

Vergaderjaar 2014–2015

32 847

Integrale visie op de woningmarkt

33 966

Wijziging van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting

Nr. 167

VERSLAG VAN EEN ALGEMEEN OVERLEG

Vastgesteld 28 april 2015

De algemene commissie voor Wonen en Rijksdienst heeft op 11 maart 2015 overleg gevoerd met Minister Blok voor Wonen en Rijksdienst en waarnemend Minister van Veiligheid en Justitie over:

- **de brief van de Minister voor Wonen en Rijksdienst d.d. 6 februari 2015 over het Ontwerpbesluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (Kamerstuk 32 847, nr. 151);**
- **de brief van de Minister voor Wonen en Rijksdienst d.d. 9 maart 2015 houdende de Lijst van vragen en antwoorden over het ontwerpbesluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (Kamerstuk 32 847, nr. 151) (Kamerstuk 32 847, nr. 155);**
- **de brief van de Minister voor Wonen en Rijksdienst d.d. 5 februari 2015 inzake de Autoriteit woningcorporaties (Kamerstuk 33 966, nr. 70);**
- **de brief van de Minister voor Wonen en Rijksdienst d.d. 9 maart 2015 houdende de Lijst van vragen en antwoorden over Autoriteit woningcorporaties (Kamerstuk 33 966, nr. 70) (Kamerstuk 33 966, nr. 71).**

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

De voorzitter van de algemene commissie voor Wonen en Rijksdienst,
Geurts

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

Voorzitter: Geurts
Griffier: Van der Leeden

Aanwezig zijn zes leden der Kamer, te weten: Geurts, Karabulut, Van der Linde, Monasch, Verhoeven en Van Vliet,

en Minister Blok voor Wonen en Rijksdienst, die vergezeld is van enkele ambtenaren.

Aanvang 10.00 uur.

De **voorzitter**: Goedemorgen. Ik verwelkom de aanwezigen op de publieke tribune, de Minister en zijn ondersteuning en de collega's. Ik stel een spreektijd van vijf minuten voor, met twee interrupties. Ik hoor dat mevrouw Karabulut behoefte heeft aan zes minuten. Dan doen we een spreektijd van zes minuten. De heer Monasch heeft een punt van orde.

De heer **Monasch** (PvdA): Voorzitter. Er is gisteren een uitvoerig debat geweest over de wet waarop de AMvB's die we vandaag bespreken, zijn gebaseerd. Het lijkt me goed om te weten of er zaken zijn toegezegd en of er wijzigingen zijn waarmee wij vandaag rekening moeten houden. Ik vraag de Minister dus om te beginnen met een korte toelichting op zaken waarmee we in dit debat rekening moeten houden.

De **voorzitter**: Dit is een duidelijk punt van orde. Kan de Minister hier een reactie op geven?

Minister **Blok**: In de Eerste Kamer was brede steun voor de kern van de wet. Er waren natuurlijk vragen over de precieze vormgeving en over de AMvB die hier vandaag besproken wordt. Er zijn twee moties ingediend. In de motie van het lid Duivesteijn wordt gevraagd om het tot stand komen van wooncoöperaties te bevorderen door met een aantal koplopers aan de slag te gaan. Die motie heb ik tot ondersteuning van beleid benoemd. De tweede motie heeft betrekking op de markttoets bij herstructurering door woningcorporaties als zij niet-DAEB (diensten van algemeen economisch belang) bouwen. Daarmee kom ik op de techniek van de wet. Laat ik de beslisboom even afpellen. De enquêtecommissie heeft indertijd gezegd: niet DAEB is niet doen. Ik heb in het akkoord met Aedes gesteld dat ik het in het kader van herstructurering niet onmogelijk wil maken om wat duurdere huurwoningen te bouwen, maar uitsluitend als de markt het niet op zich wil nemen. Als er sprake is van een juridische splitsing, is er geen markttoets. Dan zijn er namelijk geen risico's voor het sociale woningbouwdeel van de corporatie. Als er echter gekozen is voor een administratieve splitsing, zal er een markttoets plaatsvinden. Als de markt het namelijk wil doen, hoeft de corporatie het niet te doen.

In de Tweede Kamer is een amendement van de heer Knops aangenomen waarin is gevraagd om de markttoets niet toe te passen op herstructureeringen waarbij de corporatie eigenaar is van de grond. Dat is dus deel van de wet. De Eerste Kamer heeft in een motie gevraagd om de markttoets ook niet toe te passen bij erfpachtgrond. Ik weet natuurlijk nog niet of die motie wordt aangenomen. Ik heb daar een politieke en een inhoudelijke reactie op gegeven. Mijn politieke reactie was dat ik het zeer gecompliceerd vind om in de Eerste Kamer inhoudelijk in te gaan op een AMvB waar de Tweede Kamer nog over zal spreken. De logische staatsrechtelijke volgorde is andersom.

Inhoudelijk heb ik aangegeven dat ik de motie, als deze toch in stemming komt, zal ontraden. We hebben met de markttoets namelijk heel bewust aangegeven dat er heel voorzichtig moet worden omgegaan met het niet-DAEB bouwen. Dat is ook een belangrijk punt van de enquêtecommissie. In de afgelopen jaren is daar meer dan 1 miljard mee verloren

gegaan. Het motief van het amendement-Knops is dat er meer sprake is van nodeloze complexiteit bij grond in eigendom dan bij grond in erfpacht. Bij een erfpachtovereenkomst zijn er namelijk heel vaak aanvullende voorwaarden. Het is niet ongebruikelijk dat er in een erfpachtovereenkomst staat dat er op die grond sociale huurwoningen moeten staan of dat er niet gesloopt mag worden zonder toestemming. De procedure bij erfpacht is dus sowieso complexer dan bij eigendomsgrond. Het argument van minder administratieve lasten gaat daarbij niet op. Overigens wordt er in het amendement ook gesproken over eigendomsgrond.

Die motie hangt dus nog boven de markt. De indienster gaf na deze inleiding aan dat zij nog zou overwegen hoe zij verder zou omgaan met de motie. De twee moties vormen dus nog open punten. Verder gaven eigenlijk alle partijen aan dat zij de wet willen steunen. Volgende week komt die in stemming.

De heer **Monasch** (PvdA): Zijn er ook nog toezeggingen gedaan waardoor bepaalde moties niet zijn ingediend?

Minister **Blok**: Ik heb toegezegd dat ik snel een beslissing zal nemen als een corporatie in een gebied waar geen dominante corporatie is, een beroep wil doen op de mogelijkheid die de wet biedt om in dat gebied nieuwe sociale huisvesting te bouwen, mits de gemeente dit ondersteunt. Als ik een dergelijk verzoek in het komende jaar krijg, wanneer die woningmarktregio's gevormd worden, zal ik er ook binnen het jaar over beslissen.

In de Tweede Kamer was de openbaarheid van gegevens een belangrijk onderwerp. De heer Van der Linde heeft daar ook een motie over ingediend. Ik heb de Eerste Kamer beloofd dat ik zal bekijken of het mogelijk is om in de Wet openbaarheid van bestuur een haakje te maken naar corporaties. Ik kan niet meteen beloven dat dit lukt, maar ik wil dit wel serieus bekijken.

Ik heb beloofd dat ik de informatie die ik op verzoek van de heer Monasch aan de Tweede Kamer heb gestuurd over de toegenomen vermogenspositie van de corporatiesector en de opsplitsing, ook aan de Eerste Kamer zal geven.

Een aantal partijen in de Eerste Kamer vroegen zich af of gemeenten echt een woonvisie zullen opstellen. Enkele partijen pleitten voor een verplichting. Ik heb toegezegd dat ik bij de evaluatie zeer specifiek zal ingaan op de vraag of die woonvisies tot stand komen. Mocht dat niet zo zijn – dat zou mij verrassen, want zo'n visie geeft de gemeente het recht om prestatieafspraken te maken – dan sta ik open voor alle opties voor verbetering. Ik kijk even naar de meeluisterende ambtenaren en ik zie hen knikken. Hiermee heb ik de meest springende punten genoemd.

De **voorzitter**: Ik dank de Minister. Hiermee is het ordepunt volgens mij voldoende behandeld. Dan geef ik het woord aan de heer Van Vliet voor zijn eerste termijn.

De heer **Van Vliet** (Van Vliet): Voorzitter. Ik heb zes minuten, dus ga ik maar meteen van start. Drie uur is vrij kort voor een belangrijk debat als dit. Ik heb respect voor degenen op de publieke tribune, maar ik vind de belangstelling behoorlijk mager. Het is toch een teken dat woningcorporaties in een ivoren toren blijven zitten, terwijl ze ons verwijten dat wij zo veel beslissingen nemen over hun toekomst. Ik vind dat erg jammer. Ik heb wel wat vragen over het ontwerpbesluit Toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en Autoriteit woningcorporaties. De tijd tot 1 juli van dit jaar is erg krap. In de uitvoering zal er nog heel wat moeten gebeuren. Mijn eerste vraag betreft de markttoets. De Minister sprak er net ook over. In de schriftelijke vragenronde heb ik gevraagd naar het

realiteitsgehalte en de robuustheid van de markttoets. De enquêtecommissie zei inderdaad: niet DAEB, niet doen. Als er wel sprake is van niet-DAEB, loopt men dus risico's, zeker als er geen sprake is van een juridische splitsing van activiteiten. Met een markttoets toets je of de markt het niet wil doen, maar hoe stel je dat puur praktisch vast? Hoeveel tijd kost zo'n markttoets? Bij wie ga je dan langs? Hoe laat je mensen kenbaar maken of ze wel of geen interesse hebben in een project?

Dan kom ik op de complexe financiële producten. Derivaten hebben een kwalijke rol gespeeld in de teloorgang van Vestia. Een van de vragen was of een corporatie die aan de slag wil met een complex financieel product vooraf toestemming moet vragen bij de nieuwe woonautoriteit. De Minister heeft gezegd dat dit niet hoeft, omdat het toch alleen maar over derivaten gaat en die hebben we zo ongeveer afgeknepen. Tijdens de enquête hebben we echter gehoord dat er gesprekken worden gevoerd over zogenaamde cross-border leases en allerlei rare grondtransacties. Dat zijn ook complexe financiële producten en transacties. Waarom zouden we daarvoor weer de deur openzetten, terwijl we binnenkort een krachtige integrale toezichthouder hebben die daar graag vooraf ook wat over wil zeggen? Kan de Minister daarop ingaan?

Dan kom ik op de managementletter van de accountants die naar de toezichthouder moet. Tot nu toe blijft een beetje in de mist hangen wat er gebeurt met de aangenomen motie van collega Verhoeven, waarin staat dat dit inderdaad moet gebeuren. Ik ben er ook een hartgrondig voorstander van. Hoe gaat de Minister dit concreet, en het liefst snel, in het vat gieten?

De huurders krijgen geen inspraak bij de verkoop van portefeuilles aan commerciële beleggers. Dat vind ik jammer, want we hebben gesteld dat de huurder centraal moet staan. Waarom krijgen huurders dan geen inspraak als sociale huurwoningen worden verkocht aan een commerciële belegger? Ik krijg hierop graag een gefundeerde reactie van de Minister, geen kort zinnetje. Ik kijk ook naar de recente ontwikkelingen bij het Wooninvesteringsfonds. Daar kom ik zo nog even op terug.

De regering gaat ervan uit dat de passendheidstoets geen negatief effect zal hebben op wachtlijsten. Waarop is dat gebaseerd? Je kunt er niet gewoon van uitgaan, er moet wel een visie aan ten grondslag liggen. Welke?

Dan kom ik het niet-DAEB-deel. Onrendabele en risicovolle projecten worden niet altijd goed zichtbaar in de jaarrekening van een woningcorporatie. Ik pleit ervoor om in de jaarrekening afzonderlijk te rapporteren over het rendement op dit soort niet-DAEB-projecten en om dit ook verplicht te stellen. Ik krijg graag een reactie van de Minister hierop. Dit helpt ons om de sector transparant te houden en om hem op tijd, via de woonautoriteit, hierop te kunnen afrekenen.

Waarom wordt de woonautoriteit weggefietsd in het Besluit toegelaten instellingen? Waarom komt hiervoor geen apart besluit? Dan is het voor iedereen transparanter en overzichtelijker hoe deze integrale en onafhankelijke toezichthouder opgetuigd gaat worden. Kan de Minister bevestigen dat behalve de volkshuisvestelijke prestaties en het toezicht daarop ook alle andere vormen van toezicht bij deze woonautoriteit terechtkomen? Kan de Minister de Kamer een organogram doen toekomen waaruit duidelijk wordt dat de inspecteur-generaal van de ILT boven de toezichthouder zweeft? Daaronder wordt een kerstboom opgetuigd met mensen die bepaalde posities zullen bekleden. Kan de Kamer een organogram krijgen, zodat we daar nader naar kunnen kijken?

Hoe weten de Kamer en de woningcorporaties nu zeker dat de Minister het extern toezicht niet toch kan beïnvloeden en niet sturend zal optreden? Hoe kunnen we dat zeker weten? Ik denk aan de benoeming van extern toezicht en van interim-bestuurders. Hoe weten we zeker dat de Minister die persoon niet van tevoren al een opdracht meegeeft waardoor de zaak wordt dichtgetimmerd? In dit verband wil ik ook graag van de Minister

horen of hij de onlangs vertrokken interim-bestuurder bij het Wooninvesteringsfonds vooraf de opdracht heeft meegegeven om de portefeuille te verkopen in plaats van serieus te onderzoeken of een herfinanciering met borging van het WSW (Waarborgfonds Sociale Woningbouw) mogelijk was geweest. Als dat het geval is, is dat namelijk wel een voorbeeld van bemoeienis via de ILT en dat geeft mij niet veel vertrouwen in de toekomst.

De heer **Verhoeven** (D66): Ik wil graag de kennis van de heer Van Vliet gebruiken vanuit zijn eerdere rol als voorzitter van de parlementaire enquêtecommissie. Hij heeft het over de toezichthouder. Ik zal daar zo ook een aantal punten over inbrengen. De heer Van Vliet stelt een aantal terechte vragen, waar ik me bij aansluit. De hamvraag die ik aan hem wil stellen, is of plaatsing onder de ILT, mits scherper uitgewerkt, voor hem een wenselijke optie is.

De heer **Van Vliet** (Van Vliet): Als mijn vragen daarover – ik heb er nog een paar – naar tevredenheid beantwoord worden, we een compleet organogram krijgen en de Minister de Kamer het vertrouwen kan geven dat hij straks geen bemoeienis zal hebben met de manier waarop de inspectie haar werk doet, zal ik er inhoudelijk genoeg mee nemen. Ik heb uiteindelijk ook voor het wetsvoorstel gestemd, waar het amendement-Verhoeven in zit. Ik blijf erbij dat een zbo een betere onafhankelijkheidsgarantie zou bieden, maar als we dit krachtig genoeg inkleden, kan het antwoord op de vraag van de heer Verhoeven ja zijn. Ik zeg er wel bij dat uit onderzoek niet duidelijk is geworden waarom die inspectie met de ILT bij een ander ministerie moet worden ondergebracht. Als je durft te stellen dat dit de onafhankelijkheid waarborgt, had je het ook bij het eigen ministerie kunnen onderbrengen. Dat lijkt logischer.

De heer **Verhoeven** (D66): Daar ben ik het mee eens. Ik weet dat de heer Van Vliet een warm pleitbezorger is van een zbo. Hij heeft wel voor de wet gestemd, maar heeft ook een stemverklaring uitgebracht. Dat is echter een gepasseerd station. Er is echter ook nog de optie om een en ander direct onder het ministerie te plaatsen in plaats van bij een andere toezichthouder. De Minister maakt die keuze. Ik zal daar straks ook nog vragen over stellen. Ziet de heer Van Vliet ook de voordelen van de keuze om het toezicht onder te brengen bij een grotere inspectie?

De heer **Van Vliet** (Van Vliet): Dat is een lastige vraag. Ik heb de passage gelezen. Er staat dat het de onafhankelijkheid ten goede zal komen als het een grote inspectie is, bij een ander ministerie. Volgens mij is het niet op empirisch bewijs gestoeld dat dit een voordeel is. Mijn gevoel zegt echter dat het zal meehelpen. Ik sta er dus niet helemaal negatief in. Ik rond af. Ik weet dat we nog een brief zullen krijgen over het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. We zullen ook nog spreken met het WSW. Hopelijk komen we dus nog uitgebreid terug op de financiële aspecten en de borging van de sector. Ik benadruk dat de samenwerking tussen de nieuw op te tuigen woonautoriteit en het WSW, met hopelijk een aangepaste governancestructuur, zo spoedig mogelijk gestroomlijnd moet worden. Ik heb namelijk nu alweer gezien dat het CFV (Centraal Fonds Volkshuisvesting), dat zo ongeveer zal opgaan in de woonautoriteit, en het WSW van inzicht verschillen over juridische splitsing dan wel administratieve splitsing en over de waardering in verhuurde staat. Die twee clubs hebben dus verschillende visies, terwijl ze juist zouden moeten samenwerken voor de sector. Ik krijg graag een reactie van de Minister op mijn vraag hoe we spoedig de samenwerking tussen die twee kunnen stroomlijnen.

De heer **Monasch** (PvdA): Voorzitter. Bij de wetsbehandeling is er inhoudelijk al veel gezegd over dit onderwerp. Ik richt me dus met name op de punten die zijn overgebleven na de uitvoerige beantwoording van alle vragen. Ik dank de Minister voor die antwoorden.

Ik zal in mijn vragen de volgorde van de AMvB's volgen. Ik begin met de wooncoöperatie en met name het right to manage. Er bereiken ons nog steeds vragen uit het veld van bewoners die daar ervaring mee hebben en er zin in hebben om een deel van het beheer voor eigen rekening te nemen. Kunnen we hiermee op basis van deze wetgeving voldoende uit de voeten of wordt hiermee toch te veel de focus gelegd op bewoners die zullen kopen? Ik krijg daar graag meer duidelijkheid over. Kunnen mensen die het right to manage, het beheer, in eigen hand willen nemen, hiermee voldoende uit de voeten?

Bij de uitgaven voor de leefbaarheid is er sprake van een tegenstelling die we volgens mij moeten vermijden. Wij hebben een heel duidelijke definitie van «leefbaarheid» gegeven. De praktijk zal moeten uitwijzen of die ruim genoeg is en of er hier en daar nog problemen zijn. Als je echter het bedrag maximeert, zoals nu is gebeurd, op een relatief laag bedrag, is er toch het gevaar dat noodzakelijke taken te veel worden afgekneld. Ik heb het over taken waar geen meningsverschil over is, zoals schuldsanering, het hebben van een huismeester en het aanpakken van overlast in de buurt. Dan zou je met name de gebieden waar problemen cumuleren, achterstandswijken, tekort kunnen doen. Een gemiddelde over het hele land is dan geen handzame maatstaf. Wij hebben er dus problemen mee dat het bedrag van € 100 voor iedereen geldt. Ziet de Minister gelegenheid om met name voor achterstandswijken meer ruimte te bieden? Ik verwijs in dat verband naar een bezoek dat de Minister heeft gebracht aan Venlo. Daar is in de media uitvoerig verslag van gedaan. De verantwoordelijke corporatiebestuurder zei dat het in die moeilijke wijk nooit een succes was geworden als hij het begrip «leefbaarheid» niet hadden kunnen interpreteren als het aanpakken van meerdere problemen. Alleen de aanpak van stenen is namelijk onvoldoende.

Ik denk dat de passendheidstoets een prima instrument is, dat een vergaande reikwijdte kan hebben in de hele kerntakendiscussie. Die geeft namelijk precies aan wat de rol van corporaties is in het huisvesten van de primaire doelgroep, mensen die een huurtoeslag krijgen. Er zijn inmiddels 300.000 mensen die in een te dure huurwoning zitten. Dat aantal is gigantisch opgelopen sinds die maatregel uit de wet geschrapt is. Het is dus goed dat die terugkomt in de wet en wat ons betreft zo snel mogelijk. Wij willen graag dat de maatregel per 1 juli ingaat, naar een percentage van 95. De Minister stelt voor om er drie jaar over te doen. Wij willen dit zeker versnellen. Deelt de Minister dit met ons? De invoering is complex, dus wij willen best de ruimte geven om het een jaar later naar 95% te brengen, dus vanaf 1 juli 2015 naar 90% en vanaf 1 juli 2016 naar een passendheidstoets van 95%. Ik krijg graag een reactie op dit voorstel.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Ik ben er ook erg voor, maar ik heb er nog wel wat vragen over, in verband met het tekort aan woningen en de lange wachtlijsten. Die zal ik straks aan de Minister stellen. De heer Monasch heeft recentelijk, ik meen vorige week, gezegd dat de inkomensafhankelijke huurverhoging ervoor zorgt dat de huren stijgen. De betaalbaarheid is ook een groot punt voor huurders. De heer Monasch heeft gezegd dat hij wil dat de huren verlaagd worden. Gaat hij daar een concreet voorstel voor doen? Of is dit het?

De heer **Monasch** (PvdA): Daar komen we nog uitvoerig over te spreken. In het debat heb ik cijfers opgevraagd. In de beeldvorming is vooral blijven hangen dat het om vermogensgroei gaat. Uit de cijfers blijkt echter met name dat er een enorme toename is in de cashflow, in de kasstroom. Dat is gewoon geld dat je kunt uitgeven. Mijn oproep aan corporaties was

dus, gelet op de regelgeving waarvoor we hebben getekend, om eens goed te bekijken of het mogelijk is om de huren niet of maar ten dele te verhogen. In Eindhoven, een belangrijke stad, hebben we gisteren gezien dat de corporaties de huren boven de inflatie helemaal niet verhogen. Er zit dus kennelijk inmiddels zo veel ruimte bij de corporaties dat het mogelijk is om het zo te doen. We hebben afgesproken om begin volgend jaar de verhuurderheffing te evalueren. Daar zal het ook zeker bij aan de orde komen. Tot slot wachten we nog steeds op voorstellen van het kabinet voor de invoering van de huursom en de cap op de huurharmonisatie. Die zaken zullen en kunnen verstrekkende gevolgen hebben voor het huurbeleid.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Ik wil het heel scherp krijgen. U hebt gezegd dat corporaties bulken van het geld en dat dat geld terug moet naar de huurders, onder andere via huurverlaging. Begrijp ik het goed dat de heer Monasch dit overlaat aan de corporaties en dat hij de ruimte om de huren te verhogen, die hij heeft geregeld door de huurverhogingen te steunen, gewoon intact laat?

De heer **Monasch** (PvdA): Dat debat zullen we nog met elkaar voeren. Ik heb een goed voorbeeld gezien in Eindhoven. Zo zou ik nog vele andere voorbeelden uit het hele land kunnen geven. Er is dus ruimte bij corporaties om die verhoging niet door te voeren. Ze zijn niet verplicht om het maximum door te voeren. Corporaties zijn ook veel efficiënter aan het werk. Op tal van plekken neemt de inkomstenstroom gelukkig enorm toe. Er is gelukkig ook veel minder sprake van sloop en nieuwbouw, waardoor er te veel dure huurwoningen kwamen. Door renovatie blijven betaalbare huurwoningen nu intact. Mede aan de hand van de cijfers die ik in het VAO heb opgevraagd, zullen we doorpraten over hoe het verder moet met het huurbeleid.

Op bladzijde 41 van de beantwoording van de vragen zegt de Minister dat het prima mogelijk is om een rendabele sociale huurwoning met een huur van ongeveer € 600 per maand neer te zetten. De vraag is of dit ook mogelijk is met een verhuurderheffing. Zoals u weet, is de motie-Van der Linde/Monasch (34 000 XVIII, nr. 12) aangenomen, waarin wordt gevraagd om voor nieuwbouw een ontheffing te verlenen. Hoe staat het met de uitvoering van die motie? Is die € 600 inclusief of exclusief verhuurderheffing?

Wanneer krijgen wij het wetsvoorstel over de energieprestatievergoeding, in verband met Nul op de Meter? Dat is namelijk essentieel voor de betaalbaarheid en de innovatie van de sector.

Dan kom ik terug op de AMvB. Er is heel veel kritiek op de overcompensatie die geleverd moet worden door corporaties, mocht daar sprake van zijn. Er wordt met veel aannames en onzekerheden gewerkt. Er wordt gewerkt met Europese regelgeving die mij niet alleen buitengewoon stoort, maar waarvan ik mij afvraag of die op deze manier moet worden toegepast. Nu heeft Aedes voorgesteld om, gelet op de complexiteit en de mogelijke onwenselijke gevolgen, samen met het kabinet in een apart traject te kijken naar een gedegen bepaling van overcompensatie die de werkzaamheden van verschillende corporaties recht doet en om dit te betrekken bij de andere discussies in dit voorjaar, bijvoorbeeld over het WSW. Ziet de Minister daar mogelijkheden toe? De Partij van de Arbeid ondersteunt dit van harte.

Dan kom ik op een punt dat ook door collega Van Vliet is aangedragen. Het Centraal Fonds Volkshuisvesting is een groot voorstander van juridische splitsing. Het WSW is voor een administratieve scheiding. Dit is een bekende tegenstelling, die we als Kamercommissie in tal van werkbezoeken zijn tegengekomen. Wat gebeurt er al die twee met elkaar in botsing komen? Wat gebeurt er als het WSW zegt: dat mag wel, maar alleen als je een administratieve scheiding aanbrengt? Wat gebeurt er als

het CFV zegt: we vinden dat niet verantwoord, want je had juridisch moeten splitsen? In welke mate kunnen corporaties gesandwich worden door twee los van elkaar staande organisaties, die verschillende eisen stellen aan corporaties?

Er is voor gekozen om de toezichthouder onder te brengen bij de ILT, bij het departement van I en M. Ik maak er geen geheim van dat wij er een voorkeur voor hadden om de toezichthouder te positioneren onder de Minister van BZK. Wij kunnen op zichzelf leven met het voorstel van de Minister. Die vrijheid krijgt hij wat ons betreft ook. Wij willen echter graag van de Minister horen wat de eigenstandige positie zal worden binnen de ILT. Anderen zullen hun inbreng hier ook op richten. Wat betekent dit voor de politieke verantwoordelijkheid? Wie is de baas? Aan wie wordt gerapporteerd? Wie bepaalt uiteindelijk het kader? Het roept dus enige vragen op. Mijn collega Van Vliet heeft er ook al op gewezen. Ik krijg er graag wat meer duidelijkheid over.

De **voorzitter**: Kunt u afronden? U bent door uw tijd heen

De heer **Monasch** (PvdA): Ja voorzitter. Er is verwezen naar de markttoets, mede in relatie tot de erfpacht. Het amendement-Knops is aangenomen. Dat is in deze novelle ingevuld en daar kunnen wij goed mee leven.

Wij zijn buitengewoon blij met de invulling van het traject richting regionale werkgebieden. Rond de prestatieafspraken komt er een beetje meer menselijke maat in de sector.

Dan kom ik op de zeggenschap. In hoeverre mag een raad van toezicht een voordracht van de huurders voor twee huurderscommissarissen verwerpen? Is de raad van toezicht gehouden aan die voordracht of kan hij die benoeming op gronden nog tegenhouden? Uit de stukken is het mij niet duidelijk geworden.

Mijn laatste punt betreft het antwoord op onze vraag (vraag nr. 269) over de categorale instellingen en de prestatieafspraken. Lees ik het goed dat zij ook gehouden zijn aan lokale prestatieafspraken? Wij zouden dat zeer waarderen. Er kan dus niet vanuit een of ander kantoor in Amstelveen of elders worden besloten over de toekomst van een verzorgingshuis, een verpleeghuis of een woon-zorgcomplex. Dit moet worden gedaan in nauwe samenspraak, binnen het kader van de prestatieafspraken.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Een belangrijk punt is de positie van huurdersorganisaties. Ik hoop dat we elkaar daarin kunnen vinden. Wellicht geldt dit voor alle collega's. U weet dat er allerlei sociale huurwoningen verkocht worden aan commerciële partijen, beleggers. Er zijn plannen. Ambtenaren houden prestaties in de City. Daar kan ik van alles van vinden, maar het gaat om de positie van huurders. Het gekke is dat zij in die zin geen positie hebben en bijvoorbeeld geen zienswijze kunnen indienen. Dat lijkt mij op zijn minst een voorwaarde. Deelt u de mening dat we dit ook in deze AMvB moeten regelen?

De heer **Monasch** (PvdA): Het lijkt me prima als er een zienswijze van de huurders komt. Dat is ook geheel in lijn met de bedoeling van deze wet en van deze AMvB, waarin duidelijk meer zeggenschap wordt geregeld voor de huurders. Daar zijn wij buitengewoon blij mee. Wij zijn daarin samen met andere partijen ook opgetrokken.

De **voorzitter**: Het woord is aan mevrouw Karabulut voor haar eerste termijn.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Voorzitter. Ik zal alle inleidende praatjes achterwege laten, want ik heb veel vragen. We hebben hier gelukkig ook al uren over gesproken.

Ik begin met wat algemene opmerkingen. Het Centraal Fonds Volkshuisvesting zegt dat er heel veel open eindjes zijn in de AMvB en ik zie dat ook. Eigenlijk is hij nog niet af. De AMvB is lastig te beoordelen, omdat het financiële kader er volgens het CFV nog niet in zit. Om die reden heeft het geen integrale uitvoeringstoets kunnen doen. Ik heb de indruk dat de ILT, de toezichthouder op de volkshuisvestelijke taken, ook nog geen uitvoeringstoets heeft gedaan. Klopt dat? Wat vindt de Minister daarvan? Ziet de Minister ook dat dit een probleem is? Hierdoor en doordat ik nog een aantal inhoudelijke vragen heb, worstel ik met de beoordeling van deze algemene maatregel van bestuur.

Een heel aantal zaken wordt uitgewerkt in ministeriële regelingen. Ik begrijp dat. Je kunt niet alles in een AMvB stoppen, maar het gaat wel om wezenlijke zaken, bijvoorbeeld nadere voorschriften voor de verkoop van sociale huurwoningen en het aanbrengen van een begrenzing voor te liberaliseren woningen. Dat zijn belangrijke onderwerpen voor mij. Op welke wijze wil, kan, zal de Minister de Kamer hierbij betrekken?

Kortheidshalve kan ik aansluiten bij de vragen van collega Monasch over de leefbaarheid. Ziet de Minister de beheercoöperatie als volwaardige vorm en zal hij die ook als zodanig promoten?

Dan kom ik op de discussie over de markttoets in verband met een herstructureringsopgave en over het amendement dat in de wet is opgenomen. In grote steden wordt heel veel grond in eeuwigdurende erfpacht uitgegeven. Gisteren is er in de Eerste Kamer ook discussie over geweest. Ik vind het lastig. Wij hebben als Kamer dat amendement overgenomen, omdat wij willen dat er geïnvesteerd blijft worden in leefbaarheid, met als doel om de achterstand en de segregatie in bepaalde gebieden te bestrijden. Ik krijg graag een reactie van de Minister op de vraag of er sprake is van een omissie, zoals een aantal juristen nader hebben onderbouwd.

Het Centraal Fonds Volkshuisvesting zegt dat het tijdpad voor de scheiding tussen DAEB en niet-DAEB niet realistisch is. De datum van 1 januari 2017 is niet realistisch, vanwege allerlei accountantsrapporten en waarderingen die nog moeten worden uitgevoerd. Er zijn ook nog altijd onvoldoende waarborgen voor het behoud van maatschappelijk gebonden vermogen na een splitsing. Moet een en ander niet aangepast worden? Wij hebben het voortdurend over een tekort aan sociale huurwoningen. Wij willen ook leren van de parlementaire enquête. Heel veel maatschappelijk gebonden vermogen is al weggevloeid.

De collega's hebben al veel vragen gesteld over de Autoriteit woningcorporaties. Ik begrijp eerlijk gezegd niet waarom dat goed functionerende Centraal Fonds Volkshuisvesting niet als aparte unit direct onder het ministerie kan vallen, op afstand van de Minister. Ik vind de constructie met de ILT heel gek, temeer daar er rare hiërarchische verhoudingen ontstaan. Ik begrijp dat het concept van de governance en de wijze waarop het CFV samen met de volkshuisvestelijke toezichthouders als unit zal opereren, niet geregeld is. Ik maak mij zorgen over de haalbaarheid per 1 juli. Het CFV houdt dan op te bestaan en de nieuwe woonautoriteit, met tanden, moet dan gereed zijn. Er zijn heel veel open eindjes. Hoe zal de leiding van de autoriteit zich verhouden tot de inspecteur-generaal van de ILT? Welke formele verhouding ontstaat er tussen de Minister voor Wonen en Rijksdienst en de inspecteur-generaal van het andere ministerie? Zo zijn er tal van onuitgewerkte zaken. Dat is ook niet fijn voor het personeel dat hiermee te maken heeft. Het lijkt mij dat de Minister ons binnen een aantal weken op al die punten inzicht moet verschaffen, gegeven de planning en de deadline. Anders vrees ik voor de continuïteit van het toezicht. Ik krijg ook graag een antwoord op mijn meer algemene vraag waarom er is gekozen voor de constructie om het toezicht onder te brengen bij de ILT.

Dan kom ik op het instemmingsrecht van huurders bij fusies en verbindingen. Waarom geeft de Minister huurders instemmingsrecht op het

moment dat zij nog niet alle kennis en feiten ontvangen hebben? Is het niet beter om de instemming of de afkeuring door huurders te laten plaatsvinden als het plaatje compleet is, dus nadat er een concreet fusie- of verbindingsvoorstel ligt? Dan kunnen zij ook beter oordelen, want dan hebben zij een betere informatiepositie. Ik krijg hierop graag een reactie. De goedkeuring van huurders is noodzakelijk bij fusies en verbindingen. De Minister schrijft namelijk in zijn toelichting dat hij zijn goedkeuring onthoudt als de instemming van de bewonersorganisaties ontbreekt. Dat wordt echter niet expliciet in de artikelen genoemd. Is de Minister bereid om dit te regelen, zodat dit goed geborgd is?

De **voorzitter**: Kunt u afronden?

Mevrouw **Karabulut** (SP): Ja voorzitter, ik kom langzaam maar zeker tot een afronding.

Ik heb een heel aantal vragen over het passend toewijzen. In de kern komt het hierop neer: hoe groot zijn de slagingskansen? Huurwoningen worden verkocht, geliberaliseerd. De huren worden verhoogd. Creëren we hiermee niet nog langere wachtlijsten? Ik ben absoluut voor het principe. We moeten het doen. Ik vraag me echter af hoe het ervoor staat in concrete woningmarktregio's. Ik ken nu al voorbeelden van woningcorporaties waarbij dat niet gaat lukken. Wat gebeurt er dan? Worden dan de huren voor de lage middeninkomens verhoogd? Die komen dan weer verder in de problemen. Worden de wachtlijsten langer? Hoe zit het met grote gezinnen? Hoe verhoudt dit zich tot de huursombenadering die de Kamer ook nog voorgelegd moet krijgen? Ik heb er dus heel veel vragen over. Ik heb het gevoel dat dit nog niet helemaal goed is uitgewerkt. Ik krijg hierop graag een reactie van de Minister.

Mijn laatste punt betreft mijn aangenomen motie om alle salarissen van bestuurders van woningcorporaties onder de cao te brengen. De Minister heeft een brief gestuurd naar de koepelorganisatie Aedes. Kunnen wij die brief krijgen, evenals de reactie van Aedes op die brief?

De heer **Monasch** (PvdA): Ik kan best meegaan in een deel van de zorgen over de passendheidstoets, maar is de kracht ervan niet dat een eventuele liberalisering wordt tegengegaan? Dat wordt in de antwoorden ook genoemd. Doordat die passendheidstoets er is en doordat je die op dat niveau moet aanbieden, komt er een verdere rem op de huurharmonisatie. Volgens de aprilbrief van vorig jaar komt er nog een voorstel van de Minister om de huurharmonisatie sowieso te maximeren. Die passendheidstoets zorgt voor een extra rem voor het optrekken van de huren, want men is dan verplicht om een aanbod te hebben voor de groep tot de tweede aftoppingsgrens. Wat ons betreft gebeurt dat ook zo snel mogelijk. Omdat die passendheidstoets weer zijn intrede doet, zal men zich, in plaats van te liberaliseren, moeten beperken in de huurharmonisatie. Ziet mevrouw Karabulut ook het voordeel daarvan in?

Mevrouw **Karabulut** (SP): Zeker. Er zijn echter andere knoppen waar je aan moet draaien. Helaas heeft de heer Monasch daartegen gestemd. Het amendement waarin staat dat de 90.000 woningen die na een splitsing overgaan in niet-DAEB, niet geliberaliseerd mogen worden, heeft de heer Monasch niet gesteund. Dat amendement heeft het niet gehaald. De huurverhogingen, de huurexplosie, zorgen ervoor dat heel veel huren dusdanig stijgen dat ze geliberaliseerd worden. Natuurlijk zie ik de voordelen. Alleen gaat de heer Monasch wel voorbij aan het feit dat er investeringsruimte moet zijn, dat er wachtlijsten zijn en dat er een tekort is aan betaalbare woningen. De grote bron hiervan is natuurlijk de verhuurderheffing. Ik vind het dus wel een beetje gemakkelijk. De heer Monasch heeft een probleem gecreëerd en heeft dat eenzijdig op het bordje van goedwillende verhuurders en huurders gelegd. Vervolgens doet hij alsof

hij hiermee het probleem oplost. Dat probleem zit veel dieper. Dan moet hij ook iets doen aan de verhuurderheffing. We moeten in ieder geval kunnen aanwijzen waar woningen beschikbaar zijn en waar niet, waar een tekort is en waar we gaan bijbouwen. Dat overzicht heb ik gewoon niet.

De heer **Monasch** (PvdA): Het was meer een objectieve vraag. Het was niet de bedoeling om hier politiek te polariseren. Ik wilde juist vragen of mevrouw Karabulut dat punt ook zag. Het is misschien wel aardig om te weten dat de enorme sloop van sociale huurwoningen die er gaande was tot het ontstaan van de verhuurderheffing, gestopt is door die verhuurderheffing. Dat is voor velen een verrassend neveneffect van de verhuurderheffing. Er waren grote sloop- en nieuwbouwprojecten in Amsterdam gepland, waar de duurste sociale huurwoningen voor zouden worden teruggebouwd. Nu blijkt dat men niet meer sloopt, maar renoveert. Hierdoor blijft er een betaalbaar huuraanbod. Ik zeg niet dat dit de primaire bedoeling was, maar het gedrag van corporaties is dus in vergaande mate aan het veranderen. Zelfs in een stad als Eindhoven, populair gebied en schaarstegebied, is men anders gaan werken. Ondanks de verhuurderheffing kan men nog steeds zijn programma's doorvoeren.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Er zijn ontzettend veel corporaties en gemeenten die hun best doen om alle ontstane problemen het hoofd te bieden. Dat ontken ik in geen geval. Ik hoor de heer Monasch er echter niet over – dat vind ik niet zo eerlijk – dat die verhuurderheffing met zich mee heeft gebracht dat er veel minder gebouwd wordt, dat er gigantische huurverhogingen worden doorgevoerd om op langere termijn ook die verhuurderheffing te kunnen betalen en dat er veel minder beheerd en onderhouden wordt. Via de Blokbelasting komen al die zaken op het bordje van de huurder. Wat echt wijs zou zijn, is dat die verhuurderheffing, die 1,7 miljard, niet weggehaald wordt bij de huurder, maar dat die gebruikt wordt om te investeren in het bouwen van nieuwe betaalbare woningen. Hierdoor houd je de huren betaalbaar. Helaas zie ik de heer Monasch, ondanks zijn soms grote woorden in de pers, nog niet die beweging maken. We blijven het echter proberen.

De heer **Verhoeven** (D66): Voorzitter. Ik sluit me aan bij veel van de opmerkingen. In de beperkte tijd die we hebben, zal ik me vooral focussen op de inrichting van de autoriteit. Na enig aandringen, zo bleek afgelopen week uit het nieuws, doen zeventien corporaties nu weer onderzoek naar tussenpersonen en adviseurs bij derivatentransacties. Zonder de tussenkomst van, nu nog, het CFV, was dit niet gebeurd. Dat wijst maar weer op het belang van goed en scherp toezicht op die sector. Dat heeft de heer Van Vliet benadrukt en daar ben ik het zeer mee eens. In december heeft de Kamer een vrij breed gesteund – ik meen zelfs volledig gesteund – amendement ingediend om één integrale, onafhankelijke en sterke toezichthouder voor de woningcorporatiesector te krijgen, in de geest van het advies van de enquêtecommissie, die tegelijkertijd financiële risico's en integriteit kan beoordelen. Het doel hiervan is drieledig: ten eerste de bundeling van toezicht, ten tweede afstand tot het beleid, onafhankelijkheid dus, en ten derde voldoende aanspreekbaarheid voor de Minister. Dat laatste zorgt voor een lastige combinatie. Het was een beetje zoeken hoe we dit precies konden inrichten. Volgens de Minister is de beste oplossing om het toezicht onder te brengen bij de Inspectie Leefomgeving en Transport. Hij zegt steeds dat dit een goede garantie is voor meer onafhankelijkheid. Ik denk dat dit zou kunnen kloppen, maar het heeft ook nadelen. Daar kom ik zo op. Ik hoor minder vaak dat dit ook te maken heeft met schaalvoordelen. Ik denk echter dat dit wel degelijk speelt. Ik krijg hierop graag een reactie van de Minister. Ik heb een aantal vragen hierover. De autoriteit moet een sterke, zelfstandige dienst zijn die autoriteit naar de sector uitstraalt. Ik denk dat

dit niet kan als de dienst verstopt is binnen de ILT. Ophanging binnen de ILT is best bespreekbaar, maar de organisatie moet wel goed zichtbaar zijn en naar de buitenkant toe sterk opereren. In de beantwoording van de vragen van de Kamer heeft de Minister wat ons betreft nog geen helder antwoord gegeven op de vraag of de autoriteit een apart domein binnen de ILT wordt, met een eigen directie en een eigen directeur. Ik vind de suggestie van de heer Van Vliet om een organogram aan de Kamer te geven een goede suggestie. Gaat de Minister de zelfstandige positie van de autoriteit waarborgen door een eigen directie met een eigen directeur in te stellen? Ik krijg hierop graag een helder antwoord.

De verantwoordelijkheidsstructuur is een punt van aandacht. Waar eindigt de zeggenschap van de Minister en begint die van de ILT? Hoe voorkomen we dat de autoriteit in een spagaat komt? Een spagaat leidt vaak tot gaten in het toezicht. Hoe verhoudt de wooninspecteur, de inspecteur van de autoriteit op het gebied van wonen, zich tot de inspecteur-generaal van de ILT? Hoe verhouden die twee zich vervolgens weer tot de Minister voor Wonen? De aanspreekbaarheid van de Minister is namelijk ook van belang. Er is dus sprake van een rare driehoeksverhouding, die heel helder moet zijn. Anders leidt die tot het naar elkaar wijzen. Naar elkaar wijzen, hebben we in het verleden gezien, leidt tot passiviteit in het toezicht en de gevolgen die daarbij horen.

In het algemeen kun je stellen dat de ILT een goede toezichthouder is, maar het toezicht binnen de ILT werkt niet op dezelfde manier als het toezicht op de woningcorporaties. Kan de autoriteit zijn eigen toezichtproces vormgeven? Is hij niet te veel gehouden aan de toezichtmethode van de ILT, die zich op een heel andere sector richt?

Dan kom ik op de synergievoordelen. Ik zei er net al iets over. Niet alleen onafhankelijkheid is een belangrijk argument om te kiezen voor ophanging binnen de ILT, maar ook de schaalvoordelen, de synergie. Er zijn toezichthouders die kleiner zijn dan een eigenstandig toezicht onder de Minister voor Wonen zou zijn, zoals de Inspectie Jeugdzorg en het Staatstoezicht op de Mijnen. Deze kleine toezichthouders hangen zelfstandig onder een ministerie. Waarom is het daar wel mogelijk en hier niet? Waarom wordt er hier gekozen voor ophanging binnen de ILT? Hoe zit het precies met de synergie en de schaalvoordelen?

De autoriteit krijgt een zelfstandige begroting, maar bepaalde diensten zullen worden gecombineerd. Daar zit een deel van de synergetische voordelen. We hebben gezien dat de woningcorporaties miljarden op de plank hebben liggen. Het lijkt me echter niet terecht dat ze betalen voor toezichttaken die niet te maken hebben met wonen. Hoe wordt ervoor gezorgd dat de heffing voor de woningcorporaties niet wordt benut voor toezicht bij de ILT die niet gekoppeld is aan woningactiviteiten?

Er zijn grote veranderingen gaande. De continuïteit van het toezicht is daarom zeer belangrijk. Hoe zorgt de Minister ervoor dat er geen personeelsleegloop plaatsvindt binnen de toezichthouder?

De heer **Van Vliet** (Van Vliet): Ik sluit me volledig aan bij al die vragen die een nadere uitwerking eisen. Hulde daarvoor. Ik reageer even op een opmerking van collega Verhoeven die hij misschien onbewust tussendoor maakte. Hij zei: we hebben gezien dat de woningcorporaties miljarden op de plank hebben liggen. Dat is natuurlijk een heel belangrijk issue. Wat is het realiteitsgehalte van zo'n opmerking? Ik wil niet zeggen dat ze arm zijn. We hebben gezien dat de solvabiliteit best in orde is. Die stijgt ook. Met de nieuwe waarderingsmethode zullen we ook een opwaartse herwaardering zien. Betekent dit volgens de heer Verhoeven dat de liquide middelen, waar je in de dagelijkse praktijk toch afhankelijk van bent, ook in miljardenvorm op de plank liggen? Zo vat ik het namelijk letterlijk op.

De heer **Verhoeven** (D66): Wat fijn dat de heer Van Vliet die vraag stelt. Een paar weken geleden hebben we een brief van de Minister gekregen

– ik meen een brief met twee kantjes – waarin de Minister de toekomstige financiële positie van woningcorporaties uiteenzette op basis van hun verwachte kosten en inkomstenpatroon. Ik ken heel goed het verschil tussen solvabiliteit en liquiditeit. Ik hoorde voortdurend uit de woningcorporatiesector: we zijn het niet met u eens, dus zult u het wel niet snappen. Ik houd daar nooit zo van, want ik kan heel goed met dezelfde kennis een andere mening hebben. Dat is heel goed denkbaar. In de brief van de Minister staat dat het niks te maken heeft met de stijging van vastgoedprijzen. Integendeel, de waardedaling van het vastgoed is zelfs een negatief element in de toekomstige financiële positie van corporaties. Het gaat om de potentie van de toegenomen huurinkomsten en om de teruggelopen beheerskosten, oftewel het snijden in eigen vet. D66 heeft steeds gezegd dat de verhuurderheffing opgebracht kan worden door te snijden in de eigen organisatie en door de toegenomen huurinkomsten als gevolg van het inkomensafhankelijk huren. Het is kort door de bocht geformuleerd dat er miljarden op de plank liggen, maar de woningcorporaties zullen in de toekomst zeker een ruimere financiële positie hebben. Ik zei het natuurlijk met een knipoog. Ik vind dat dit geld besteed moet worden aan het bedienen van de huurders. De heer Monasch heeft daar ook iets over gezegd. Het geld moet niet naar andere toezichttaken gaan, alleen naar woningtoezicht.

De heer **Van Vliet** (Van Vliet): Deze toelichting was ruim voldoende. Dank u wel.

De heer **Verhoeven** (D66): Als ik slaag voor de test van de heer Van Vliet, zal ik ook slagen voor de test van de woningcorporatiedirecteuren, die mij er de komende dagen nog op zullen aanspreken.

Ik heb ook nog een aantal andere punten. Het interne toezicht is ook van belang. De Minister wil een exitgesprek voor opgestapte commissarissen niet verplicht stellen, omdat commissarissen ook om andere redenen kunnen weggaan dan om problemen in hun toezichttaak. De toezichthouder zou zelf actief het gesprek aan kunnen gaan met de opgestapte commissaris. Is de toezichthouder wel altijd op korte termijn op de hoogte hiervan? Is dit expliciet onderdeel van de meldings- of informatieplicht van de woningcorporaties?

Er zijn al veel goede dingen gezegd over het WSW. De positie van de private hoeder van de borg met publiekrechtelijke taken is nog steeds onderwerp van discussie. Wanneer komt de brief naar de Kamer? Hoe zorgen we ervoor dat er geen verschillende krachten worden uitgeoefend, waardoor er bij besluiten weer sprake is van touwtrekken tussen verschillende instanties?

Tot slot kom ik op de passendheidstoets. Hoeveel tijd heb ik nog?

De **voorzitter**: U hebt nog tien seconden.

De heer **Verhoeven** (D66): Daar ga ik het makkelijk in redden. Ik weet dat tien seconden langer duren dan je aanvankelijk denkt. Met de passendheidstoets worden de goedkoopste woningen toegewezen aan mensen die die het hardst nodig hebben. Dat is een hartstikke goede benadering. Ik maak me over één ding zorgen, namelijk dat de wachtlijsten voor de groepen met de laagste inkomens zullen groeien. De Minister zegt dat hij geen negatieve consequenties verwacht, maar er bestaat gewoon een kans – dat ben ik wel een beetje eens met mevrouw Karabulut – dat de woningcorporaties de norm willen halen door simpelweg minder snel woningen toe te wijzen aan mensen met een huurtoeslag. Als dat zo is, gebeurt er dus precies het omgekeerde. Gaat de Minister in de monitoring van de prestatieafspraken ook een vergelijking maken tussen de huidige wachtlijsten voor de laagste inkomens en de wachtlijsten nadat de passendheidstoets is ingevoerd?

De heer **Van der Linde** (VVD): Voorzitter. Ik zal proberen het verstaanbaar en zonder hoestbuien te doen. Laten we kijken hoever we komen. Met de novelle hebben we in de Woningwet regels opgenomen voor taken, werkgebied en governance van woningcorporaties. Vooral de relatie tussen gemeenten, corporaties en het externe toezicht wordt nu goed geregeld. Ook hebben we een haakje gemaakt voor de wooncoöperatie, een langgekoesterde wens van een aantal collega's.

De voorliggende regelgeving ligt in het verlengde van de novelle. We zetten vandaag de punten op de i. Ik wil op een paar onderwerpen ingaan. Ik begin met de kerntaken, de diensten van algemeen economisch belang, DAEB. Ik sla aan op het schriftelijke antwoord van de Minister op de vraag of een gymzaal bij een basisschool ook DAEB is. Het begrip «DAEB» komt in de regeling niet als zodanig terug. Er is wel een bijlage 3 en een bijlage 4. Ik probeer het goed te begrijpen. Een schoolgebouw is DAEB. Een gymzaal is DAEB. Leg ik artikel 47 goed uit als ik zeg dat een bestaande school met gymzaal in bijlage 4 staat en dus mag blijven, maar dat een nieuwe school alleen mag worden gebouwd als dit rendabel is? Begrijp ik het goed dat de nieuwe gymzaal vervolgens een verantwoordelijkheid van de gemeente is? Kan de Minister daarop ingaan?

Om goede redenen hebben we besloten om het passend toewijzen weer in te voeren. De corporaties worden hierdoor gedwongen om mensen die een sociale huurwoning echt nodig hebben, goed te bedienen met een echt goedkope woning. De Minister gaat uit van een ingroeitraject van drie jaar. Collega Monasch heeft er zojuist voor gepleit om dit aanzienlijk te versnellen. De VVD vindt dit prima. Hoe sneller, hoe beter. Ik hoop dat de Minister kans ziet om ons daar in tegemoet te komen. Ik hoor ook graag wat de praktische uitwerking is voor de sector.

De Minister dient vooraf goedkeuring te geven voor een fusie of een splitsing. Dan moet er een fusie-effectrapportage komen. Een van de eisen is dat er een fysiek loket of een spreekuur met goede bereikbaarheid voor de huurders komt. Ik begrijp de bedoeling daarvan, maar we vragen corporaties ook om zo goedkoop mogelijk te werken. Er zijn nu al appjes waarmee huurders hun klachten kunnen doorgeven en zelf hun afspraak kunnen inplannen. Ze kunnen ook zien wat de voortgang is van de klacht. Die apps bestaan en werken prima. Ik vraag me dus af of een fysiek loket echt nodig om de huurders te bedienen. In de regeling staat: een fysiek loket of vergelijkbare servicegerichte instelling. Kunnen we afspreken dat een appje een vergelijkbare servicegerichte instelling is?

Op voorstel van het CDA laten we de markttoets achterwege als een corporatie ook eigenaar van de grond is. De VVD kon daarmee leven omdat de markttoets in die samenstelling nauwelijks effectief is. Het kon echter niet uitblijven: vanuit Amsterdam wordt druk gelobbyd om de markttoets ook achterwege te laten bij erfpachtgronden die worden gepacht door corporaties. Als we dat gaan doen, drijven we volgens mij een heel eind af van de aanbevelingen van de parlementaire enquêtecommissie. Er wordt betoogd dat eeuwigdurende erfpacht eigenlijk precies hetzelfde is als eigendom. Dan is mijn vraag waarom Amsterdam vasthoudt aan die erfpacht. Blijkbaar is erfpacht toch heel iets anders dan eigendom. Dat klopt ook wel, want aan een erfpachtconstructie kun je allerlei bijzondere voorwaarden verbinden, bijvoorbeeld over bestemming van de grond en over overdracht.

Ik kom op de wooncoöperatie. Het idee van een wooncoöperatie is sympathiek, want mensen nemen hun eigen verantwoordelijkheid en kiezen voor een opt-out uit het systeem. De verantwoordelijkheid die zij op zich nemen, is echter groot. Vandaar dat er een aantal waarborgen in de regeling zit, namelijk een coöperatieplan, onafhankelijke ondersteuning en een klachten- en geschillenregeling. Wat gebeurt er als een corporatie een hele reeks woningen wil verkopen en bewoners daar geen trek in hebben? Kunnen ze dan om de boel te vertragen aankondigen dat ze een coöperatie willen beginnen? Dat betekent sowieso een halfjaar verlenging,

nog los van de € 5.000 die de corporatie moet neerleggen. Kan dit een transactie vertragen of zelfs frustreren?

Dan nog een opmerking over de toezichhouder. Ook in deze ronde zijn we natuurlijk weer door een groot aantal belangenpartijen benaderd. Eén reactie wil ik de Minister graag in alle openheid voorleggen. Ik hoor de heer Verhoeven lachen, maar het was weer niet te weinig deze keer. De Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed, Nederland (IVBN) vraagt of we de nieuwe woonautoriteit expliciet de taak willen meegeven om de marktconformiteit te bewaken. Mijn vraag is eigenlijk of ik nu iets mis. We hadden toch rendementseisen ingebouwd voor interne leningen en investeringen? Daar ziet de woonautoriteit toch op toe? Of moeten we dan ook nog naar de ACM kijken, om dat aan te vullen?

Als de Eerste Kamer volgende week instemt met de novelle en wij instemmen met dit besluit, kunnen we de herziening van de Woningwet eindelijk afronden. Het was een lang proces waarin de Minister heeft gezocht naar een breed draagvlak, en terecht. Het is veel beleid en we gebruiken veel moeilijke woorden, maar het resultaat telt. Het resultaat voor mensen met een bescheiden inkomen die gewoon plezierig en veilig willen wonen en die daarvoor zijn aangewezen op sociale huisvesting, is dat zij een huisbaas krijgen die zich helemaal op hun woonwensen richt, die met de gemeente en de huurders overlegt over wat er nodig is, geld zoekt en vervolgens aan de slag gaat, die zich niet bezighoudt met koophuizen, niet met kantoren en ook niet met stoomboten en wat dies meer zij en die niet in heel Nederland opereert, maar dicht bij de huurder zit en vooral zuinig is met het geld van die huurder. We weten dat dat niet morgen of overmorgen klaar is, maar we werken er hard aan.

De **voorzitter**: De Minister heeft gevraagd om een schorsing van ongeveer tien minuten.

De vergadering wordt van 10.59 uur tot 11.14 uur geschorst.

Minister **Blok**: Voorzitter. Ik dank de commissie voor de vragen. De heer Van der Linde wees erop dat de algemene maatregel van bestuur een belangrijke invulling is van een wetgevingstraject waarvan de enquête nog eens heeft aangegeven hoe noodzakelijk het is, na zo veel jaren. Uit de vragen van de Kamer bleek ook hoe belangrijk de invulling van de details – dat is misschien niet het goede woord – of van alle onderdelen van die wet is. Daarbij doet zich onmiddellijk de vraag voor of je in korte tijd zo veel toch behoorlijk complexe regelgeving kunt samenstellen. Mevrouw Karabulut wees op het belang van helderheid voor de medewerkers van wat nu nog het Centraal Fonds Volkshuisvesting is en straks de Autoriteit woningcorporaties.

Voordat ik inga op alle specifieke vragen, wil ik zeggen dat ik het inderdaad van groot belang vind dat we de vaart erin houden. Dat moet niet ten koste gaan van de zorgvuldigheid. Zolang de wet en de AMvB echter niet van kracht zijn, kunnen alle onderliggende maatregelen waarover we breed overeenstemming hebben niet van kracht worden. Dat is volgens mij niet goed voor de huurders en niet goed voor de sector als geheel. Het is niet goed voor de bouw, omdat investeringsprojecten die op de rand van DAEB en niet-DAEB verkeren, bijvoorbeeld door de markttoets, wachten op helderheid over de regelgeving. Mevrouw Karabulut heeft er ook gelijk in dat medewerkers – bijvoorbeeld van het Centraal Fonds Volkshuisvesting, straks de woonautoriteit – niet al te lang in onzekerheid moeten blijven. Dat geeft mij echter niet het recht om dingen onzorgvuldig te doen of af te raffen. Ik wilde dit echter wel inleidend zeggen over de reden dat wij de vaart erin proberen te houden. Ik wil de gestelde vragen beantwoorden in een aantal rubrieken. Allereerst ga ik in op de vragen over het toezicht, dan op de vragen over de positie

van de huurders, vervolgens op de vragen over de prestatieafspraken en de markttoets en tot slot ga ik in op een aantal overige onderwerpen. Allereerst ga ik in op de vragen over het toezicht. Het toezicht is natuurlijk een van de centrale thema's in de enquête geweest en daarom ook in het wetsvoorstel. Misschien doe ik het werk van de heer Van Vliet tekort als ik het bondig samenvat, maar ik probeer het toch: eigenlijk is de enquêtecommissie zeer kritisch op alle mensen en instanties die toezicht hadden moeten houden. Dat zijn allereerst de betrokkenen bij de woningcorporaties zelf, daar waar dingen mis zijn gegaan. Dat was gelukkig niet bij alle corporaties het geval. Zij was kritisch op het ministerie, wat staatsrechtelijk altijd betekent op de verantwoordelijke Ministers. De commissie was ook kritisch op het Centraal Fonds Volkshuisvesting en op het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Het is dus ook niet voor niets dat ik op alle terreinen met vrij stevige maatregelen kom. Na zo'n rapport kan ik natuurlijk niet zeggen dat ik ergens bij die vier belangrijke schakels in de keten alles maar laat zoals het is.

De heer Van Vliet vroeg – anderen volgden hem daarin – hoe we de onafhankelijkheid van de nieuwe woonautoriteit waarborgen. In de wet hebben we daar een heel aantal waarborgen voor opgenomen. Gemandateerd zijn de bevoegdheden om sancties op te leggen. Daar ben ik overigens al mee begonnen voordat de enquête was afgerond, omdat ik dat van belang vond. De heer Van Vliet vroeg ook of dan echt alle bevoegdheden bij de toezichthouder komen te liggen. Dat is inderdaad zo. Alleen het intrekken van de status «toegelaten instelling» blijft bij de Minister. De sancties kan de autoriteit verder zelf inzetten. De rapporten die de Autoriteit woningcorporaties maakt, zijn openbaar. Zij heeft ook niet mijn instemming nodig om die openbaar te maken. De woonautoriteit stelt zelf een werkplan op.

De positie naar de buitenwereld zal die van een zeer herkenbare autoriteit zijn, met eigen briefpapier en een eigen directeur. De politieke verantwoordelijkheid zal bij de Minister voor Wonen liggen.

De vraag die vele leden begrijpelijkerwijs hebben gesteld, is waarom de autoriteit wordt ondergebracht bij de Inspectie Leefomgeving en Transport. Ik geloof dat alleen mevrouw Karabulut zei dat zij dat eigenlijk minder gewenst vindt. Volgens mij is daar een aantal goede redenen voor. Allereerst is er het punt van de onafhankelijkheid van de Minister. Ik kan me herinneren dat in de debatten die we in de Kamer hebben gevoerd over het toezicht ook zeer benadrukt werd dat die onafhankelijkheid van groot belang is. Ik breng in herinnering dat het volkshuisvestelijk toezicht tot mijn aantreden nog gewoon bij mijn ministerie zat. Dat heb ik zelf toen al bij de ILT ondergebracht. Dat functioneert ook goed. In die lijn wil ik verdergaan. Dat komt naast de waarborgen zoals ik die net al noemde. Goed en scherp toezicht houden vraagt om deskundigheid – ik twijfel niet aan die van de huidige medewerkers van het Centraal Fonds Volkshuisvesting – maar vraagt ook echt om schaalgrootte. Het CFV heeft momenteel zo'n 45 medewerkers. Er zijn nog kleinere toezichthouders, maar het is geen heel grote organisatie. Ik zal zo ingaan op de vraag van de heer Verhoeven naar de meer bedrijfsmatige voordelen van opgaan in een groter geheel. Om een stevige en goed toegeruste toezichthouder te zijn, is het wel van belang om onderdeel uit te maken van een organisatie met voldoende massa waar dus ook alle deskundigheid goed kan worden uitgewerkt. Dat betreft bijvoorbeeld het functioneren van een eigen opsporingsdienst. Opsporing is nu eenmaal ook werk van een toezichthouder. Dat is nogal wat met 45 mensen, terwijl je daar binnen een grotere organisatie als de ILT echt meer body aan kunt geven. Er zit ook een meer bedrijfsmatige kant aan. Ik denk dat de leden zich allemaal kunnen voorstellen dat je in een organisatie met 45 mensen – het is, zoals bekend, wel de bedoeling dat de omvang zal toenemen, ook vanwege het grotere takenpakket – op heel praktische zaken komt als de vraag of er werk is voor een medewerker personeelszaken. Bij een

organisatie van 45 mensen is dat eigenlijk niet het geval. Hebben we voldoende werk voor een goede ICT-ondersteuning? Dat is eigenlijk suboptimaal. Dat heeft dan weer niet alleen bedrijfseconomisch gevolgen. Het heeft ook gevolgen voor het kunnen leveren van voldoende kwaliteit, omdat er voldoende massa is. Daarmee wil ik niets afdoen aan de kwaliteit van de huidige medewerkers. Dit zijn schaalvragen die je bij iedere organisatie hebt. Er is heel goed te onderbouwen dat je voor voldoende kwaliteit – dat geldt niet alleen voor de kosten, al tellen die ook mee – echt voldoende schaalomvang moet hebben. De heer Verhoeven wees erop dat er ook op dit moment nog kleinere inspecties zijn. Hij noemde het Staatstoezicht op de Mijnen en de Inspectie Jeugdzorg. Ik stel vanuit mijn verantwoordelijkheid voor de rijkdienst altijd de vraag, ook bij de inspecties die niet rechtstreeks mijn beleidsgebied raken, of het verstandig is. Eigenlijk hanteer ik daarbij dezelfde redenering. Ik vind hier heel goed te onderbouwen dat – dat doe ik ook met de lessen van de enquêtecommissie in het achterhoofd, waarbij op alle spelers kritiek was – het juist voor de kwaliteit van belang is om ingebed te worden in een grote en goed functionerende inspectie.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Los van de vraag hoever het daar nu mee staat, gegeven de deadline van 1 juli, vind ik het wel een beetje gezocht allemaal. Ik vind het lastig te beoordelen. De Minister noemt een aantal argumenten, zoals de onafhankelijkheid op afstand. Daar kun je natuurlijk de vraag tegen inbrengen of dat dan betekent dat alle inspecties die onder een ministerie vallen niet onafhankelijk zijn. Ik kan me niet voorstellen dat de Minister beweert dat dat zo is. Hij noemt de schaalgrootte. Het Centraal Fonds Volkshuisvesting functioneert nu ook goed. Bij het volkshuisvestelijke toezicht hebben we natuurlijk allemaal de nodige vragen gehad. Daar heeft de Algemene Rekenkamer ook een kritisch rapport over opgesteld. Het is juist de bedoeling dat we dat verbeteren. Dan zou je dus ook kunnen kiezen voor de optie om het toezicht wel op afstand te zetten, maar toch bij het ministerie onder te brengen. Zijn er überhaupt andere scenario's uitgewerkt of is inderdaad meer vanuit de bedrijfsmatige kant geredeneerd en vanuit de andere rol die de Minister heeft? Is dat de redenering geweest, dat dit het makkelijkst en misschien het goedkoopst is? Doen we dit terwijl de andere optie niet eens serieus is uitgewerkt?

Minister **Blok**: We kennen natuurlijk heel goed een ander scenario. Het Centraal Fonds Volkshuisvesting was de hele periode die de enquêtecommissie onderzocht heeft een zelfstandig bestuursorgaan (zbo), met de omvang die het heeft en op afstand van het ministerie. Ik wil niets afdoen aan de kwaliteit van de medewerkers en de inspanningen die daar zijn gedaan, maar er was op alle partijen kritiek: op het ministerie en dus de Ministers, op het WSW, op de corporaties zelf en ook op het CFV. Een deel van die kritiek hangt er echt mee samen dat het een relatief kleine toezichthouder is. Er is een beroemd begrip in het toezicht dat «regulatory capture» heet, een toezichthouder die te dicht op de sector kruipt. Dat heeft gespeeld in het toezicht op banken en, naar mijn overtuiging, ook bij het Centraal Fonds Volkshuisvesting. Om ervoor te zorgen dat er voldoende massa is en voldoende afstand van de sector en ook van het ministerie, vind ik deze manier van onderbrenging logisch. De autoriteit heeft hiermee heel sterke positie, verankerd in de wet en naar de buitenwereld, maar kan wel profiteren van deskundigheid en schaalvoordelen van een grote en goed functionerende inspectie. Ik stap dan over alle gevoeligheden heen van dat ik als Minister per se mijn eigen inspectie zou moeten hebben – dat heb ik ook al gedaan toen ik het volkshuisvestelijk toezicht onderbracht bij de ILT – omdat ik het voor het goed functioneren van dit toezicht zo ontzettend belangrijk vind dat die schaal en die deskundigheid behaald kunnen worden. Dat doe ik ook op grond van de lessen van de enquête.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Waaruit blijkt dan dat het door de Minister gekozen model beter zou functioneren dan het geval zou zijn als het toezicht wel op afstand onder zijn ministerie zou komen? Dat is een beetje waar ik mee worstel. Ik wil best meegaan hoor, maar tegenover ieder argument dat de Minister noemt kan ik een ander argument plaatsen. Dingen als personeelszaken gebeuren nu ook. Binnen het ministerie is er natuurlijk ook de nodige expertise. De Minister noemde punten als het regelen van je eigen personeelszaken en vroeg zich af of daar wel capaciteit voor is. Dat kan natuurlijk op een andere manier georganiseerd worden, zonder dat de autoriteit bij de ILT wordt ondergebracht. Ik vind het lastig. Ik heb niet de indruk dat het alternatieve scenario serieus is bekeken door de Minister. Ik zie daar ook geen bewijsstukken van. Laat ik dan de volgende vraag stellen: hoe zit het dan met de verantwoordelijkheidsverdeling als dat toezicht straks onder de ILT wordt gebracht en per 1 juli moet functioneren? Hoe garandeer je bij plaatsing onder de ILT, die eigenlijk onder directe verantwoordelijkheid valt van een ander ministerie, de onafhankelijkheid van die autoriteit? Hoe wil de Minister die invullen? Dat zijn allemaal vragen die onbeantwoord zijn, waardoor ik zorgen heb over de continuïteit van het toezicht. Laat ik maar heel eerlijk zijn.

Minister **Blok**: Ik was nog bezig met mijn beantwoording, dus een deel van de vragen komt nog aan de orde. Mevrouw Karabulut pleit eigenlijk voor het handhaven van de huidige situatie. Er is nu een zbo-toezichthouder met die omvang die hij heeft.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Nee, voorzitter. Ik heb het over het onderbrengen bij het ministerie.

Minister **Blok**: Dan wordt de verwarring echt groter. Er is uitgebreid gepleit voor een zeer onafhankelijke inspectie. Ik hoor mevrouw Karabulut zeggen: maak er een inspectie onder het Ministerie van en deel dan bijvoorbeeld te personeelszaken met het ministerie. Als er één ding is waarmee je de onafhankelijkheid zou doorbreken, is dat het onderbrengen van de personeelszaken bij het ministerie. Zij vraagt hier een beetje om de kwadratuur van de cirkel.

De vraag die mevrouw Karabulut vervolgens stelde, is hoe de verhouding wordt tussen de Minister en de autoriteit en de verhouding tussen de directeur van de autoriteit en de ILT. De heer Verhoeven vroeg daar ook specifiek naar. De Minister is politiek verantwoordelijk voor het functioneren van de autoriteit. Niet voor individuele casussen, want die vallen onder de onafhankelijkheid van de autoriteit. Op het moment dat blijkt dat het toezicht als geheel niet functioneert – dat is in feite een van de conclusies van de enquêtecommissie – is de Minister daarop aanspreekbaar. Dat is ook een belangrijke reden waarom ik heb gezegd dat het geen zbo-constructie meer moest zijn, in navolging van de Raad van State. De directeur van de Autoriteit woningcorporaties heeft rechtstreeks toegang tot de Minister. Die hoeft daarbij niet langs de directeur van de ILT. De directeur van de ILT is wel de ambtelijk leidinggevende van de inspectie als geheel, waarbij het onder andere gaat over de manier waarop de ICT en de personeelszaken zijn geregeld en hoe bijzondere opsporingsactiviteiten worden gecoördineerd. De woonautoriteit krijgt een eigen begroting en een eigen jaarplan. Dat is dan meteen ook het antwoord op de vraag, ik meen van de heer Verhoeven, hoe we voorkomen dat de bijdragen die de woningcorporaties leveren weglekken naar de ILT als geheel. Er wordt dus gewoon een begroting gepubliceerd en natuurlijk ook een verslag daarvan als Autoriteit woningcorporaties. Mevrouw Karabulut vroeg of het tijdspad haalbaar is, specifiek voor het invaren van het Centraal Fonds Volkshuisvesting in een woonautoriteit onder de ILT. Zij wilde ook weten hoe we dat verder gaan doen. Dat raakt aan het betoog dat ik aan het begin hield. Ik realiseer me dat we nogal

tempo maken. Ik vind dat echter van groot belang, omdat we de wet inhoudelijk met zijn allen nodig vinden en omdat ik helderheid naar medewerkers cruciaal vind. De medewerkers van het CFV hebben de garantie dat hun werk kan worden voortgezet onder de ILT. Ze hoeven daar natuurlijk geen gebruik van te maken, maar ik neem aan dat ze dat over het algemeen zullen doen. In eerste instantie zal er natuurlijk op de bestaande manier worden doorgewerkt. Geleidelijk zullen op met name de onderdelen die ik net noemde, de meer ondersteunende functies, combinaties worden gemaakt. Dat betekent natuurlijk ook dat je nooit helemaal kunt garanderen dat iedereen precies hetzelfde werk blijft doen, maar er wordt wel gegarandeerd dat iedereen een baan houdt. Dat betekent dus dat er sprake zal zijn van een ingroeiproces zoals je dat altijd zult zien bij het samengaan van organisaties, waarbij we wel tijdig duidelijkheid zullen geven over waar we heengaan. Als je die duidelijkheid niet tijdig geeft dan kun je ook op individueel niveau niet zo snel mogelijk duidelijkheid bieden over wat dat betekent voor ieders precieze functie, binnen de baangarantie.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Ik ga maar niet in op allerlei invullingen die de Minister gaf aan mijn worden. Ik beperk me tot de kernvraag. Op het moment dat de woonautoriteit wordt ondergebracht bij de ILT, wordt zij dan een zelfstandige entiteit? Hebben we dan inderdaad een blokje «woonautoriteit» met directe lijntjes naar de Minister? Kan de Minister ons binnen een maand – ik begrijp dat een en ander nog wordt uitgewerkt, maar ik zit een beetje met 1 juli in mijn maag en met de vele vragen – informeren over de stand van zaken? Op 1 juli houdt het CFV gewoon op te bestaan. Dan moet de nieuwe woonautoriteit er staan. Als die datum niet wordt gehaald, hebben we volgens mij een probleem wat betreft de continuïteit van het toezicht. Ik wil op dit punt ook nog wel duidelijkheid.

Minister **Blok**: De rechtstreekse toegang tot de Minister voor Wonen zal er inderdaad komen. Ik ben natuurlijk altijd bereid om de Kamer te informeren over de voortgang. Ik deel de zorg over de continuïteit niet. Het werk wordt nu gedaan en zal ook voortgezet worden. Alleen organisatorisch zullen beide organisaties naar elkaar toe gaan groeien. Voor het dagelijks werk zal dat niet onmiddellijk consequenties hebben. Het wordt voor de buitenwereld een zeer herkenbare woonautoriteit, die een eigen directeur krijgt. Dan heb je ook binnen zo'n organisatie een herkenbare eenheid. Wat betreft een aantal diensten, zoals bijzondere opsporing, personeelszaken en ICT, groei je natuurlijk wel in de organisatie waar je deel van uitmaakt.

De heer **Van Vliet** (Van Vliet): Mijn vraag ligt in het verlengde van de vragen van mevrouw Karabulut. Ik denk dat duidelijkheid voor iedereen belangrijk is: niet alleen voor de medewerkers en voor de sector, maar ook voor ons als politici in de Kamer om de vinger aan de pols te houden. Kan de Minister nog iets zeggen over mijn verzoek, ondersteund door de heer Verhoeven, om een organogram? Als fiscalist had ik daar in het verleden altijd baat bij. Je ziet hoe een tent eruitziet en je kunt schuiven met namen, functies en poppetjes. Dan weten we als Kamer ook hoe het er echt uit gaat zien. Kunnen we dat binnen afzienbare tijd verwachten?

Minister **Blok**: Ja. Die vraag lag nog voor mij, maar een organogram kan de Kamer van mij krijgen. Ik denk dat dat volgende week wel kan.

De heer **Van Vliet** (Van Vliet): Dank u zeer.

De heer **Verhoeven** (D66): Mijn gevoel zegt steeds dat de Minister hetzelfde wil als de Kamer. Dat gevoel is prettig, want dat was ook bij het

amendement het geval. Uiteindelijk hebben we volgens mij allemaal hetzelfde idee voor ogen. We stellen echter niet voor niets steeds maar weer vragen. We willen een aantal van die details strak hebben: een eigen directie, een inspecteur die directe toegang heeft door de Minister, die niet wordt geblokkeerd door de inspecteur-generaal van de ILT, met een naar buiten toe zeer duidelijk zelfstandig gezicht, met de symbolen die daarbij horen, zoals briefpapier, een ontvangstruimte en dat soort zaken. Dat organogram komt. Daar zal misschien nog een korte toelichtende brief bij zitten. Kan de Minister de punten die nu door de Kamer zijn ingebracht echt heel strak nog één keer op een rij zetten? Het is niet uit wantrouwen dat ik dubbel werk vraag van deze toch al zeer druk bezette Minister. Ik wil er gewoon gerust op zijn dat het echt goed wordt geregeld en dat wij niet een steek laten vallen.

Minister **Blok**: De heer Verhoeven had een mooie concrete lijst. Het antwoord op alle vragen is ja. Ik vraag hem alleen om mij enige ruimte te geven ten aanzien van de ontvangstruimte. Dat heeft gewoon te maken met efficiënt huisvesten. Het is niet dat ik er tegen ben. Het antwoord op alle andere vragen die hij stelde is ja.

De heer **Verhoeven** (D66): Wanneer komen dat organogram en die brief naar ons toe? Dan weten we het gewoon. Dan kunnen we erbovenop zitten en kunnen we daarna snel door.

Minister **Blok**: Het organogram komt volgende week. Wat betreft de brief moet u mij even helpen. Wat wilt u nog meer weten? Ik heb nu ja geantwoord op al uw vragen.

De heer **Verhoeven** (D66): U zegt dus eigenlijk dat wat betreft alle vragen de Kamerstukken en het verslag voldoende zullen zijn?

Minister **Blok**: Het lijkt mij logisch. De Kamer gaat over de orde. Er worden mij nog een heleboel vragen gesteld. Als wij daarna concluderen dat er nog iets onhelder is, dan ...

Mevrouw **Karabulut** (SP): Misschien kan er een toelichting bij dat organogram. Misschien is dat even het handigst.

Minister **Blok**: Dat kan altijd. Dat krijgt u volgende week.
De heer Van Vliet vroeg of de autoriteit ook toezicht gaat houden op complexe financiële producten. Hij noemde onder meer de cross-border lease. Ik zou haast denken dat de heer Van Vliet fiscalist is geweest. Er is natuurlijk enorm veel aangescherpt waar het gaat om financiële producten, ook al door mijn ambtsvoorganger. De regelgeving daarover blijft ook staan. Derivaten zijn eigenlijk alleen nog maar mogelijk als die dienen om het renterisico op een concrete financiering af te dekken. Daarnaast geeft het waarborgfonds alleen maar borging op niet-complexe leningen. Een cross-border lease zie ik dus eerlijk gezegd niet gebeuren met borging van het waarborgfonds. Ik zal er nog eens goed naar kijken. Zoals bekend – daar ga ik zo nog nader op in – zijn wij de relatie met het waarborgfonds kritisch aan het bekijken. Een cross-border lease wou ik maar niet met een staatsgarantie optuigen.

De heer **Van Vliet** (Van Vliet): Ik wil even interrumpen, want de bedoeling van mijn vraag is een andere. Als een corporatie een complex financieel product afsluit dat niet geborgd is, kan er nog steeds sprake zijn van financiële schade voor die corporatie als geheel. Je geeft immers geld uit aan een product en dat kan tot een verlies leiden. In de openbare verhoren in de enquête is het sterke vermoeden geuit – ik meen door mevrouw Braal, directrice van het CFV – dat corporaties aan de slag

gingen met cross-border leases. Daar waren haar meldingen over gedaan. Dit is dus echt een concreet punt. Mijn vraag was niet hoe we ermee omgaan. Mijn vraag is of we er niet voor moeten zorgen dat corporaties die dit soort producten in huis halen, daar vooraf inzage in moeten geven aan de nieuwe woonautoriteit. Dan kan die ook vragen: wat ben je in godsnaam aan het doen?

Minister **Blok**: Dat kan de woonautoriteit, omdat die het recht heeft om inzicht in alle financiële gegevens te vragen. Zij heeft ook mogelijkheden om in te grijpen van mij gemandateerd gekregen. Het kan zijn dat ik toch iets over het hoofd zie, maar ik zie op dit moment in de regelgeving geen lacunes. Derivaten zijn al dichtgeschroeid en het CFV heeft enorme bevoegdheden gekregen. Die maak ik niet beter door een term te introduceren als «complex financieel product», want dat is heel diffuus. Volgens mij hebben we dezelfde wens. Ik heb al gezegd: laten we niet met een staatsgarantie een cross-border lease optuigen. Ik zie op dit moment geen concrete hiaten.

De heer **Van Vliet** (Van Vliet): Ik denk dat er wel een hiaatje is. De nieuwe woonautoriteit krijgt inzage in alle financiële gegevens. Als echter een transactie wordt afgesloten, die in de cijfers wordt verwerkt en daarna cijfers naar de toezichthouder gaan, ziet hij dan pas wat er gebeurd is. Daar zit volgens mij het pijnpunt. Als de Minister dat hiaat niet ziet, moet ik nog even nadenken over wat ik daarmee ga doen in het vervolg van dit debat.

Minister **Blok**: De corporatie moet natuurlijk ook een treasurystatuut maken, dus het is niet alleen maar achteraf. Het beschikbaar zijn van het treasurystatuut is goed te controleren door de autoriteit. Dat gaat ook heel specifiek over de ruimte voor dit soort producten, die er wat mij betreft alleen is als het rechtstreeks verband houdt met een lening die nodig is voor de kerntaak. Ik hoor het altijd graag als wij toch een gaatje over het hoofd zien, want dat is niet mijn bedoeling. Ik heb het echter nu niet voor ogen.

De heer Van Vliet vroeg of bij het Wooninvesteringsfonds een opdracht is meegegeven door mij. Dat is niet het geval. Ook het CFV geeft geen rechtstreekse opdrachten aan een interimmanager. Het Wooninvesteringsfonds stond wel onder toezicht. Uit hoofde daarvan heeft het CFV in zijn algemeenheid aan het Wooninvesteringsfonds opdrachten gegeven. De benoeming zelf is een verantwoordelijkheid van de instelling. Dat zal overigens in de toekomst ook zo zijn.

De heer Van Vliet vroeg hoe invulling is gegeven aan de motie van de heer Verhoeven over de managementletter (33 966, nr. 46). We liepen er daarbij tegenaan dat wij elkaar waarschijnlijk begrijpen als wordt gesproken over een managementletter, maar dat het geen juridische term is. Hierover heeft overleg plaatsgevonden met het Centraal Fonds Volkshuisvesting. Het CFV, straks de woonautoriteit, gaat vooralsnog managementletters gewoon opvragen op basis van de positie die het heeft. Na twee jaar gaan we kijken of dat een voldoende dekkend resultaat heeft opgeleverd. Zoals de heer Van Vliet weet, is een managementletter niet per se verplicht. Het is dus moeilijk om van tevoren in te schatten hoe dekkend het is. Ik kan me voorstellen dat er bij kleinere woningcorporaties niet altijd een managementletter is. Het CFV gaat er wel mee aan de slag. De heer Van Vliet en de heer Monasch vroegen naar de verhouding tussen het waarborgfonds en de woonautoriteit. Zij wilden ook weten hoe wordt omgegaan met verschillende standpunten. Zij wezen erop dat dat oude discussie tussen het waarborgfonds en het CFV weer naar boven komt, waarbij het CFV het liefst had gezien dat we een verplichte harde juridische scheiding hadden opgelegd ter bescherming van het maatschappelijk vermogen en het waarborgfonds juist een voorkeur heeft

voor een administratieve scheiding. Het is aan de politiek om daar een knoop over door te hakken en dat doen we ook met deze wet. Daarin zijn beide mogelijkheden opgenomen, maar wel met bijbehorende waarborgen. Ten behoeve van de onderlinge samenwerking is er een samenwerkingsovereenkomst over de naadloze aansluiting. Die blijft gewoon van kracht. In het voorstel over het verdere toezicht en de verdere inkadering van het waarborgfonds – ik zal daar in mei mee komen – zal ik ingaan op de aansluiting tussen het CFV en het WSW. Van tevoren kan ik wel aangeven dat ze niet per definitie altijd dezelfde criteria zullen hanteren. De positie van een borg is immers op onderdelen anders dan die van toezichthouder. Er worden bijvoorbeeld regels afgesproken over compensatie. Daar zal ik zo uitgebreider op ingaan. Die worden ingegeven door Europese regelgeving en daar moet ook toezicht op worden gehouden. Die zijn voor een borg echter niet per se van belang. Die zal met een andere blik kijken naar financiële risico's. Ik deel de wens – zo begrijp ik de vragen de heren Van Vliet en Monasch – om zo veel mogelijk aansluiting te realiseren, maar vraag bij voorbaat absolutie – de Kamer gaat er in mei nog over oordelen – voor goed verklaarbare verschillen op onderdelen.

De heer **Monasch** (PvdA): Ik kan me toch voorstellen dat de WSW bij investeringsbeslissingen zegt: als u juridisch gaat splitsen, onttrekt u een deel van mogelijke zekerheden; dat wil ik niet, dus dat ga ik niet toestaan. Dan komt die bij het CFV met de mededeling dat hij dat niet gaat doen en dan zegt dat: ik heb problemen met uw positie, want u haalt te veel risico's binnen uw corporatie en ik wil dat u gaat splitsen. Zo kom je van twee kanten in de klem te zitten. Dan komt er misschien een heel kritisch rapport vanuit Centraal Fonds Volkshuisvesting aan de ene kant of kun je aan de andere kant niet doorgaan met je investeringen omdat het WSW dingen van je verwacht die je niet wilt gaan doen. Het is theoretisch, maar niet zonder mogelijke impact als dit soort beslissingen voor komt te liggen: hoe gaat deze knoop ontward worden? Daar zal iemand dan een beslissing over moeten nemen.

Minister **Blok**: Als ik het goed begrijp, gaat het nu om de specifieke casus van een corporatie die voor een juridische splitsing zou willen kiezen en waarbij het waarborgfonds zegt: niet, of niet op deze manier. Dat laatste lijkt me waarschijnlijker. De wet houdt niet in dat juridische splitsing kan worden afgedwongen. Die leidt tot een lichtere vorm van toezicht. Daar zit waarschijnlijk voor corporaties wel aantrekkingskracht in. Die kan echter niet worden afgedwongen. In zo'n situatie kan een borg in elk geval zeggen: op deze manier niet. Dan moet er bijvoorbeeld eerst wat meer worden afgelost op een lening. Dat lijkt met het type voorwaarde dat een borg zal stellen. Dan is het pas onder die voorwaarde mogelijk. Dan zal het een situatie zijn waarin eerst aan die voorwaarde moet worden voldaan. Ik denk ook dat dat wel een zuivere procedure is. Het zou niet zuiver zijn als we met een wet afgegeven borgstellingen volkomen in het luchtledige zouden laten hangen. Ik vind het ook wel logisch dat het waarborgfonds als borg – daar zitten we met zijn allen als belastingbetalers achter – kan zeggen: op deze manier kan het niet. Ik kan me nauwelijks voorstellen – het is een beetje speculeren – dat dat voor nu en de eeuwigheid is. Het heeft immers te maken met de financiële positie en dus ook het onderpand van dat moment. Je kunt natuurlijk wel een groeipad afspreken ten aanzien van hoe je daarheen kunt.

De heer **Monasch** (PvdA): Ik kan me dat prima voorstellen. Het punt is echter wat vervolgens het oordeel van het CFV kan zijn. Die komt dan misschien met een rapport waarin staat dat er toch te veel risico's blijven bestaan en dat er veel beter juridisch gesplitst had kunnen worden. Vervolgens komt er een kritisch rapport over die corporatie naar de Kamer

of wordt anderszins meegenomen dat in het kader van de eis van het WSW wat betreft het CFV te veel risico's worden genomen.

Minister **Blok**: Ik zal er nog even op kauwen, maar mijn eerste reactie is dat het juridisch niet mogelijk is om een corporatie te dwingen om te splitsen. Ook een toezichthouder kan dat niet.

De heer **Monasch** (PvdA): Het gaat mij niet om dwingen. Het gaat erop dat ze klem komen te zitten tussen twee krachten. Als de Minister zegt dat het puur theoretisch is, neem ik dat graag aan.

Minister **Blok**: Je kunt volgens mij niet dwingen om te splitsen. Ik zie dat er geknikt wordt, dus die situatie kan zich niet voordoen.

De heer **Monasch** (PvdA): Ze kunnen wel klem komen te zitten tussen twee krachten. Dat is mijn punt. Als dat puur theoretisch is, ben ik daar tevreden mee.

Minister **Blok**: Er is een zekere hiërarchie. Het CFV moet echt goedkeuring geven en het WSW moet een zienswijze geven. Je kunt echter de positie van een borg niet helemaal kapotmaken met zo'n maatregel.

De heer Verhoeven vroeg of er bij het opstappen van een interne toezichthouder altijd een melding moet plaatsvinden. Er hoeft niet altijd een melding plaats te vinden, omdat er ook een heel natuurlijke reden kan zijn voor dat opstappen. De raad van toezicht is echter wel verplicht om melding te doen als er sprake is van conflicten of geschillen. Als er een zorgelijke reden is voor het vertrek, is die meldingsplicht er dus wel. Hiermee hoop ik de vragen over het toezicht voldoende beantwoord te hebben. Dan ga ik over naar de vragen die zijn gesteld over de positie van de huurders.

De heer Van Vliet stelde dat er voor huurders geen inspraak is bij de verkoop van het corporatiebezit aan derden. Allereerst maakt het verkoopbeleid van een corporatie onderdeel uit van de prestatieafspraken die, zo zou ik haast willen zeggen, de ruggengraat van deze wet zijn. De gemeente komt met een woonvisie, op grond daarvan is een corporatie verplicht om een aanbod te doen en kan dat worden vastgelegd in prestatieafspraken. Daarbij zitten de huurders als volwaardige partij aan tafel. Dat is een belangrijke uitkomst van het Kamerdebat. Dat gaat over het verkoopbeleid in het algemeen. Daarnaast blijven de bestaande verkoopregels van kracht. Die houden in dat bij de verkoop van gereguleerde woningen de huurders het recht hebben om een zienswijze te geven. Langs die twee routes is de positie van huurders bij verkoop geborgd.

De heer **Van Vliet** (Van Vliet): Een recent voorbeeld is het Wooninvesteringsfonds in Zeist. Dat is een toegelaten instelling. Een concreet voorbeeld is ook de gemeente Heerlen. Daar gaan woningen naar een commerciële koper, maar daar hebben de huurders zich niet over kunnen uitspreken. Ik begrijp dat dat niet in het nieuwe model voor de prestatieafspraken zit. Is er nu echt een voldoende waarborg dat de plannen daar op tafel komen en dat de huurders zich erover kunnen uitspreken?

Minister **Blok**: De heer Van Vliet overvraagt mij met zijn vraag over hoe in twee concrete gevallen de inspraak van huurders precies is gelopen. Ik wil dat graag natrekken, maar dat krijgt hij dan nog op papier. Ik kan wel schetsen hoe de regel is bij aanneming van het wetsvoorstel. De huidige verkoopregels, zoals ik net noemde, geven de huurders het recht op die zienswijze.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Ik wil het toch even scherper krijgen. Prestatieafspraken worden nu ook al gemaakt in een aantal gemeenten. Desalniettemin is het soms noodzakelijk – bijvoorbeeld om te kunnen blijven investeren of om de verhuurdersheffing te betalen, dus vanwege rijksbeleid – om te verkopen. Welk instrument hebben huurders en ook gemeenten voorhanden om dat te blokkeren? Ik weet dat de Minister en zijn ministerie er erg mee bezig zijn – ze gaan zelfs naar Londen – dat corporaties moeten verkopen. We hebben een aantal voorbeelden. De heer Van Vliet noemde het voorbeeld uit Heerlen al. We hebben natuurlijk de Vestiadeal, nog steeds. Die zal doorlopen. Mijn vrees is dat er met die prestatieafspraken en zelfs misschien ook met zo'n zienswijze, niet echt sprake is van inspraak en dat die gepasseerd kan worden vanwege allerlei andere omstandigheden. Welke mogelijkheden hebben gemeenten en huurders nu concreet om deals, verkoop aan commerciële partijen, te blokkeren, wanneer dat noodzakelijk is volgens de corporatie om te voldoen aan landelijke regels?

Minister **Blok**: In het betoog van mevrouw Karabulut zit een aantal aspecten. Ze verwees naar berichten dat ik of ambtenaren naar Londen zouden gaan om de verkopen te promoten. Ik prijs bij buitenlandse beleggers aan dat er in Nederland een zeer aantrekkelijke markt voor middeldure huren aan het ontstaan is. Die ontbreekt nu. Er zijn vrijwel geen woningen tussen de sociale huurgrens en de € 900. Voor het functioneren van de woningmarkt is het cruciaal dat dat segment er komt. Volgens mij is het goed voor het functioneren van de woningmarkt, maar ook voor de woningbouw, wanneer wij beleggers bereid vinden – of zij nu uit Nederland komen of uit het buitenland – die daarin willen investeren. Het is een corporatie toegestaan, onder een aantal voorwaarden, om woningen te verkopen. Het eigendomsrecht is sowieso wettelijk en zelfs internationaalrechtelijk heel strikt geborgd. Als het gaat om de sociale voorraad, hebben we daar een aantal regels voor gesteld. Het is echter niet verboden. Er zijn regels wat betreft de opbrengst en de zienswijze van huurders. Een blokkade, zoals mevrouw Karabulut dat noemt, is echter niet in de wet opgenomen. Dat zou ook echt het eigendomsrecht aantasten. Mevrouw Karabulut heeft een amendement ingediend – dat is aangenomen – dat ertoe strekt dat een verzoek van een corporatie tot goedkeuring van een verkooptransactie, een verzoek bij het CFV en straks de woonautoriteit, vergezeld moet gaan van een zienswijze van die huurders. Daarmee is die positie wettelijk verankerd. Dat is echter iets anders dan een blokkademogelijkheid. Die staat niet in de wet en dat zou ik ook niet juist vinden.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Dat snap ik. Ik heb dat ook op andere manieren willen regelen, maar die hebben allemaal geen meerderheid gehaald. De Minister zegt zelf dat er geen verbod is en dat corporaties dat mogen doen. Sterker nog, corporaties moeten dat ook voor een deel doen als gevolg van beleid. De zienswijze komt er, maar wat betekent dat nu materieel? Dat is een beetje waar huurders in heel veel gemeenten nu tegenaan lopen. Ik vrees dat in de toekomst, ook na splitsing en alle ontwikkelingen, de problematiek alleen maar zal toenemen. Wat is nu materieel precies het effect van zo'n zienswijze wanneer die overruled wordt door allerlei andere belangen, namelijk door landelijk beleid of als de corporatie zegt dat zij het anders financieel niet redt?

Minister **Blok**: Het gaat hier om de sociale voorraad. Daarbij is die zienswijze voorgeschreven. Voor geliberaliseerde of te liberaliseren woningen is in de verkoopregels meer ruimte geboden. Bij de sociale voorraad zorgt deze wet toch juist voor een versterking van de positie van huurders? Wat materieel het effect is van die zienswijze, is nog een beetje afwachten. De wet is immers nog niet van kracht. De wet bevat een

tweetrapsraket. Ten eerste worden op basis van de woonvisie prestatieafspraken gemaakt. Ik ben ervan overtuigd dat afspraken over de gewenste voorraad en over het verkoopbeleid daar onderdeel van zullen zijn. Ten tweede is bij een concrete verkooptransactie van sociale huurwoningen, als dat aan de orde is, mede op grond van het amendement van mevrouw Karabulut zelf die zienswijze vereist bij het aanvragen van toestemming. Dat is een verbetering ten opzichte van de huidige situatie.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Dat snap ik wel. Ik probeer echter een beetje voor mensen – ook voor mezelf, geef ik heel eerlijk toe – duidelijk te krijgen wat dan het verschil is met de huidige praktijk, waar ik gewoon problemen mee heb, net als heel veel huurders en gemeenten.

Minister **Blok**: Volgens mij is het belangrijkste dat die gemeentelijke prestatieafspraken er komen. Waar tot nu toe woningcorporaties zeer zelfstandig hun eigen beleid konden bepalen, zonder democratische inbedding, is nu toch wettelijk geborgd dat er een procedure is waarbij de gemeentelijke democratie een enorme rol krijgt? Bij het maken van die prestatieafspraken zitten ook de huurders als cruciale partij aan tafel. Dat is toch echt een veel betere situatie dan de huidige? Daarom waren we het ook eens over deze wet, gelukkig.

De heer Van der Linde vroeg of de procedure rond de wooncoöperatie niet misbruikt zou kunnen worden om verkoopprocedures juist weer te frustreren. De potentiële oprichters van een wooncoöperatie krijgen een halfjaar de tijd om te kijken of hun initiatief kan slagen. De ervaring leert dat een verkoopproces, mede vanwege de waarborgen waarover ik het net met mevrouw Karabulut had en die we dus nog gaan uitbreiden, eigenlijk nooit binnen een halfjaar plaatsvindt. Ik verwacht dus niet dat de mogelijkheid om een wooncoöperatie te verkennen zo'n proces echt zo zou kunnen frustreren of vertragen dat de verkoop daardoor weer onmogelijk zou worden.

De heer Monasch vroeg of het zelfbeheer, het «right to manage» zoals hij dat noemde, niet eigenlijk alleen wordt voorbehouden aan kopers in deze wet. Dat is zeker niet zo. We introduceren wettelijk de mogelijkheid, eigenlijk op grond wat senator Duivesteijn als wethouder tot stand heeft gebracht, om daar waar huurders kopen, het beheer samen met de woningcorporatie vorm te blijven geven. Dat vraagt echt om een wetswijziging, omdat daarmee ook corporatiemiddelen kunnen worden ingezet. Daarnaast is het ook wel degelijk mogelijk om een pure beheercoöperatie te vormen, waarbij de huurders huurder blijven en met elkaar afspreken dat zij het beheer gaan vormgeven. Het Engelse «right to manage» – dat is gisteren ook aan de orde gekomen in de Eerste Kamer – is in Nederland lastig en misschien zelfs onmogelijk wettelijk vorm te geven – het zit in elk geval niet in deze wet – omdat hier het eigendom bij een woningcorporatie en niet bij de Staat berust. Juridisch ben je al snel het eigendomsrecht sterk aan het beperken als je het beheer kunt ontnemen aan de eigenaar, omdat de kwaliteit en daarmee de waarde van het eigendom echt beïnvloed worden door het beheer. Vandaar dat ik niet voor een wettelijk recht heb gekozen. Ik vind het echter wel een aantrekkelijke optie. Ik heb daarom gisteren over de motie die in de Eerste Kamer is ingediend om de wooncoöperatie verder te bevorderen, gezegd dat ik dat verder ga oppakken. Ik vind de verschillende vormen van de wooncoöperatie gewoon echt een aanwinst voor de Nederlandse huisvesting.

De heer **Van der Linde** (VVD): Het is misschien laat, maar ik wil even terugkomen op de vraag die de Minister net beantwoordde, over de mogelijkheid om een eventuele verkoop via een coöperatie te frustreren. Een corporatie zit in een verkoopproces. De zittende huurders kunnen tot het moment waarop de handtekening onder zo'n transactie wordt gezet, een plan lanceren om een coöperatie te beginnen. In de praktijk zal het

vast niet zo'n vaart lopen, maar het is theoretisch heel goed denkbaar dat bewoners zich op één minuut voor twaalf aandienen met een coöperatieplan. Het komt mij voor dat zoiets snel een halfjaar vertraging oplevert.

Minister **Blok**: Theoretisch kun je wachten tot één minuut vóór het verstrijken van de zes maanden voor het zetten van de handtekening, maar die zes maanden zijn dan kennelijk begonnen doordat de woningcorporatie aankondigde dat ze verkoop overwoog; daarom wordt er immers een beroep gedaan op de uitstelmogelijkheid. Dat betekent dat die woningcorporatie dan in gesprek is met een aantal potentiële kopers, binnen of buiten de corporatiesector. Parallel aan dat proces is dan een aantal bewoners met een onderzoek bezig naar alle woningen die mogen worden verkocht of een deel daarvan. In het algemeen duurt een verkoopprocedure heel lang; zoiets begint met aan elkaar snuffelen, daarna worden taxaties en berekeningen gemaakt, dan wordt er financiering gezocht. We hebben in de afgelopen jaren al heel lange trajecten tussen de aankondiging van de verkoop en het daadwerkelijke moment van verkoop kunnen zien. Voor potentiële kopers is er natuurlijk altijd onzekerheid omdat er altijd andere geïnteresseerden zijn; zullen zij het wel worden? En in zo'n geval krijgen ze er een potentieel geïnteresseerde bij: de coöperatie. Ik denk niet dat dit de procedure nodeloos zal verlengen. Ik vind de mogelijkheid van een coöperatie echt een aanwinst. Ik denk ook niet dat kopers hierdoor zullen worden afgeschrikt.

De heer **Van der Linde** (VVD): Moet ik het dan zo zien dat de mensen met een plan voor een coöperatie worden meegenomen in een tenderproces en dat zij meer moeten bieden dan een externeieder?

Minister **Blok**: Nee, want het zijn zittende huurders, die een beroep kunnen doen op de prijs voor de zittende huurders.

De heer **Van der Linde** (VVD): Ik hoop dat dit allemaal erg theoretisch blijft.

Minister **Blok**: De heer Monasch had een vraag over het voordrachtrecht van huurders voor de raad van toezicht: kan er een blokkade komen wanneer de twee kandidaten die mogen worden voorgedragen door de huurders, worden afgewezen? Alle kandidaten, die namens de huurders en anderszins, moeten straks op grond van deze wet voldoen aan de fit-and-proper-test. Dit zijn dus in ieder geval mensen die het kunnen. De heer Monasch heeft gelijk dat de raad van toezicht kan uitspreken dat deze moeite heeft met bepaalde personen, ondanks het feit dat zij aan de kwaliteitscriteria voldoen. Ik denk dat je die ruimte moet laten, omdat mensen samen moeten kunnen functioneren. Als er echt een onaangenaam spelletje wordt gespeeld – ik denk nu ook even heel somber – raakt dat ook echt aan het toezicht op de woningcorporatie, waarmee het weer een zaak wordt voor de woonautoriteit. De kwaliteit van het toezicht is immers een van de essentiële onderdelen van het toezicht door de woonautoriteit. Het kan niet zo zijn dat twee jaar lang kandidaat op kandidaat wordt afgewezen, terwijl de woonautoriteit had verklaard dat deze door de fit-and-proper-test was gekomen.

De heer Van der Linde vroeg of de eis van een fysiek loket bij een fusie mag worden ingevuld met ICT, bijvoorbeeld door middel van een app. Ik vind dit een stap te snel. Deze vraag speelt vaker bij de overheid; bij de belastingen sturen we mensen bijvoorbeeld zo veel mogelijk in de richting van het doen van aangifte en het inwinnen van informatie via internet. Maar zoiets als de Belastingtelefoon en andere vormen van fysieke ondersteuning, vaak op gemeentehuizen, blijven nodig, omdat niet iedereen even digitaalvaardig is. Het lijkt me dus een paar jaar te snel om in de wet op te nemen dat een app voldoende is.

De heer **Van der Linde** (VVD): Om te voorkomen dat we elke vooruitgang tegengaan: zal de tekst van de AMvB op termijn wat reukelijker kunnen worden geïnterpreteerd, zodat we geen nieuwe tekst nodig zullen hebben om dit mogelijk te maken?

Minister **Blok**: Een app maken is binnen deze wet natuurlijk mogelijk. Vernieuwing wordt dus niet geblokkeerd. Maar het lijkt mij op dit moment nog een stap te ver om helemaal af te zien van een fysiek loket als dat nog wel gewenst is; anders zou niemand daar een beroep op doen.

De heer **Van der Linde** (VVD): Ik probeer dit even scherp te krijgen, om te weten of het straks nodig is om de AMvB echt te herschrijven om dit mogelijk te maken. Kunnen we gewoon zeggen: er is een vergelijkbare servicegerichte instelling beschikbaar en wij zullen t.z.t. beoordelen of een app daaronder valt?

Minister **Blok**: Ik neem aan dat er nog een tweede termijn komt. Ik ga straks nog even met mijn mensen aan close reading doen, zodat ik kan bekijken hoeveel ruimte deze tekst biedt.

Ik kom nu te spreken over de markttoets. De heer Van Vliet vroeg of de procedure wel robuust genoeg is; die markttoets moet immers een belangrijke waarborg bieden, terwijl de heer Van Vliet en zijn commissie hebben gezegd dat we überhaupt niet moeten doen aan niet-DAEB. Volgens mij is dit een robuuste procedure, die ik nu in hoofdlijnen zal schetsen. De gemeente moet het voornemen publiceren om in een gebied met uitsluitend sociale woningbouw ook vrijsectorwoningen te laten bouwen. Vanaf dat moment kunnen geïnteresseerden zich melden. De gemeente neemt op een gegeven moment een beslissing. Daarna kunnen de geïnteresseerde partijen die niet de winnaar zijn geworden, nog vier weken bezwaar aantekenen bij de Minister. Vervolgens beslist de Minister. De besluitvorming binnen de gemeente moet voldoen aan de gewone besluitvormingstermijnen die voor gemeenten gelden. Volgens mij hebben we hiermee een procedure die in de tijd overzichtelijk is. Door de plicht tot openbaar publiceren is het volgens mij ook een procedure die een geïnteresseerde partij echt reële informatie geeft en een reële kans biedt.

De leden Karabulut en Van der Linde hadden een vraag over de markttoets op erfpachtgrond. In het verslag van het debat van gisteren in de Eerste Kamer staat dat hierover waarschijnlijk een motie over wordt ingediend. Ik heb die motie overigens ontraden, omdat ik vind dat de markttoets zelf van groot belang is vanwege het voorkomen van wederom grote verliezen bij de niet-DAEB-activiteiten. Ik vind trouwens dat er echt een verschil is tussen grond op erfpacht en grond in eigendom, omdat aan erfpacht vaak aanvullende voorwaarden zijn verbonden, die zelfs kunnen inhouden dat de grond beschikbaar is gesteld voor sociale woningbouw. Het is dan niet mogelijk om met een heel gemakkelijke procedure de bestemming te wijzigen, zoals geldt bij grond in eigendom. De hoogte van de erfpachtcanon is vaak gekoppeld aan de bestemming; sloop heeft dan ook vaak goedkeuring nodig. Vandaar dat ik vind dat de toegepaste letterlijke opname van het amendement met betrekking tot grond in eigendom juist is.

De heer Van Vliet vroeg of het rendement op de niet-DAEB-vrijsectoractiviteiten apart in de jaarrekening wordt opgenomen. Dat is het geval, behalve voor de kleine corporaties, maar weer niet op projectniveau. Bij een juridische splitsing is het sowieso het geval, maar bij een administratieve scheiding betreft dit het geheel van de niet-DAEB-poot. De heer Monasch vroeg of ook categorale instellingen zijn gehouden aan de prestatieafspraken. Dat is het geval; zij moeten in dergelijke gevallen gewoon een bod uitbrengen.

De heer Van der Linde vroeg of de woonautoriteit of de ACM toezicht gaat houden op de marktconformiteit bij niet-DAEB-activiteiten. De woonautoriteit zal toezicht houden op een aantal in de wet en in de AMvB gestelde eisen: allereerst de markttoets, maar ook op het minimale rendement op de niet-DAEB-activiteiten en op een marktconforme rente in het geval van een interne lening. Private partijen kunnen natuurlijk naar de woonautoriteit gaan als zij reden hebben om aan te nemen dat aan die eis niet wordt voldaan. De ACM blijft verantwoordelijk voor het algemene mededingingstoezicht. Er is nu sprake van een protocol tussen de ACM en het Centraal Fonds. Ook dat zal worden voortgezet.

De heer Van der Linde wilde, mede vanwege de vragen van de IVBM, weten of er extra toezicht nodig zal zijn op het rendement. Volgens mij is er vanwege deze lijst met criteria geen extra toezicht nodig.

Nu de vragen over het passend toewijzen. De heer Monasch vindt passend toewijzen zeer wenselijk; de heer Van der Linde viel hem daarin bij. Ik juich dat toe. Hij vindt ook dat dit zo snel mogelijk moet worden ingevoerd. Ik heb een overgangperiode van drie jaar voorgesteld, omdat de eindsituatie zeer wenselijk is. Maar met deze wet en een aantal andere maatregelen vraag ik nogal wat van de woningcorporaties, namelijk een flinke veranderslag. Ik hoor van vele woningcorporaties dat zij dit überhaupt ingewikkeld vinden. Ik zal zo meteen ingaan op de reden waarom ik denk dat het allemaal goed haalbaar is. Een versnelling vind ik nogal veel gevraagd; vandaar die driejaarstermijn.

De heer Van Vliet en mevrouw Karabulut stelden de cruciale vraag of een passendheidsnorm niet tot langere wachtlijsten leidt. In het Woononderzoek 2012 hebben we kunnen nagaan hoe de toewijzing in dat jaar plaatsvond. Dat was de laatste keer dat we zo'n groot landelijk onderzoek deden. In 2012 zijn 26.000 woningen aan huurtoeslagontvangers toegewezen boven de aftoppingsgrens. Dit betreft de groep waarvan we zeggen dat deze juist die woningen onder de aftoppingsgrens toegewezen moet krijgen. In hetzelfde jaar zijn er zo'n 50.000 woningen met een huur onder de aftoppingsgrens toegewezen aan mensen met een inkomen boven de huurtoeslaggrens. Het aantal betaalbare woningen dat is toegewezen aan mensen met een relatief hoog inkomen, is dus groter dan het aantal mensen met een lager inkomen dat een relatief dure woning toegewezen heeft gekregen. Op grond daarvan concludeer ik dat die match landelijk echt goed is te doen. Natuurlijk kan het op het niveau van een individuele corporatie allemaal wat krappere zijn. Maar betaalbare woonruimte bieden aan mensen met een kleine portemonnee is echt dé kerntaak van een woningcorporatie. En als het al financiële consequenties zou hebben, is er echt ruimte om dit op verschillende plaatsen financieel te sturen; bijvoorbeeld met betrekking tot de huren voor mensen met een hoger inkomen, dankzij de mogelijkheid van een inkomensafhankelijke huurverhoging. Als de woningvoorraad relatief duur is, is het mogelijk dat een deel van de hoger geprijsde woningen bij nieuwe verhuuring onder de aftoppingsgrens moet worden verhuurd, maar op grond van de landelijke cijfers heb ik echt niet het beeld dat dit fysiek onmogelijk zou zijn of tot grote financiële drama's zou leiden. Nogmaals, dit raakt zeer aan de kerntaak van de corporaties. Tegen de achtergrond speelt het feit mee dat voor corporaties en gemeenten tot een aantal jaren geleden de verplichting gold om passend toe te wijzen. We hebben die verplichting losgelaten, maar wel met de afspraak dat corporaties en gemeenten zouden blijven letten op een passende toewijzing. Uit de cijfers blijkt echt dat dit in onvoldoende mate het geval is geweest. Voor een grote groep huurders betekent dat dat zij een huur zijn gaan betalen die niet meer past bij hun inkomen. Op landelijk niveau heeft dit betekend dat het beroep op de huurtoeslag daardoor fors is toegenomen. Daarom is er volgens mij reden genoeg om dit in te voeren.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Gemakshalve gaat de Minister er even aan voorbij dat in die cijfers van 2012 natuurlijk nog niet het effect van het kabinetsbeleid zit. Ze zeggen ook niks over het beschikbare aanbod in de verschillende regio's. De verhuurdersheffing en de inkomensafhankelijke huurverhoging maken dat die huren gigantisch stijgen en dat het aanbod in de loop der jaren steeds duurder is geworden; overigens niet alleen door het beleid van dit kabinet. En dat terwijl de goedkope voorraad is geslonken, zeker in de gebieden waar er spanning is. Ik ben bang dat dit grote problemen gaat opleveren en dat het zal leiden tot nog langere wachtlijsten. De Minister overtuigt mij niet als hij zegt dat dit niet het geval zal zijn. Ik zie overigens ook nog een relatie met de huursombenadering die eraan komt. Daarbij zijn er nog de regels die van de doelgroep afkomen, en de Europese regelgeving. Ik kan alle gevolgen niet overzien. Het WSW (Waarborgfonds Sociale Woningbouw) zegt dit ook. Is het niet beter om dit idee verder uit te werken en de Kamer daarbij mee te nemen, om te voorkomen dat we straks een averechts effect krijgen? Graag een reactie.

Minister **Blok**: Ik heb begrepen dat mevrouw Karabulut het uitgangspunt van passend toewijzen deelt. Zij vraagt mij om dit verder uit te werken en om er meer tijd voor te nemen. Nogmaals, ik constateer dat het in de afgelopen jaren niet goed is gegaan met passend toewijzen, ondanks de afspraken die daarover zijn gemaakt. Omdat dit de huurders in de portemonnee raakt en omdat dit via de huurtoeslag ook gevolgen heeft voor de begroting, vind ik dat ik niet op mijn handen kan blijven zitten. De gemeenten en corporaties zullen ongetwijfeld blijven wensen dat hun ruimte moet worden gegeven. Ik kan daar nog een keer uitgebreid met hen over gaan praten, maar zij zullen bij die wens blijven, omdat de rekening van de huurtoeslag niet bij hen terechtkomt. Uit de daadwerkelijke gang van zaken van de afgelopen jaren blijkt dat de rond passend toewijzen geboden vrijheid niet goed is gebruikt. De landelijke cijfers geven niet aan dat er grote knelpunten zullen optreden. Ik vind echt dat dit zozeer raakt aan de kerntaken, dat we dit moeten invoeren en daar niet eindeloos mee moeten wachten.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Ik word nu toch wel een beetje boos. Als het de Minister zo te doen is om de betaalbaarheid, vind ik het heel gemeen dat hij voorbijgaat aan het feit dat hijzelf verantwoordelijk is voor de gigantische huurexplosie van de afgelopen twee jaar en voor de koppeling van de huurverhoging en de verhuurdersheffing. Daar gebeurt niets mee. De Minister plempt dit terug het veld in. Natuurlijk ben ik voor dat principe, maar die ruimte moet er wel zijn. Laat ik het nóg concreter maken: kan de Minister per regio en per gemeente inzichtelijk maken of daar voldoende woningen beschikbaar zijn in relatie tot de bestaande wachtlijsten, of er voldoende investeringsruimte is om bij te kunnen bouwen – in bepaalde gebieden is er immers een tekort aan woningen – en ook wat dit doet met grote gezinnen, wat dit doet met het energiezuiniger maken van woningen, evenals de relatie met de huursombenadering? Op al deze vragen heeft de Minister tot op heden geen antwoord gegeven. Als de Minister wil dat de mensen volgend jaar gewoon hun huur kunnen betalen, zeg ik hem: u zit zelf aan de knoppen; voert u dan in ieder geval niet die huurverhoging voor volgend jaar door. Als ik het goed heb, wil de heer Monasch dat ook.

Minister **Blok**: Inderdaad ben ik verantwoordelijk voor de mogelijkheid van inkomensafhankelijke huurverhoging. Ik ben ook verantwoordelijk voor de verhuurdersheffing. Maar we hebben het hiermee over de groep huurtoeslagontvangers. Het kabinet heeft fors extra geld willen uittrekken om te voorkomen dat de huurverhoging voor deze groep zou leiden tot grote koopkrachteffecten. Het is toch logisch als ik zeg dat juist aan deze

groep, de mensen met de laagste inkomens, de woningen met de best betaalbare huren moeten worden toegewezen? Inderdaad is dat vanwege hun financiële positie; daarom moet juist ook die huurtoeslag overeind worden gehouden. Maar ik zeg het ook vanwege mijn medeverantwoordelijkheid voor de rijksbegroting, waaruit die huurtoeslag wordt betaald. Mevrouw Karabulut had het over de invulling op rijksniveau. Het is sowieso onmogelijk om op landelijk niveau iedere gemeente aan te sturen op de omvang van de woningvoorraad en op de lengte van de wachtlijsten, met alle vervuiling die daarin zit. Om die reden is afgesproken dat de gemeenten en ook de huurders met deze wet veel meer mogelijkheden krijgen om te sturen op de samenstelling van de lokale woningvoorraden. Ik neem aan dat het lokale huurbeleid een standaardonderdeel van de prestatieafspraken zal uitmaken. Je moet het echt lokaal als maatwerk laten plaatsvinden. Op grond van deze wet is dat mogelijk.

De heer Monasch vroeg of het mogelijk is om een huurwoning van € 600 per maand te bouwen. Ik neem aan dat de verhuurdersheffing hierin is meegenomen. Volgens mij is het niet makkelijk, maar wel mogelijk. Ik heb hiernaar onderzoek laten doen. Recentelijk heb ik op verschillende plannen projecten gezien waarin zoiets is verwezenlijkt. Zo ben ik bij Woonbron gaan kijken, dat echt mooie, ruime eengezinswoningen heeft kunnen bouwen. Dit betekent wel dat gemeenten moeten meewerken op het gebied van de grondprijs; een cruciaal onderdeel van de prijs. Afgelopen zaterdag was ik in Delfzijl, waar zelfs nieuwe woningen werden gebouwd met een huur van € 550 per maand. Dit is dus mogelijk, maar het vraagt creativiteit van de corporatie en van de bouwer, en vaak de medewerking van de gemeente. Dit lijken me allemaal heel redelijke eisen.

De heer Verhoeven vroeg wanneer we de passendheidsnorm gaan invoeren en of we de slaagkans blijven monitoren. Inderdaad zullen we dit op lokaal niveau in beeld krijgen via de jaarlijkse rapportage die de corporaties zelf maken. De Kamer krijgt van mij de jaarlijkse Staat van de woningmarkt, waarin dit op geaggregeerd niveau wordt gevolgd. Ik verwees zonet naar het laatste Woononderzoek uit 2012. In dat kader zal weer worden gekeken naar de ontwikkeling van de wachttijden voor woningzoekenden in Nederland. Wij houden dit dus langs drie routes in beeld.

De heer Monasch vroeg naar de stand van zaken rond het wetsvoorstel nul-op-de-meterwoningen en naar de mogelijkheden met de energieprestatievergoeding. Dit wetsvoorstel ligt nu bij de Raad van State. Natuurlijk mag ik de Raad van State nooit opjagen, maar ik hoop het snel naar de Kamer te kunnen sturen.

Ik ben aangeland bij de vragen in de categorie «diverse onderwerpen». De heer Monasch en mevrouw Karabulut vroegen naar het bedrag voor leefbaarheid dat in de AMvB is opgenomen. Mevrouw Schouten heeft een amendement ingediend, waarin zij om een aantal dingen vroeg. Zij vroeg bijvoorbeeld om de leefbaarheidsuitgaven in het geval van gemengd bezit niet alleen betrekking te laten hebben op de huurders zelf, maar ook op de andere bewoners. Ook vroeg zij om het opnemen van een maximumbedrag in de AMvB. Het leek mij het meest voor de hand liggend om dat bedrag te prikken op het gemiddelde bedrag uit de rapportage van het Centraal Fonds. Ik zou zeggen dat dit bedrag haast per definitie niet zo ruim is dat wij verbaasd en verontwaardigd zouden kijken naar de kosten die woningcorporaties zouden maken, maar ook weer niet zo krap dat dit in de praktijk niet uitvoerbaar zou zijn. Ik denk dat een verdere differentiatie ongelooflijk ingewikkeld wordt, zowel voor een toezichthouder als voor de Kamer. Ik zou zeggen: laten we dat gemiddelde bedrag nu prikken en kiezen voor een uitvoerbare regeling. We zullen deze wet over een niet al te lange tijd evalueren.

De heer Verhoeven vroeg naar de regeling rond overcompensatie. Hij wees op de opmerkingen hierover van Aedes en van het Centraal Fonds.

De plicht om een regeling voor overcompensatie te maken, volgt uit Europese regelgeving. Dat is een gegeven, of we dat nu wel of niet wenselijk vinden. Ik heb gezocht naar een zo uitvoerbaar mogelijke regeling. De hoofdregel is: vergelijk het rendement dat een corporatie maakt met het gemiddeld gemaakte rendement op de verhuur van woningen, het brutoaanvangsrendement; verreken daarna de waarde van de WSW-garantie en kijk dan of er verschillen zijn. Deze formule heeft de charme van de eenvoud en maakt bovendien inzichtelijk wat overcompensatie precies is, maar ik realiseer me heel goed dat dit in een bepaalde regio of bij een corporatie met een bepaalde samenstelling van het woningbestand kan gaan knellen. Vandaar dat er een nogal ruim geformuleerde bepaling is toegevoegd over de mogelijkheid voor corporaties om zelf een verzoek in te dienen voor een andere berekeningswijze. Dit is overigens een van de punten waarop het Centraal Fonds kritisch is. Op die manier wil ik praktijkervaring opdoen met iets wat we nog moeten invoeren, maar waar we nog geen ervaring mee hebben, terwijl ik niet de zorg heb dat we de zaak nu al dichtregelen. Wat mij betreft is dat ook een belangrijk deel van de evaluatie.

De heer **Monasch** (PvdA): Bij mijn lezing van de antwoorden op de vragen werd ik niet echt gerustgesteld over die benadering. Er kwam namelijk toch echt wel uit naar voren dat het om uitzonderingsgevallen gaat. Ik vind dat er een wel heel zware omgekeerde bewijslast geldt. Ik moet daarbij zeggen dat ik buitengewoon veel problemen heb met die een-op-eenvergelijking met commercieel vastgoed, want daarvoor gelden heel andere normen; ik vind het daarom vrij grof om die zaken een-op-een toepasbaar te verklaren. Maar toen ik de antwoorden op de vragen las, kreeg ik zeer zeker niet het gevoel dat de Minister die liberale, ruimhartige, tolerantere opstelling heeft die hij zonet formuleerde. Er staat voortdurend iets over uitzonderingsgevallen; dat is eigenlijk mijn belangrijkste zorg. Dat komt niet overeen met de toon die ik net bij de Minister bespeurde.

Minister **Blok**: Een liberaal Minister heeft in een coalitiekabinet een gedoseerd liberale uitstraling, dus dat is gelukt. Ik gaf deze toelichting echter niet voor niets. Het is een nieuw verschijnsel, dus wij zijn zoekende. Een corporatie kan gewoon een verzoek doen om een andere wijze van rendementsberekening te hanteren. Die moet natuurlijk wel hout snijden, maar de mogelijkheid is er niet voor niets.

De heer **Monasch** (PvdA): Dit is een tamelijk complexe materie. We zoeken naar normen. Aedes heeft naar onze mening – maar misschien ook volgens andere partijen – ons het redelijke verzoek gedaan om daar nog eens goed naar te kijken en om hierbij samen op te trekken. Dit moet toch nader worden ingevuld. Ik vroeg de Minister al in mijn eerste termijn hoe hij aankijkt tegen een dergelijke verzoek.

Minister **Blok**: Natuurlijk waardeer ik het dat er van alle betrokken partijen reacties komen, omdat die ons allen op scherp zetten; zoeken we inderdaad het juiste midden? Ik zal zo meteen trouwens iets kritisch zeggen. Maar achter al die reacties zit natuurlijk ook een verschil in insteek; dat is mijn punt. Ik begrijp heel goed dat Aedes de zorg heeft dat straks veel corporaties moeten gaan terugbetalen omdat er sprake is van overcompensatie. Ik begrijp ook heel goed dat een toezichthouder zegt: hoe scherper en helderder het is, hoe makkelijker wij ons toezicht kunnen uitoefenen. Dat zijn allebei legitieme belangen, maar ze botsen ook wel een beetje. In die situatie is het aan de politiek, en aan mij als verantwoordelijk Minister, om met een uitvoerbare regeling te komen, zonder dat alles wordt dichtgeregeld. Ik denk daarom dat een overlegslag nu niet gaat helpen. Wat volgens mij wel helpt, is nu gewoon eens ervaring op te

doen en elkaar bij de evaluatie, voorzien van die ervaring, kritisch in de ogen te kijken. Door de formulering van het artikel is dat ook mogelijk. Mevrouw Karabulut vroeg naar het tijdpad voor de splitsing. Zij dacht dat 1 januari 2017 waarschijnlijk niet haalbaar is en zij is bezorgd over het weglekken van vermogen. De formulering is zodanig dat het voorstel voor splitsing er vóór 1 januari 2017 moet zijn, overigens met een afwijkingsmogelijkheid, mits goed onderbouwd. De daadwerkelijke splitsing zal normaal gesproken dus in 2018 plaatsvinden. Dat scheelt nogal; we hebben vanaf de inwerkingtreding van deze wet dus 2,5 jaar. Ik deel de zorg over het weglekken van vermogen bij die splitsing helemaal niet. De reden voor die splitsing is juist het grote weglekken waarop de enquêtecommissie wees. In de afgelopen jaren is er ontzettend veel geld verloren met commerciële activiteiten. Bij een administratieve splitsing gaat er sowieso geen vermogen naar een andere rechtspersoon. Bij een juridische splitsing is toestemming nodig van de woonautoriteit, die hier natuurlijk op zal letten.

Mevrouw Karabulut vroeg of ik mijn brief aan Aedes over het onder de cao brengen van de topinkomens, ook aan de Kamer kan sturen. Natuurlijk kan de Kamer daar een kopie van krijgen. Er is nog geen reactie van Aedes op gekomen.

De heer Van der Linde ging in het kader van het niet-DAEB-bezit in op casuïstiek over een gymzaal. Mits bedrijfseconomisch verantwoord, mag een school bouwen; zo hebben we het althans destijds naar aanleiding van een amendement geformuleerd. Een gymzaal is als onderdeel van een school dus toegestaan. Een gymzaal bij een school is dus niet gek, maar een aparte gymzaal of een groot sportcomplex mag niet. Ik hoop hiermee de vragen uit de eerste termijn te hebben beantwoord.

De heer **Monasch** (PvdA): Er waren nog vragen over leefbaarheid en de leefbaarheidsuitgaven.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Mijn vragen over het instemmingsrecht bij fusies en verbindingen van huurders is niet beantwoord. De Minister geeft in zijn toelichting wel aan dat hij geen goedkeuring zal geven wanneer er geen instemming is van de bewonersorganisaties, maar zoiets komt niet in de artikelen terug. Kan dat worden geregeld? En kan de Minister «huurderorganisaties» in plaats van «bewonersorganisaties» hanteren, conform de Overlegwet? In antwoord op onze vragen schrijft de Minister wel dat hij hetzelfde bedoelt, maar hij heeft dit niet aangepast.

Minister **Blok**: Ik kom op beide vragen graag terug in mijn tweede termijn, omdat zij gaan over het tekstniveau. Ik moet daar even in duiken.

De **voorzitter**: Ik geef de gelegenheid voor een tweede termijn, met ongeveer twee minuten spreektijd per Kamerlid.

De heer **Van Vliet** (Van Vliet): Voorzitter. Ik dank de Minister voor de uitgebreide beantwoording. Dat is een goede zaak. Dit is wel een AO van drie uur, maar ook een cruciaal debat voor de toekomst van de gehele socialevolkshuisvestingsector. Laten we allemaal het belang daarvan op ons netvlies hebben. Ik vind dat de Kamer heel goed haar vinger aan de pols moet houden. De enquête heeft laten zien dat dit te lang niet is gebeurd. Ik wil hier graag mijn steentje aan bijdragen. Daarom zal ik via een VAO een motie aan de Kamer voorleggen over dit cruciale onderdeel van het wetgevingsproces. Dat is niet om de Minister lastig te vallen, maar omdat ik echt vind dat we hier met zijn allen werk van moeten maken.

Ik heb voor de tweede termijn nog een laatste vraag over de relatie tussen passendheid en wachtlijsten. De Minister gaf een antwoord met getallen uit 2012. Het ging om een soort communicerend vat: woningen boven de

aftoppingsgrens en de inkomens eronder, en andersom. Wat is nu de exacte relatie tussen die passendheid en die wachtlijsten? Wij zijn op werkbezoek geweest bij woningcorporatie De Sleutels in Leiden, die een solvabiliteit had van 70 à 80%. Wij hebben die corporatie gevraagd: jullie hebben toch heel veel leencapaciteit, waarmee toch heel veel woningen kunnen worden gebouwd? Die corporatie kende volgens mij een wachtlijst van maar liefst zeven jaar; het leek daar wel Amsterdam! De wachtlijsten zijn echt kolossaal lang, zeker in steden in de Randstad. Wat is de exacte relatie tussen die twee?

De heer **Monasch** (PvdA): Voorzitter. Het volgende over de voordracht door huurdersorganisaties voor de raad van toezicht: laten we dit punt nauwlettend volgen. Ik zeg daar wel bij dat mij uit het verleden voorbeelden bekend zijn van commissarissen die door huurders waren voorgedragen, maar te kritisch werden bevonden en er daarom bij een aantal raden van toezicht niet binnenkwamen. Mij lijkt dat niet zo verstandig. De heer Verhoeven zei heel terecht: soms gaan mensen die het niet met je eens zijn aan je kennis twijfelen. En als we het toch over kennis hebben: ik heb het gevoel dat niet iedereen kennis heeft genomen van de brief van 24 februari. De Minister schrijft daarin over de liquiditeitspositie dat de huurinkomsten van de corporaties in 2012 13,2 miljard en in 2013 13,9 miljard waren, en in 2018 17 miljard zullen zijn. Kom maar eens aan met een bedrijf dat in vier à vijf jaar tijd ongeveer 4 miljard extra inkomsten heeft! Trek je er de verhuurdersheffing van 1,4 miljard van af, dan is er nog steeds sprake van een liquide overschot van 1,9 miljard. Daarbij heb ik het niet eens over de verlaging van rentelasten of andere lastenmeevallers. Er is dus een enorme stijging van de liquiditeitspositie. Mijn opmerkingen en die van de heer Verhoeven waren daarop gebaseerd. We zullen daar nog over praten in VAO-verband, maar omdat dit nu zo vaak is langsgelopen, lijkt het me goed om deze kennis even met iedereen te delen. Deze kennis is door Minister Blok in zijn brief van 24 februari naar de Kamer gezonden.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Omdat de heer Monasch er zelf over begint, even een opmerking hierover. Het is zijn goed recht, maar ik heb wel behoefte aan een toelichting van de Minister. Het rapport en de scenario's zijn uitgewerkt naar aanleiding van de resultaten op basis van maximale huurverhoging en minimaal onderhoud en beheer en nog een aantal van die zaken. Zo lees ik het. Het gaat om een scenario voor de volgende 20 jaar. Ik wil graag helderheid van de Minister. Klopt het verhaal van de heer Monasch? Zou je daarmee de verhuurdersheffing kunnen betalen, de huren kunnen verlagen én kunnen bouwen, of zit dit toch iets anders in elkaar?

De heer **Monasch** (PvdA): We hebben al gezegd dat wij een slag anders over die passendheidstoets denken. Er is al een VAO aangevraagd. Wij zullen met een motie hierover komen. Ik ga nog eens goed nadenken over de antwoorden over de overcompensatie. Ik vind dat we daar heel zorgvuldig mee moeten omgaan. Ik vind dat we, als we een nieuw stelsel ingaan, de corporaties niet opeens met terugwerkende kracht moeten opzadelen met rekeningen. Dat zou namelijk wel kunnen dreigen. Ik wil heel zeker weten dat dit niet gaat gebeuren, want dat zou buitengewoon onterecht zijn.

Nu de leefbaarheid. Ik vind dat er wat te gemakkelijk voorbij wordt gegaan aan de problemen in de achterstandswijken. Ik zal ook daar opnieuw naar kijken. Ik kom hierop terug in het VAO.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Voorzitter. Ik hoop dat de Minister hier nu echt duidelijkheid over wil verschaffen; en wel ruim vóór het VAO, zodat we

huurverlagingen kunnen regelen ofwel een aantal van de verhalen in het juiste perspectief en in de juiste context kunnen plaatsen. In het VAO wil ik ook een aantal nadere uitspraken doen, onder andere over passend toewijzen. Ik ben daar heel erg voor, maar ik ben ook realistisch. Ik zie de wachtlijsten, het tekort aan woningen en het gebrek aan investeringsruimte. De Minister kan ons dat inzicht gewoon niet verschaffen. Ik vraag hem om in ieder geval de beschikbaarheid en de passendheid te monitoren na de invoering van de passendheidstoets. Een aantal van de zaken waarnaar ik heb gevraagd worden uitgewerkt via een ministeriële regeling. Op welke wijze zullen wij daarover worden geïnformeerd? Het gaat mij met name om mijn vragen over de nadere regels voor de verkoop van sociale huurwoningen – ik zal daar zelf nog eens in duiken – en om de beperking van de liberalisatieruimte. Hopelijk zal ik zo meteen nog een antwoord van de Minister krijgen op de vragen die ik stelde over het instemmingsrecht. Het is fijn dat we een afschrift krijgen van de brief aan Aedes over het onder de cao brengen van de topsalarissen. Kan de Minister toezeggen dat de Kamer op de hoogte wordt gesteld van de inhoud van de reactie, als Aedes reageert?

De heer **Verhoeven** (D66): Voorzitter. Ik dank de Minister voor zijn beantwoording. Ik zal de komende tijd met name de inrichting van de woonautoriteit volgen. Ik heb vertrouwen in de wijze waarop de Minister dit doet en in de keuzen die hij maakt, maar ik zal met name de precieze inrichting, de details op het organogramniveau en de werking van een en ander in de praktijk volgen. Verder heb ik geen vragen meer. Ik ga nu weg, want ik moet helaas elders zijn.

De heer **Van der Linde** (VVD): Voorzitter. Ik dank de Minister voor zijn gedetailleerde beantwoording. In mijn eerste termijn ben ik niet ingegaan op de positionering van de toezichthouder, maar ook ik vind het belangrijk dat de woonautoriteit – om het zo maar te zeggen – voldoende smoel krijgt om haar werk goed te doen. Ik denk dat we met de beantwoording van de Minister een goede balans hebben gevonden tussen onafhankelijkheid en schaalvoordelen.

De Minister ging wel met grote stappen door ons voorstel om passende toewijzing wat te versnellen. Kan hij daar nog even op ingaan? En als die versnelling niet lukt, wat zijn dan de praktische problemen? De Minister noemde de Staat van de woningmarkt en het Woononderzoek in één zin. Nu we het daar toch over hebben: kunnen we die twee zo langzamerhand niet gaan combineren in één document? Wat zijn de bezwaren daartegen? Ik zou deze vraag via een motie kunnen meenemen in het VAO, maar misschien kan de Minister dit voorstel nu in welwillende overweging nemen, om de papierwinkel wat te reduceren. Ik hoorde dat collega Van Vliet al zoiets had gevraagd, dus nu komt dit van twee kanten.

Minister **Blok**: Voorzitter. De heer Van Vliet wees nogmaals op het grote belang van een goede uitwerking van deze meer gedetailleerde regeling. Ik onderschrijf dat van harte. Ik wacht zijn motie af. Hij gaf het voorbeeld van een woningcorporatie in Leiden met een solvabiliteit van 70%, maar tegelijkertijd wachtlijsten. Ik dacht toen natuurlijk meteen aan de winst die deze wet biedt. Lokaal worden er immers prestatieafspraken gemaakt. Ook wordt de investeringscapaciteit van woningcorporaties inzichtelijk gemaakt aan de gemeenten en aan de huurders. Solvabiliteit is inderdaad niet alles, maar zoiets doet wel vermoeden dat er nog leencapaciteit is.

De heer Monasch en mevrouw Karabulut gingen in debat. Mevrouw Karabulut formuleerde nog een aantal vragen aan mij over de precieze uitleg van de ontwikkeling van de solvabiliteit en de ontwikkeling van de huurinkomsten van de corporaties. Zij heeft nog een brief van mij tegoe die zij vorige week in de regeling van werkzaamheden heeft gevraagd.

Laat ik deze vragen daarin toelichten. We hebben deze brief namelijk niet vóór ons liggen en we moeten nu niet met allerlei cijfers gaan strooien. Mevrouw Karabulut krijgt dit antwoord nog van mij.

De leden Monasch en Van der Linde gingen verder in op de passendheids-toets. Mijn afweging is dat volgens mij een snellere overgangstermijn dan die drie jaar weliswaar niet helemaal onmogelijk is, maar dat we met deze wet en andere regelgeving in een vrij korte periode nogal veel van de woningcorporaties vragen. De organisaties moeten intern veel doen voor de invoering van de passendheidstoets. Het belang ervan vind ik groot genoeg; vandaar mijn voorstel van die driejaarstermijn.

Mevrouw Karabulut wees aan het eind van de eerste termijn nog op twee vragen die ik niet had beantwoord. De eerste ging over de keuze van de formulering «bewonersorganisaties» of «huurdersorganisaties». De gebruikte formulering staat ook in de Wet op het overleg huurders-verhuurder. Het zou ingewikkeld worden als ik in deze wet weer een andere formulering zou gebruiken. Mevrouw Karabulut vroeg ook naar de instemming van bewonersorganisaties c.q. huurdersorganisaties bij een fusie. Op grond van het amendement van mevrouw Karabulut is een goedkeuring door de woonautoriteit voor een fusie alleen maar mogelijk met een positief advies van de huurders. In de wet staan twee uitzonderingen: als de fusie nodig is in het kader van sanering of als deze nodig is om de volkshuisvestelijke woonopgave mogelijk te maken. Behoudens deze twee uitzonderingen hebben huurders dus echt de mogelijkheid om een fusie te blokkeren.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Dat weet ik. Mijn zorg zit erin dat dit wel in de toelichting op de AMvB staat, maar niet expliciet terugkomt in de artikelen. Het is echter wel het hoofdpunt. Zie ik het goed dat de Minister dit inmiddels aan het regelen is?

Minister **Blok**: Nee, ik word erop gewezen dat deze regel in de wet staat, en dus niet in de AMvB.

Mevrouw Karabulut vroeg ook naar de betrokkenheid van de Kamer bij de ministeriële regeling en de verkoop. De verkoopregels staan in de AMvB. Deze zijn niet gewijzigd ten opzichte van wat hierover eerder is vastgelegd. De betrokkenheid van de Kamer is dus op die manier geregeld. Mevrouw Karabulut vroeg verder of zij de reactie van Aedes op mijn brief over het onder de cao brengen van de topinkomens kan krijgen. Zodra ik een reactie heb ontvangen, ontvangt de Kamer die ook. De heer Verhoeven blijft kritisch volgen hoe we het toezicht zullen regelen. Ik neem aan dat u dat allemaal doet.

Ik zou voor de heer Van der Linde nog nagaan of de regelgeving een fysiek loket noodzakelijk maakt. De AMvB stelt dat er een lokaal aanspreekpunt moet zijn bij 100 of meer woningen. Die formulering gaat niet per se over iets fysieks. Bij ministeriële regeling kunnen hieraan nadere voorwaarden worden gesteld. Ik wil over dit punt wel nog even overleg kunnen voeren met de huurdersorganisaties. Kennelijk heb ik ook de mogelijkheid om via een AMvB af te zien van een fysiek loket. Ik wil echt even horen hoe zoiets zou vallen en hoe we het zouden kunnen inkaderen. Waarschijnlijk is dit over een aantal jaren wel haalbaar, maar nu is het misschien nog een stap te ver. Het lijkt me in ieder geval van belang dat maatwerk op dit punt niet door de AMvB wordt geblokkeerd. De heer Van der Linde had ook nog een vraag over de mogelijkheid van een combinatie van de Staat van de woningmarkt en het Woononderzoek. Het Woononderzoek is een groot onderzoek eens in de drie jaar. De Kamer krijgt dat altijd van de Minister en het is van grote waarde. De twee kunnen niet worden gecombineerd.

De **voorzitter**: Ik dank de Minister voor zijn beantwoording. Ik zie dat de heer Monasch, die begon met een punt van orde, daar ook mee wil eindigen?

De heer **Monasch** (PvdA): Als liefhebber van het staatsrecht heb ik een vraag over de staatsrechtelijke zuiverheid. Hebben wij vandaag te maken gehad met de plaatsvervanger van Minister Plasterk? Hij is immers de bewindvoerende Minister voor Wonen. Of hadden wij te maken met een Minister voor Wonen, die tegen Minister Plasterk heeft gezegd dat hij zijn taken op dit gebied zo belangrijk vindt dat hij dit erbij doet?

Minister **Blok**: Los van het staatsrecht: Wonen laat mij persoonlijk niet los. Staatsrechtelijk én persoonlijk bevindt Minister Plasterk zich op dit moment in de Verenigde Staten. Ik vervang hem voor al zijn werkzaamheden. U moet het nu dus met mij doen, in welke hoedanigheid ook.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Ik heb de Wet op het overleg huurders-verhuurder er nog eens bij gepakt. Volgens mij wordt daarin echt «huurdersorganisaties» bedoeld als het de wens is om alle huurders erbij te nemen; en dus niet alleen de bewonerscommissies, want dat speelt op een complexer niveau.

Minister **Blok**: Ik stel voor om dat antwoord schriftelijk af te doen. Ook ik zou snel kunnen googelen naar de wetten, maar laat ik deze vraag schriftelijk beantwoorden.

De **voorzitter**: Ik dank de Minister. Ik heb geconstateerd dat er een VAO is aangevraagd, met de heer Van Vliet als eerste spreker. Ik zal het aanmelden.

Er is een aantal toezeggingen:

- De Kamer wordt geïnformeerd over de voortgang van de vormgeving van de Autoriteit woningcorporaties. Daarbij hoort dat de Kamer binnen één week het organogram van de autoriteit zal ontvangen.
- De Kamer wordt in mei geïnformeerd over de inkadering en het toezicht met betrekking tot het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.
- De Kamer ontvangt een afschrift van de brief van Aedes over het onder de cao brengen van de salarissen van bestuurders, evenals de reactie van Aedes daarop.
- De Kamer ontvangt een brief over de ontwikkeling van de solvabiliteit en de huurinkomsten. De antwoorden zullen worden toegevoegd aan de brief die de Minister heeft beloofd in de regeling van werkzaamheden.

Tot slot hetgeen zonet werd uitgewisseld over de Wet overleg huurders-verhuurders:

- de Minister zal een brief naar de Kamer sturen met een opheldering hiervan.

Ik dank alle belangstellenden.

Sluiting 13.00 uur.