

Vergaderjaar 2013–2014

29 453

Woningcorporaties

Nr. 346

VERSLAG VAN EEN ALGEMEEN OVERLEG

Vastgesteld 18 maart 2014

De algemene commissie voor Wonen en Rijksdienst heeft op 5 februari 2014 overleg gevoerd met Minister Blok voor Wonen en Rijksdienst over:

- **de brief van de Minister voor Wonen en Rijksdienst d.d. 3 december 2013, houdende de Reactie op het rapport van het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) over schaalvergroting in de corporatiesector (Kamerstuk 29 453, nr. 339);**
- **de brief van de Minister voor Wonen en Rijksdienst d.d. 2 december 2013 inzake de Aanbieding van het rapport Analyse van de prestatieovereenkomsten tussen gemeenten en woningcorporaties in 2013 (Kamerstuk 32 847, nr. 108);**
- **de brief van de Minister voor Wonen en Rijksdienst d.d. 2 december 2013 inzake de Bezoldigingen bij corporaties in het boekjaar 2012 (Kamerstuk 29 453, nr. 336);**
- **de brief van de Minister voor Wonen en Rijksdienst d.d. 2 december 2013 inzake het Sectorbeeld 2012 en een reactie op het artikel in het Financieel Dagblad over de hypothecaire volmacht Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) (Kamerstuk 29 453, nr. 337).**

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

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

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

Voorzitter: De Rouwe
Griffier: Van der Leeden

Aanwezig zijn zeven leden der Kamer, te weten: Fritsma, Paulus Jansen, Knops, Van der Linde, Monasch, De Rouwe en Verhoeven,

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

Aanvang 10.03 uur.

De **voorzitter**: Goedemorgen. Dit algemeen overleg is gepland tot 13.00 uur. Mijn excuses dat we iets later zijn begonnen. Ik stel voor zes minuten spreektijd per fractie, met twee interrupties. Ik kijk even rond of dat goed is. Ik keek naar de ambtenaren, maar die hebben daar in dit geval niet zo heel veel over te zeggen, helaas. Ik zie dat de leden hiermee instemmen. Ik heet allen welkom, ook de Minister en zijn ondersteuning en de mensen die via de digitale kanalen meekijken.

De heer **Fritsma** (PVV): Voorzitter. Ik begin met het steeds terugkerend thema van de absurd hoge salarissen van corporatiebestuurders. We weten dat het gegraai in deze sector een hardnekkig probleem is en ook niet vanzelf ophoudt. Zelfs in tijden van crisis is er bij veel woningcorporaties geen enkel zelfreinigend vermogen. Salarissen van drie ton, vertrekpremies van enkele tonnen, het opstrijken van zo veel mogelijk geld, dat is in de wereld van woningcorporaties helaas vaak tot kunst verheven. Tientallen corporatiebestuurders verdienen meer dan de minister-president van dit land. Wie dat uit kan leggen, mag het zeggen. We weten dat de rechter een serieuze aanpak van graaiers blokkeerde. We weten ook dat de Minister het niet nodig vond om daartegen in beroep te gaan. Een oproep van de PVV in de vorm van een motie om wel in beroep te gaan, om wel graaiers wat harder aan te pakken, is door alle partijen behoudens de PVV, het lid Bontes en de SP verworpen. Alle politieke verontwaardiging over het gegraai van de corporatiebestuurders is daarmee in de praktijk weinig waard gebleken. De PVV-fractie snapt gewoon niet waarom het onnodig is gevonden om bedoelde rechterlijke uitspraak aan te vechten. Daarom toch de vraag of hierover misschien afspraken zijn gemaakt met Aedes of met andere partijen in de sector. Zijn er afspraken gemaakt over de beslissing om niet tegen de uitspraak in beroep te gaan? Heeft het kabinet hier iets voor teruggekregen, bijvoorbeeld blijvende steun voor het woonakkoord?

Ten overvloede merk ik op dat tegenover de exorbitante rijkdom van veel corporatiebestuurders de toenemende armoede van veel huurders staat. Een schriller contrast is nauwelijks denkbaar. De PVV wil, zoals bekend, af van de huurverhogingen en de verhuurderheffing. Daar is volgende week een algemeen overleg over, dus dan praten we verder over die heikele punten.

Veel corporaties halen wel veel geld op bij hun huurders, maar weigeren nog steeds om te snijden in eigen vlees. Er is veel winst te behalen in een betere bedrijfsvoering, maar er wordt veel te weinig gedaan om die te bereiken. Kan de Minister niet meer druk op de corporaties zetten om geld te besparen middels een betere bedrijfsvoering? Graag een reactie.

Hierbij merk ik op dat uit een onderzoek van het Centrum voor Onderzoek van de Economie van de Lagere Overheden is gebleken dat er gewoon te weinig druk is om de potentiële doelmatigheidswinst te verzilveren. Ook dit is een punt waarover al jaren wordt gepraat, zonder dat het verbetert. Aan de Minister dus de vraag om de mooie woorden zo snel mogelijk om te zetten in daden.

Een laatste punt dat ik aan wil voeren, is de omstandigheid dat twee woningcorporaties brieven aan huurders hebben verstuurd in het

Arabisch. De PVV had toch echt gehoopt dat dit soort rariteiten tot het verleden behoren. In antwoord op Kamervragen hierover gaf de Minister aan het geen probleem te vinden. Hierover wil ik graag een nadere uitleg. Waarom wijkt het kabinet hier af van het logische uitgangspunt dat allochtonen zich aan de Nederlandse samenleving dienen aan te passen in plaats van andersom? Brieven in het Arabisch werken integratie natuurlijk tegen. Daar moet de Minister tegen optreden. Graag een reactie op dit punt.

De heer **Paulus Jansen** (SP): Voorzitter. Ik begin met het sectorbeeld van het Centraal Fonds Volkshuisvesting over 2012, in vervolg op mijn bijdrage in het vorige algemeen overleg, in december, toen ik een eerste indruk van het sectorbeeld heb gegeven. Mijn eerste opmerking is dat het veelzeggend is dat we het nu over het Sectorbeeld 2012 hebben, terwijl we inmiddels in 2014 leven. De Kamer moet gebruikmaken van gegevens die bijna anderhalf jaar oud zijn. Dat is fnuikend voor de controle van de regering, maar ook voor de Minister. Ik neem toch aan dat hij ook actuele informatie wil hebben. Ik denk dat het in de huidige tijdgeest, met het pakket aan maatregelen dat de corporaties te verstouwen krijgen, heel logisch is dat de Kamer actuele informatie heeft. Ik ga ervan uit dat de Minister op dat punt met concrete voorstellen komt. De heer Van der Linde heeft recent in zijn maiden-VAO op dit terrein ook aangedrongen op goede monitoring. Mede in zijn richting herhaal ik mijn suggestie om driemaandelijks een update te krijgen van de belangrijkste kengetallen van de corporaties. Ik ga ervan uit dat de directies van de corporaties die informatie ook hebben, anders zijn zij geen knip voor de neus waard. Ik vind dat die geconsolideerde informatie ook voor ons beschikbaar moet zijn.

Het Sectorbeeld 2012 is naar mijn mening alarmerend, maar dat is pas het topje van de ijsberg. In 2012 hadden we alleen nog maar de verhuurderheffing van Rutte I, zoals aangekondigd. Dat ging om circa 800 miljoen. Die is inmiddels meer dan verdubbeld en er zijn nog andere maatregelen bijgekomen. Dat betekent dat de situatie sinds die tijd alleen maar verslechterd kan zijn. De solvabiliteit van de sector is in 2012, dus anderhalf jaar geleden, gedaald naar 25%, terwijl het Centraal Fonds Volkshuisvesting de solvabiliteit van de sector heeft verhoogd naar 22,5%, omdat de risico's wat betreft de rente en de markt groter zijn geworden. Dat betekent dat we bijzonder dicht in de buurt van de gevarengrens zijn gekomen. Ongetwijfeld is een aantal corporaties al door het ijs aan het zakken. Heeft de Minister een beeld van welke corporaties direct worden bedreigd, dan wel niet meer kunnen investeren omdat hun solvabiliteit inmiddels nog veel verder is gedaald? Dat zijn de corporaties die straks saneringssteun zullen aanvragen, waardoor andere corporaties weer een extra bijdrage moeten gaan betalen.

Ik heb er in het verleden al op gewezen dat het overschakelen van de waardering van corporatiebezit op marktwaarde in wezen een vorm is van windowdressing. Dan lijkt het vermogen van corporaties omhoog te gaan. Dat is misschien een prelude op nog meer verhuurderheffingen, omdat het dan nog meer lijkt of zij stinkend rijk zijn. Het Centraal Fonds Volkshuisvesting geeft prima weer dat dit een papieren operatie is. De Minister heeft bij een vorige gelegenheid toegezegd dat hij de voor- en nadelen van de verschillende waarderingssystemen nog een keer op een rijtje zou zetten. Ik zou daar graag zo snel mogelijk op terug willen komen. De SP-fractie denkt dat de waardering op marktwaarde averechts gaat uitpakken voor de corporatiesector.

We roepen al anderhalf jaar dat de corporaties veel minder gaan investeren. Mijn voorspelling voor 2013 was ongeveer 3 miljard euro minder. In Cobouw van 21 januari lees ik dat we gelijk krijgen en dat het misschien nog wel erger is dan we voorspeld hadden. Trekt de Minister zich helemaal niets aan van dat soort signalen? Gaat hij rustig wachten op

het Sectorbeeld 2014, dat we waarschijnlijk ergens in 2016 gaan bespreken? Dan is de corporatiesector onderhand overleden. Het lijkt mij dat de Minister dat niet zou moeten willen.

De rente is een groot risico. Als bepaalde leningen niet meer onder de WSW-garantie vallen en als het gaat om niet-DAEB (dienst van algemeen economisch belang), moeten de corporaties deze op de markt financieren. Dat betekent dat de rentekosten voor die corporaties sowieso al flink kunnen oplopen. Heeft de Minister zicht op dat effect? Wat denkt hij dat dit betekent voor de kernactiviteiten van de desbetreffende corporaties?

Dan kom ik terug op de discussie over IJsseldal Wonen en Goed Wonen Twello. Ik heb daar vorige maand ook wat tijd aan besteed. Ik heb deze casus inmiddels aan de Commissie AedesCode voorgelegd, om helderheid te krijgen over de positie van de raad van commissarissen. Naar mijn mening voldoet de voorzitter van de raad van commissarissen niet aan de eisen die je mag stellen wat betreft het aantal nevenfuncties. Het zou kunnen dat ik kom met een voorstel om de wet aan te scherpen, zodra er een uitspraak over is van de Commissie AedesCode. Ziet de Minister, gegeven wat hij nu weet over de twee afkoopsommen voor de oud-directeur van Goed Wonen Twello en de manier waarop de raad van commissarissen daarmee is omgegaan, nog steeds geen aanleiding om als toezichthouder op te treden? Het lijkt mij dat je als Minister toch af en toe moet laten zien dat iets echt niet kan. Dat zou ook een goede les zijn voor andere corporaties.

De heer **Monasch** (PvdA): Voorzitter. Het Sectorbeeld 2012 staat vandaag centraal. Het is goed dat we er veel tijd voor inruimen. Ik ben ook bezorgd dat het rapport zo laat in de Kamer wordt besproken, maar ik denk dat velen meer uitkijken naar de trendrapportage van het WSW, die over een paar maanden zal verschijnen en die een wat actueler beeld zal geven. Ik zal een aantal zaken langslopen. We zien wederom dat er forse verliezen worden geleden op de projectontwikkeling. Er is sprake van een negatieve ontwikkeling bij de grondwaarde. Als je het bij elkaar optelt, blijkt uit de brief van de Minister en de rapportage van het CFV dat het in 2012 gaat om een verlies van 302 miljoen euro. Daarnaast wordt geconstateerd dat 40% van de koopwoningen met verlies wordt verkocht. Het gaat niet om taken die te maken hebben met de kerntaak van een corporatie, maar het is des te zorgwekkender om te zien dat de huurinkomsten in dezelfde periode wel met een half miljard zijn gestegen. Ik zal geen snelle rekensom maken, maar het lijkt erop dat al deze verliezen zijn afgeboekt bij de huurinkomsten. Een half miljard erbij, kom er maar eens om bij een sector in crisis. Dat betekent dat de sector er in 2012 gezond bij stond, als deze een toename in de kasstroom heeft van ruim een half miljard. Nogmaals, kom daar maar eens om, in het crisisjaar 2011.

Mijn tweede opmerking gaat over de grondposities. De Brink Groep heeft de cijfers van het Centraal Fonds Volkshuisvesting nader onder de loep genomen en constateert dat er nog steeds corporaties zijn die grond aankopen waar niet eens een bouwbestemming op zit. We vragen ons af of dat verstandig beleid is, want we weten dat de corporaties genoeg grond hebben voor de komende 21 jaar en daarop 645.000 woningen kwijt kunnen. In hoeverre is dit voor zover bekend van invloed op de grondposities van de gemeenten? In welke mate zullen deze enorme grondposities van de corporaties een last vormen voor de toekomst? De hele sector kan daar last van hebben. In hoeverre is het een risico voor de sector dat er sprake is van die zorgwekkend grote grondposities, met bestemmingen waar we de komende 21 jaar mee vooruit zouden kunnen?

De solvabiliteit neemt toe. Er blijkt minder reden te zijn voor de angstbeelden van een jaar geleden dan was voorspeld, ook door het Centraal Fonds Volkshuisvesting. Het CFV heeft geconstateerd dat de solvabiliteit 25% is en dat het beter is als de ondergrens voortaan 22,5% is. Dat

betekent dat die marge veel kleiner is geworden. Ik hoor graag van de Minister of hij vindt dat die afstand te klein wordt.

De heer **Paulus Jansen** (SP): Ik zit even het precieze citaat op te zoeken in het verslag van het Centraal Fonds Volkshuisvesting. De solvabiliteit is gestegen ten opzichte van de situatie ten tijde van de toetsing van het woningmarktakkoord. Dat wordt grotendeels verklaard door de andere waarderingsgrondslag en andere zaken die te maken hebben met de boekhouding. De SP-fractie concludeert dat dit een papieren verandering is, net als het Centraal Fonds, volgens mij. De situatie is helemaal niet verbeterd, maar hetzelfde als destijds werd voorspeld. Hoe zit dat?

De heer **Monasch** (PvdA): Dat is niet de enige reden. Ik constateer dat er nog steeds zorgen over zijn, vandaar ook mijn vraag, maar dat deze minder groot zijn dan was voorspeld. Voor het overige denk ik dat het verstandig is om de reactie van de Minister af te wachten.

De heer **Paulus Jansen** (SP): Met deze opmerking suggereert de heer Monasch dat de soep niet zo heet gegeten wordt en dat het alweer aan de beterende hand is. Ik denk dat in het rapport van het Centraal Fonds Volkshuisvesting staat dat het vijf voor twaalf is, want we zitten landelijk nog maar 2,5% boven die solvabiliteitsdrempel. Dat moet voor de Partij van de Arbeid toch ook een punt van zorg zijn?

De heer **Monasch** (PvdA): Het is zeker een punt van zorg, maar het negativisme of het doemdenken dat vaak kenmerkend is voor de SP, moet je niet altijd als uitgangspunt nemen. Recent is door Aedes een enquête onder de bestuurders van woningcorporaties gepubliceerd. Vorig jaar zei 20% van hen dat zij er niet goed voor stonden. Nu zegt 67% weer vertrouwen te hebben in de toekomst en verder te kunnen. Dat is een enorme toename ten opzichte van vorig jaar. Naast alle zorgen is het goed om ook positieve ontwikkelingen te kunnen duiden.

Voorzitter. Dan de betaalbaarheid. Op pagina 30 van het rapport van het Centraal Fonds Volkshuisvesting staat: pas op, wees waakzaam. Die oproep tot waakzaamheid delen wij, als het gaat om de relatie tussen huurinkomsten, verhuurderheffing en huurtoeslag. Het beslag op de huurtoeslag neemt toe. Daar hebben wij ook geld voor ingeruimd, maar men vindt dat kwetsbaar. Ik hoor hierop graag een reactie van de Minister. In de periode van 2007 tot 2012 was er sprake van een sterke afname van het aantal goedkope huurwoningen. Dat wordt ook door de Woonbond geconstateerd. De Brink Groep heeft alle cijfers per corporatie bekeken. Er is één corporatie die de kroon spant, namelijk Ymere, die bijna 5.000 minder goedkope woningen in voorraad of in de aanbidding heeft en er ruim 6.000 dure bij heeft geplaatst. Hoort dit bij de kerntaak van de corporatie? Heeft deze corporatie te weinig oog voor een betaalbaar aanbod?

De **voorzitter**: Ik geef het woord aan de heer Jansen, voor zijn tweede en laatste interruptie.

De heer **Paulus Jansen** (SP): Zeker, u zult mij hierna niet meer horen, in eerste termijn.

De heer **Monasch** (PvdA): U weet niet wat ik nog allemaal heb.

De heer **Paulus Jansen** (SP): Dat is dan spijtig, maar daarop zal de heer Knops ongetwijfeld aanslaan. Mijn vraag aan de heer Monasch is wat er volgens hem achter zit. Is de directie van Ymere een verdorven gezelschap of zou er een andere verklaring kunnen zijn voor het feit dat deze

5.000 betaalbare woningen heeft afgestoten en dure woningen heeft bijgebouwd? Hoe kan dat?

De heer **Monasch** (PvdA): Ik begrijp dat de heer Jansen zich aansluit bij mijn vraag aan de Minister. Laat ik die vraag er meteen maar bijdoen. Het is interessant dat volgens diezelfde enquête 80% van de corporatiedirecteuren zichzelf ziet als een sociale huisvester met vastgoed en 20% als vastgoedondernemer met sociale taken. Ik vrees dat een aantal corporaties, en wellicht ook Ymere, zich ziet als die laatste groep. Deze denkt dat er meer rendement te halen is uit dure huurwoningen en wil zich op dat segment richten. Ik kan dat niet beoordelen, want ik heb er geen exacte cijfers over, maar het is wel heel pregnant dat zich in de periode van 2007 tot 2012 kennelijk zo'n koerswijziging bij de corporaties heeft voorgedaan. Ik hoor hierover graag de mening van de Minister.

De heer **Paulus Jansen** (SP): Ik zal de heer Monasch mijn analyse geven en dan mag hij daarop reageren. Er zijn 5.000 woningen afgegaan. Dat was een afspraak die de corporaties zwart-op-wit hebben gemaakt met de gemeente Amsterdam. Het college van Amsterdam heeft gezegd dat zij een heel groot aantal betaalbare huurwoningen moesten verkopen. Dat vindt de VVD in Amsterdam ook heel belangrijk, begrijp ik. Wat betreft die 6.300 dure woningen heb ik gekeken naar de cijfers over Ymere in Corporatie in perspectief. De solvabiliteit van Ymere in 2012 was niet 25%, het landelijk gemiddelde, maar 15%. Met andere woorden, je mag al blij zijn dat die corporatie überhaupt nog bouwt. Zij kunnen geen cent orendabel investeren, want dan gaan zij simpelweg op de fles. Is dit niet een signaal voor de Partij van de Arbeid dat er iets goed mis is in de corporatiesector en dat de fractie in Den Haag daar iets aan zou kunnen doen?

De heer **Monasch** (PvdA): Nu gaat de heer Jansen echt allemaal cijfers door elkaar halen. Hij pakt er cijfers bij van nu, terwijl ik praat over de periode 2007–2012. Ik begrijp dat de SP een corporatie in bescherming neemt waar drie directeuren rondlopen die meer dan € 300.000 verdienen. Laten we daar eerst eens naar kijken. Het is een corporatie met het grootste aantal vierkante meters onbebouwd grondgebied, die enorme vastgoedposities aan het innemen is. Daar maak ik mij veel meer zorgen over. Ik zou willen dat de SP zich daarbij aansloot. Het Centraal Fonds Volkshuisvesting constateert dat slechts 6% van het totale bezit van de corporaties aangemerkt kan worden als niet-DAEB en dat ongeborgde leningen slechts 1% van het totaal omvatten. Er wordt vaak gediscussieerd over avonturen van corporaties, maar je kunt stellen dat dit aandeel reuze meevalt, gezien deze percentages, los van een aantal spraakmakende, volledig mislukte commerciële avonturen die niet hadden mogen plaatsvinden. Kan de Minister daarop zijn visie geven? De toename van de bedrijfslasten is deze keer beperkt, namelijk 0,5%. Dat is positief bij een inflatie van 2,5%. Er zijn veel reorganisaties ingezet, maar de bedrijfslasten zijn nog steeds te hoog. Wij gaan ervan uit dat er in een novelle een kapstokartikel zal komen, zoals door de VVD en de Partij van de Arbeid wordt gewenst, zodat de Kamer kan sturen op overhead. Daarnaast begrijpen wij dat de benchmark die Aedes heeft ingesteld, niet toegankelijk is voor de buitenwereld, maar alleen voor corporaties. Kan die ook transparant worden?

De **voorzitter**: U hebt nog 20 seconden.

De heer **Monasch** (PvdA): Tot slot. Er is veel gezegd over fusies en schaalgrootte. Uit de rapportage van het Planbureau voor de Leefomgeving en uit de enquête van Aedes blijkt dat grote corporaties niet

zuiniger zijn, niet efficiënter werken en de lasten niet naar beneden brengen. Ik hoor hierop graag een reactie van de Minister.

De heer **Knops** (CDA): Voorzitter. Het is heel bijzonder dat wij een debat voeren op grond van een foto van anderhalf jaar geleden, zoals de heer Jansen al zei. Uit de interruptiedebatjes blijkt dat actuele cijfers vaak meer inzicht geven in de actuele situatie. Ik sluit mij aan bij de vraag hoe wij dit anders kunnen organiseren. Ik denk dat de Minister daar zelf ook behoefte aan heeft. Het is goed om terug te kijken, maar als er beleidswijzigingen optreden, is het ook goed om de vinger aan de pols te houden. De raden van commissarissen en raden van toezicht van corporaties kunnen ook geen besluiten nemen op basis van informatie van anderhalf jaar geleden, en dat geldt ook voor de Kamer.

De rapportage gaat over het verslagjaar 2012. De verhuurderheffing, die al enkele keren is genoemd, werd toen nog niet gevoeld. In het Sectorbeeld 2012 wordt geconstateerd dat de solvabiliteit in de gehele sector is gedaald van 27,7% ultimo 2011 naar 25% ultimo 2012. Het is belangrijk om deze dalende tendens op tijd in de gaten te hebben, want een solvabiliteit van 22,5% geldt op dit moment als ondergrens voor de sector als geheel. Overigens denk ik dat het goed is om niet alleen te focussen op solvabiliteit. Er zijn meer indicatoren die aangeven hoe corporaties ervoor staan. Het Centraal Fonds Volkshuisvesting gebruikt die ook. Het is voor de Kamer goed om erop te reflecteren hoe wij de vinger aan de pols kunnen houden, om te zien hoe de sector ervoor staat.

In 2011 waren er 333 corporaties maar in 2012 nog maar 282 corporaties met een solvabiliteit boven 22,5%. Dat betekent dat er in een jaar 51 corporaties onder die grens terecht zijn gekomen. We hebben de cijfers over 2013 nog niet, maar dat geeft wel te denken. We houden ons hart vast. Als het tempo van ruim 50 corporaties de trend wordt, hebben we over een paar jaar geen solvabele corporaties meer. Ik ga ervan uit dat dit niet zal gebeuren, maar het is wel belangrijk om er inzicht in te hebben. Het CFV constateert dat het financiële risicoprofiel van corporaties in algemene zin is toegenomen. Zo is het, gezien de markt, moeilijker geworden voor corporaties om woningen te verkopen om hun kasstroompositie te verbeteren. Ook de verhuurder- en de saneringsheffing doen een aanslag op de kasstromen. Als gevolg hiervan en in combinatie met het per 2013 aangescherpte en verbrede toezicht heeft het Centraal Fonds Volkshuisvesting vaker dan voorheen interventies opgelegd bij corporaties. In het verslagjaar worden er 89 corporaties extra gemonitord vanwege geconstateerde risico's. De zwaarste interventie die het CFV pleegt, is het onder verscherpt toezicht stellen. In de loop van 2013 zijn er vier nieuwe corporaties onder verscherpt toezicht gesteld. Per 1 december 2013 staat de teller op 15. Het CFV krijgt het er steeds drukker mee. Er lijkt ook een verband te zijn met de maatregelen die er zijn genomen in het kader van de verhuurderheffing.

In Het Financieele Dagblad van 18 november was te lezen dat een aantal corporaties in aanvaring is gekomen met het WSW, vanwege de gestelde eisen. Om risico's te beperken verlangt het WSW van alle corporaties een onherroepelijke en onvoorwaardelijke volmacht om in noodgevallen op alle woningen een hypotheek te mogen vestigen, ook op woningen met een huur boven € 681. Enkele corporaties willen die volmacht niet tekenen, omdat zij vrezen de beschikkingsmacht over hun bezit te verliezen. Wat ons betreft moet dit vraagstuk ook aan de orde komen bij de herzieningswet en de visie op het opereren van corporaties. Ik vraag de Minister om hierop te reflecteren. Kan hij dan ook ingaan op hoe het staat met de herzieningswet? Andere partijen weten er misschien meer vanaf, maar ik zit in de oppositie, dus ik moet het doen met de officiële Kamerstukken. Ik kan mij voorstellen dat het voor het formeren van nieuwe colleges relevant is om op redelijk korte termijn duidelijkheid te hebben over wat de coalitie daarmee van plan is.

Als een corporatie niet bij het WSW terecht kan, betreft het zo goed als zeker niet-DAEB of ongeborgde financiering. Een corporatie kan dan alleen een lening krijgen, als het onderpand voldoende is. Als dat onvoldoende is, krijgt een corporatie geen financiering en wordt net zo behandeld als private projectontwikkelaars. De heer Jansen wees al op het renterisico dat in de komende jaren kan ontstaan, omdat de rente nauwelijks meer kan dalen en wel kan stijgen. Welke gevolgen kan dat volgens de Minister hebben voor de corporaties? Hoe hoog schat hij dat risico in? Het kan gevolgen hebben voor de leefbaarheid of leiden tot verschralling in bepaalde krimpgebieden dat er geen hybride investeringen meer kunnen plaatsvinden door corporaties, omdat dat niet geborgd kan gebeuren? Herkent de Minister zich in dat beeld?

Dan kom ik op de betaalbaarheid. Volgens de Woonbond heeft 28% van de huurders na betaling van de woonlasten te weinig over om van te kunnen leven en stijgt dat percentage. Wij zijn zeer bezorgd over de gesignaleerde trends in het sectorbeeld. Het CFV signaleert dat corporaties stijgende huurinkomsten inrekenen, voor in totaal 7 miljard euro. De Woonbond signaleert dat het percentage goedkope huurwoningen tussen 2007 en 2012 is gedaald van 28,4 naar 19,3, zoals de heer Jansen ook zei. Het aantal dure sociale huurwoningen is in dezelfde periode gestegen van 5,2 naar 10,4%. De Minister kent de cijfers natuurlijk. Ziet hij dat dit op brede schaal gebeurt of is er een verklaring voor te geven die ons gerust kan stellen?

Een andere vraag is of de Minister tevreden is over de voortgang die corporaties maken bij het terugdringen van bedrijfslasten. De Minister heeft een- en andermaal aangegeven dat er wat hem betreft flink gesneden moet worden. Is hij tevreden met hoe de corporaties dit in algemene zin ter hand nemen?

De **voorzitter**: Mijnheer Knops, wilt u afronden?

De heer **Knops** (CDA): Zeker, voorzitter. Ik ben bijna aan het einde van mijn betoog. Over de betaalbaarheid, meer in brede zin, heb ik samen met collega Verhoeven bij de behandeling van de begroting voor Wonen een motie ingediend die door de Kamer is aangenomen. De betaalbaarheid blijft een groot probleem, niet alleen voor huurders, wat nu aan de orde is, maar veel breder. De Minister heeft beloofd dat hij de Kamer hierover voor de begroting zal informeren. Kan hij al een doorkijkje geven? Als dat niet kan, hoor ik graag wanneer dat wel kan.

De heer **Van der Linde** (VVD): Voorzitter. Ik zal mij concentreren op het Sectorbeeld 2012 omdat dat het grootste stuk is van waar wij over praten vandaag. De cijfers uit het sectorbeeld zijn niet erg verrassend. De solvabiliteit pakt iets lager uit door alle herwaarderingen, al moet ik daarbij opmerken dat het solvabiliteitsverlies door het woonakkoord beperkt is gebleken. De liquiditeitspositie van de woningcorporaties is zelfs verbeterd.

Ik deel de mening van de heer Jansen en de heer Knops dat wij nu al erg lang aan het nakaarten zijn over iets wat in 2012 is gebeurd. Nu weet ik niet meteen of een driemaandelijke rapportage het antwoord is. Dat geeft ook wel weer een enorme lastendruk. Misschien kan de Minister daarover iets zeggen.

De VVD-fractie was teleurgesteld over wat is bereikt op het punt van de kostenbesparing in de sector. In 2012 heeft slechts een marginale reductie van het aantal fte's in de sector plaatsgevonden. Er is geen enkele besparing geboekt, althans niet nominaal, op de lasten per verhuureenheid. Bovendien was de inflatie in 2011 niet denderend. Hoe ziet de Minister de kostenbesparing in de jaren na 2012?

Het Centraal Fonds Volkshuisvesting komt met een nieuwe solvabiliteitsnorm; daarover is al wat gezegd. Ik was daar verbaasd over omdat

niet is toegelicht hoeveel procent van de woningcorporaties op dit moment onder die norm valt. Er staan tabelletjes, maar die lopen van 20% tot 25%. Ik kan daaruit niet opmaken hoeveel procent van de corporaties zich in de gevarezone bevindt. Ik begrijp dat het stellen van die norm op dit moment niet de bevoegdheid is van de Minister, maar wellicht heeft hij daarover wel een mening.

De heer **Fritsma** (PVV): De VVD-fractie is zo te horen heel tevreden over de liquiditeit en de solvabiliteit bij de corporaties. Is de VVD-fractie net zo tevreden over de financiële situatie van huurders? Daarover hoor ik de VVD-fractie gek genoeg niet.

De heer **Van der Linde** (VVD): Ik heb niet gezegd dat de solvabiliteit en de liquiditeit aanleiding geven tot veel optimisme. Ik ben daar echter ook niet heel negatief over. Wat betreft de huurders het volgende. Uit het rapport van Companen dat hierbij zit, blijkt dat de huurprijzen als percentage van de maximaal toegelaten huur gedaald zijn van 72% naar 68%. Er zou dus juist meer ruimte moeten zijn.

De heer **Fritsma** (PVV): Meer ruimte voor nog meer huurverhoging? Ik snap dit antwoord niet helemaal. Feit is wel dat huurders in toenemende mate de maandlasten niet meer kunnen opbrengen. Ik vraag de VVD-fractie om daarvoor oog te hebben. Op deze manier, met toenemende financiële problemen onder huurders, is het natuurlijk moeilijk auto's kopen zoals de minister-president graag wil. Kan de VVD-fractie een duidelijke boodschap geven aan de huurders?

De heer **Van der Linde** (VVD): De heer Fritsma en ik zijn het erover eens dat woningcorporaties het werk moeten doen dat bedoeld is voor de groep die aan de onderkant zit van het loongebouw; mensen die echt aangewezen zijn op goedkope woningen. Het grote probleem van dit moment is het scheefwonen. Er zijn te weinig huurwoningen in het segment tussen € 700 en € 1.000. Er zijn te weinig betaalbare koopwoningen. Als we daaraan iets doen, dan komt er ook meer ruimte voor de groepen die huurwoningen het hardst nodig hebben. Over DAEB en niet-DAEB is al het een en ander gezegd. 6% van het nominale kapitaal van de woningcorporaties wordt ingenomen door niet-DAEB-activiteiten. Er kleeft echter een aanzienlijk hoger risico aan die activiteiten. Als ik kijk naar het resultaat uit deelneming in 2012, dan zie ik dat er 236 miljoen verlies is geleden. Dat is nog eens 120 miljoen meer verlies dan in het jaar ervoor. Hoe ziet de Minister die ontwikkeling? De vraag is natuurlijk: als we niet-DAEB commercieel zouden financieren, wat zou dan de positie zijn van het WSW (Waarborgfonds Sociale Woningbouw)? Kan de Minister in dit verband reageren op de opmerking van het Centraal Fonds Volkshuisvesting dat toe wil naar een gezonde exploitatie van niet-DAEB-activiteiten? Hoe moeten wij dat zien? De meeste andere punten die ik had, zijn inmiddels genoemd. Ik heb nog wel een opmerking. De VVD-fractie vindt uiteraard dat woningcorporaties meer woningen moeten verkopen en meer woningen moeten liberaliseren, alleen al omdat ze daardoor meer ruimte krijgen voor hun eigen kernactiviteiten. In de analyse van de prestatieovereenkomsten – het stuk dat bijgevoegd is – zie ik de opmerking dat de gemeenten meer inzicht willen hebben in de financiële positie van woningbouwcorporaties. Is de Minister het met mij eens dat dat inzicht vooral gericht moet zijn op kritische beschouwingen van kerntaken en niet-kerntaken, meer dan alleen maar op bouwen, bouwen, bouwen?

De heer **Knops** (CDA): Terwijl de heer Van der Linde samen met de heer Monasch vorm probeert te geven aan een soort gemeenschappelijke visie op woonbeleid, zegt de wethouder van Amsterdam, de heer Hilhorst, dat

Amsterdam door rechtse partijen als D66 en de VVD wordt verscheurd. Dat spitst zich met name toe op het vraagstuk van de massale verkoop van huurwoningen. Kan de heer Van der Linde eens reflecteren op die uitspraak van deze wethouder die in PvdA-kringen niet onbelangrijk is?

De heer **Van der Linde** (VVD): Eerlijk gezegd heb ik dat de wethouder niet in die woorden horen zeggen. Ja, in Amsterdam mag er wel wat geliberaliseerd en verkocht worden. Het beeld van het uit elkaar scheuren van de stad herken ik niet.

De heer **Knops** (CDA): Dat is in ieder geval een antwoord. Hij heeft dat echter wel gezegd.

De heer **Van der Linde** (VVD): Ik zal dat met alle plezier nog eens navragen.

De **voorzitter**: Ik zet dat niet in het toezeggingenregister, maar zeg wel: waarvan akte. Het woord is ten slotte aan de heer Verhoeven van D66.

De heer **Verhoeven** (D66): Voorzitter. De heer Hilhorst en de heer Knops hadden beter moeten weten; D66 is natuurlijk geen rechtse partij maar een progressieve middenpartij met een realistische blik op de samenleving. D66 heeft ook een realistische blik op de woonsector. Er staan oude, maar niet onbelangrijke, beelden op de agenda. Allereerst is duidelijk geworden dat de solvabiliteit minder is afgenomen dan was gevreesd bij de doorrekening van het woonakkoord door het CFV. Dat is dus goed nieuws. De ondergrens ligt nu wat hoger dus voorzichtigheid blijft geboden. Ik heb al vaker gezegd in een AO over woningcorporaties dat wat D66 betreft vooral de bedrijfslasten omlaag moeten. Daaraan wordt onvoldoende gewerkt. Die bedrijfslasten zijn te hoog. Er moet gewoon gesneden worden in eigen vet. Er moeten waar mogelijk managementlagen worden geschrapt. Er moeten ook overtollige organisatiekosten worden weggewerkt. Dat is allemaal in het belang van de huurder. De huurinkomsten die corporaties kunnen ophalen, zijn niet bedoeld om allerlei overbodige taken overeind te houden maar om in de toekomst te kunnen blijven bouwen, zoals ook de heer Jansen van de SP zo graag zou willen. Ook het punt van aandacht dat met name de huurinkomsten voor het grootste deel worden gehaald uit de generieke 4% huurverhoging – dus niet de huurverhoging tot 6,5% aan de bovenkant – is wat de fractie van D66 betreft zorgelijk.

Nog zorgelijker is het feit dat de bezoldiging steeds verder is toegenomen. Iedereen in de Kamer, van PVV tot D66 en alle grijstinten daartussenin, vindt dat de basistaak van corporaties het bouwen voor de onderkant is. Toch zie je nog te veel verrijking aan de bovenkant. Dat is hartstikke teleurstellend, zeker omdat dat een deel is van de bedrijfslasten dat makkelijk omlaag kan. Het zelfreinigend vermogen heeft dus niet gewerkt. Ik ben benieuwd of de Minister naast andere acties, waarop hij hopelijk ingaat in reactie op collega's, ook de medezeggenschap en de inspraak voor huurders kan vergroten. Dat is ook een punt dat wij al vaker hebben gemaakt en waarmee nog onvoldoende gedaan is.

Ik kom op de brief over de komende novelle. De Minister heeft een brief gestuurd met een aantal kleine doorkijkjes naar de rol van gemeenten ten opzichte van die van woningbouwcorporaties.

De heer **Fritsma** (PVV): Het is natuurlijk een terecht punt dat de zelfverrijking aan de top bij corporaties afkeurenswaardig is. Om dat signaal te geven, had de Minister evenwel in beroep kunnen gaan tegen de rechterlijke uitspraak die de aanpak van graaiers juist blokkeerde. Het is heel belangrijk om het signaal te geven dat dit niet gepikt wordt. Waarom heeft de D66-fractie, zoals bijna alle andere fracties hier, geen boter bij de

vis gedaan door dat signaal wel te geven richting graaiers en heeft zij de Minister niet opgeroepen om in beroep te gaan tegen de rechterlijke uitspraak die het ge graai niet goed aanpakte?

De heer **Verhoeven** (D66): Wij hebben wel boter bij de vis gedaan, alleen niet deze PVV-boter. Wij hebben andere boter bij de vis gedaan. De afgelopen jaren is in de Kamer voortdurend een punt gemaakt, ook door D66, van zelfverrijking aan de top, topsalarissen, bonussen en bezoldiging in de semipublieke sector, ook bij woningcorporaties. Het gaat alleen nog te langzaam. Er zijn maatregelen genomen en stappen gezet, juist vanuit de Kamer. Door politieke druk ontstaat er nu ook verandering. Het in beroep gaan door de Minister tegen de gerechtelijke uitspraak is echter niet de weg die wij willen bewandelen. Wij willen hetzelfde bereiken alleen op een andere manier.

De **voorzitter**: De heer Verhoeven vervolgt zijn betoog.

De heer **Verhoeven** (D66): Hoeveel tijd heb ik nog, voorzitter?

De **voorzitter**: Vier minuten.

De heer **Verhoeven** (D66): Voorzitter. De Minister heeft een brief geschreven over de rol van de gemeenten, waarover we binnenkort in de novelle meer gaan lezen. Ik heb daarover toch een aantal vragen. Als partij zijn wij voor lokale verantwoordelijkheid, ook op het gebied van het woonbeleid. Dat is ook een lokale c.q. regionale aangelegenheid. De rol van gemeenten heeft in het verleden echter ook geleid tot het doordrukken van bepaalde projecten die niet haalbaar zijn, de zogenaamde «totempalen» van wethouders. Hoe voorkomen wij dat wethouders hun ambities neerleggen en druk uitoefenen op woningcorporaties terwijl wij juist zeggen: ga terug naar uw kerntaak? Wie krijgt dan de verantwoordelijkheid? In de brief staat dat de gemeente financieel inzicht «kan» vragen bij de toezichthouder. De D66-fractie leest op die plek liever «moet». Wat vindt de Minister daarvan? Hoe zit het met kleine gemeenten die te maken hebben met grote woningcorporaties in een gebied? Hoe zijn de machtsverhoudingen dan? Hoe is de democratische legitimiteit dan geregeld? Hoe wordt ook daar de inspraak van huurders op besluiten beter geregeld? Hoe gaat de Minister geschillenbeslechting vormgeven? Ik stel deze vragen vooruitlopend op de novelle, maar daar heeft de Minister ook wel een beetje om gevraagd met zijn brief waarin hij al een beetje ingaat op de novelle en de lijnen schetst. In dit AO kunnen we wel praten over anderhalf jaar geleden maar we kunnen ook praten over hoe dat eruit gaat zien. Ik hoor graag meer over de verhouding tussen de gemeente en de woningcorporatie en de invloed van gemeenten, waar vaak ambitieuze PvdA-wethouders zitten die heel veel willen bouwen, bouwen, bouwen terwijl de PvdA landelijk zegt dat de woningcorporatie moet terugkeren naar haar kerntaak. Ik zie daarin een spanningsveld waarvoor wij heel erg moeten oppassen.

De heer **Knops** (CDA): Ik zit met bijzonder veel interesse te luisteren naar het betoog van de heer Verhoeven. Dat is wel eens anders geweest, maar dit keer was het bijzonder interessant, met name de woorden over de verhouding tussen gemeente en corporatie. Die houdt ons allemaal bezig. De heer Verhoeven heeft daarover een aantal vragen gesteld aan de Minister. Zijn er punten die wat hem betreft echt goed geregeld moeten worden, dus punten die niet «breekpunten» worden genoemd maar wellicht «aangelegen» punten?

De heer **Verhoeven** (D66): «Aangelegen punt» is een mooie term. Wij kunnen geen breekpunten formuleren omdat wij geen coalitiepartij zijn.

Wij zijn een oppositiepartij die kritisch kijkt naar de kabinetsvoorstellen, waaronder die novelle. Het is duidelijk dat de VVD en de PvdA hier wat anders naar kijken. Die novelle is voor ons belangrijk omdat die gaat over de kerntaken van woningcorporaties in relatie tot de ambities van gemeenten. Het risico bestaat dat een nieuwe weeffout in de woningmarkt kan worden gecreëerd als geen rekening wordt gehouden met ambitieuze wethouders die willen bouwen terwijl corporaties zich moeten beperken tot hun kerntaken. Daar zou een spanningsveld kunnen ontstaan. Wij moeten daar goed over praten en die novelle is daartoe de sleutel. Dat is dus een aangelegen punt, een punt waarop D66 zelf ook voorstellen zal doen om het kabinetsbeleid waar nodig aan te scherpen.

In mijn beginjaren als woonwoordvoerder heb ik in 2011 een keer het voorstel gedaan om het lokale scheefwonen aan te pakken met doorstroomcontracten. In gemeenten met lange wachtlijsten zou mensen een keuzemogelijkheid kunnen worden geboden. Tegen die mensen zou gezegd kunnen worden: als u boven een bepaald inkomen zit, dan hebt u de keuze tussen het huis kopen, verhuizen of een marktconforme of hogere huur betalen. Vanwege het enthousiasme van de ambtsvoorganger van deze Minister is daarmee een proef gedaan binnen Huur op Maat. Huur op Maat is afgeblazen, maar over de proef bestond best veel enthousiasme. Ik heb de huidige Minister voor Wonen daarover echter nooit meer gehoord. Wat vindt hij van de pilot die destijds is afgerond en wat vindt hij van de nieuwe pilot in Amsterdam van Stadgenoot, Ymere en Eigen Haard, waarbij de niet-DAEB-woningen, de boven de liberalisatiegrens uitgekomen woningen, aan lagere middeninkomens worden gegeven met korting? Dat is een vergelijkbare manier om de doorstroming aan te pakken. Dat is evenwel een lokale aanpak van het scheefwonen. Landelijk zijn beleidslijnen neergelegd tegen het scheefwonen. Mijn collega van de VVD zei al dat dat nog steeds het grote probleem van de woningmarkt is. Wij zetten graag in op een lokale aanpak daarvan. Ik hoor graag een reactie van de Minister op die voorstellen en op de mogelijkheid om te kijken of ook in andere steden dan Amsterdam nog pilots kunnen komen: Arnhem, Groningen, Utrecht. Dat zijn ook allemaal steden met lange wachtlijsten, waar een lokale aanpak kan helpen in het terechtkomen van sociale huurwoningen bij mensen die er echt recht op hebben in plaats van bij mensen met inkomens boven de € 43.000.

De **voorzitter**: Hiermee is de eerste termijn van de Kamer afgerond. Ik schors de vergadering voor tien minuten. Om 11.00 uur vervolgen wij het AO met de eerste termijn van de Minister.

De vergadering wordt van 10.49 uur tot 11.03 uur geschorst.

De **voorzitter**: Ik heropen dit algemeen overleg over woningcorporaties. De Kamer heeft haar eerste termijn gehad en ik geef daarom het woord aan de Minister voor zijn reactie in eerste termijn.

Minister **Blok**: Voorzitter. Ik zal de beantwoording in drie delen doen: eerst de vragen over het sectorbeeld, dan de salarissen en ten slotte de overige onderwerpen. Eerst het sectorbeeld; de heer Jansen vroeg als eerste, maar de heer Van der Linde sloot zich daarbij aan, of er frequenter cijfers kunnen komen van corporaties. Allereerst even de feitelijke situatie. Op dit moment leveren de corporaties twee keer cijfers aan, die ook gedeeld worden met de Kamer: het jaaroverzicht – het voorliggende overzicht is in november gepubliceerd – en een prognose voor de volgende vijf jaar die altijd voor 1 februari wordt opgesteld. Nog vaker rapporteren zou een forse druk betekenen op corporaties terwijl we juist zeggen dat zij hun bedrijfslasten een beetje op orde moeten houden. We bespreken nu het jaarbeeld 2012 in februari 2014. Ik kan mij voorstellen dat het gevoel

heerst dat dat wel ruim na de afloop van 2012 is. De publicatie van dat jaarbeeld vond echter plaats in november. Het is ook wel redelijk om corporaties een termijn te bieden om hun jaarcijfers op te stellen. Daarmee zit je toch al snel ergens in de zomer. Vervolgens moet het Centraal Fonds Volkshuisvesting die verzamelen en analyseren. Ik vind publicatie in november in dat opzicht ook niet onredelijk. Ik zou zelf zeggen dat met twee keer per jaar rapporteren aan de Kamer de juiste balans wordt gevonden tussen actualiteit en druk op de corporaties.

De heer **Paulus Jansen** (SP): Even ter correctie van wat aan de Minister wordt gevraagd: ik heb deze keer en de vorige keren niet gevraagd om een periodiek sectorbeeld van drie of vier keer per jaar, maar om driemaandelijksse aanlevering van branchekerngetallen. Ik ga ervan uit dat corporatiedirecties die zelf ook nodig hebben; solvabiliteit, liquiditeit en investeringsontwikkelingen. We beschikken sinds enige tijd over een digitaal uitwisselingssysteem voor corporatiedata, die overigens ook gebruikt worden voor het sectorbeeld. Dat gaat altijd in vaste formats. We leven in 2014. Met de techniek die wij tot onze beschikking hebben, zouden die basic data op een heel eenvoudige manier geconsolideerd kunnen worden. Wat is erop tegen om de Kamer – en trouwens ook de minister; die zou daarvan ook kunnen profiteren – iets meer bij de tijd te houden?

Minister **Blok**: Het is een afweging tussen de administratieve lasten die daarmee worden opgelegd aan een organisatie, want ook met een geautomatiseerd systeem moeten gegevens verzameld en ingevoerd worden, en de informatieverstrekking. Ik vind twee keer per jaar, voor de rol die wij spelen, voldoende. Als een corporatie echt op de zorgenlijst van het Centraal Fonds Volkshuisvesting of het WSW staat, dan zullen die organisaties erbovenop zitten. Voor de rol die wij spelen, de Kamer als toezichthouder en ik als Minister, vind ik twee jaar per jaar een goede uitkomst van de afweging tussen informatieverstrekking en administratieve lasten op corporaties.

De heer **Paulus Jansen** (SP): De Minister reageert helemaal niet op mijn argumenten. Allereerst gaat het om veel minder data. De Minister zou op zijn minst kunnen uitzoeken of dat qua kosten veel goedkoper is dan het beeld dat hij nu heeft. Verder heb ik gezegd dat deze informatie vitaal is voor competente directies. Een vergelijking van de eigen positie met die van collega's vormt ook bijzondere managementinformatie voor corporaties zelf. Met andere woorden: ze hebben er zelf ook iets aan.

Minister **Blok**: Als ik zelf toezichthouder zou zijn of bij een corporatie zou werken, dan zou ik inderdaad graag kwartaalcijfers willen hebben. Dat zijn echter interne cijfers. Als die extern verstrekt moeten worden, dan wil je als corporatie een check op de betrouwbaarheid. Anders zou ik die ook niet met u kunnen delen. Dan leg je toch echt een last op zo'n organisatie. Mijn ervaring in het financieel toezicht is dat je kwartaalcijfers vraagt aan een organisatie als je vindt dat een organisatie echt in de problemen zit. Dan zit je erbovenop. Dat zou een logische situatie zijn waarin het Centraal Fonds Volkshuisvesting of het WSW zegt: ik houd dit extra in de gaten. Vanuit de rol die ik als Minister speel, heb ik echter geen behoefte aan de cijfers van alle corporaties per kwartaal. Ik wil hun dus ook die last niet opleggen.

De heer Jansen, bijgevallen door de heer Van der Linde en de heer Knops, vraagt of wij een lijst hebben van corporaties die in zwaar weer verkeren. Die lijst heb ik, die kan ik voorlezen, maar waarschijnlijk vindt de Kamer het fijner om die op papier te krijgen. Ik zeg dat graag toe. Het is een lijst van het Centraal Fonds Volkshuisvesting want dat is de toezichthouder.

De heer Jansen vroeg verder wat de effecten kunnen zijn van het feit dat niet-DAEB-investeringen niet-geborgd gefinancierd worden. De heer Knops vroeg daar ook naar en ging specifiek in op het risico van rentestijgingen. Ik maak daarover een aantal opmerkingen. Sinds 2011 bestaat de regel dat niet-DAEB-investeringen niet-geborgd gefinancierd kunnen worden. Dat stond ook al in een eerder sectorbeeld van het Centraal Fonds Volkshuisvesting. Ik vind dat een verstandige keuze omdat daarmee een gelijk speelveld wordt gecreëerd met de markt en een zakelijke afweging moet worden gemaakt in de zin van «kan men de rentekosten betalen». De investeringen vallen bepaald niet altijd gelukkig uit. De heer Monasch wees daar al op, evenals de heer Van der Linde. De verliezen in 2012 waren meer dan 200 miljoen. Ik vind het dan ook wel logisch dat er op een zakelijke manier wordt gefinancierd en dat corporaties daarmee zeer terughoudend zijn. Vandaar dat in het regeerakkoord en in de nadere uitwerking daarvan staat: terug naar de kerntaken. Ik realiseer mij dat dit best kan betekenen dat een risicovol project – de heer Knops vroeg in dit verband specifiek aandacht voor de krimpgebieden – niet wordt gedaan. Afgezet tegen de grote verliezen, vind ik dat aanvaardbaar. Ik vind meer dan 200 miljoen heel veel geld. Dat geld had anders geïnvesteerd kunnen worden in de kerntaak of had niet gefinancierd hoeven te worden uit een huurstijging. Ik vind het dus zeer terecht om te zeggen dat men zeer terughoudend moet zijn met dergelijke activiteiten. Men moet in elk geval niet met een borgstelling eerst alle huurders en vervolgens alle belastingbetalers belasten. Door dat beperkt te houden, is het risico van rentestijging, het punt van de heer Jansen, beperkter. Het aandeel van de balans blijft immers beperkt. 200 miljoen verlies, 6% van het balanstotaal, vind ik in elk geval heel erg veel.

De heer Jansen vroeg nog naar de door mij beloofde vergelijking tussen de verschillende waarderingsmethoden: marktwaarde versus interne rentabiliteitswaarde. Die heb ik toegezegd bij de memorie van toelichting op de novelle. Die krijgt u dan.

De heer Jansen vroeg verder naar het artikel in Cobouw over de investeringen door corporaties. Ik heb daar met interesse naar gekeken maar in het overleg met deskundigen op het ministerie konden we niet alle cijfers plaatsen. Het goede nieuws was, maar dat sprak niet zo erg uit het artikel, dat de investeringen in 2012 aanzienlijk hoger waren dan in 2010. Het gaat erg om vergelijkingsjaren. In het Cobouw-artikel stond dat er met name minder geïnvesteerd werd in koopwoningen en in lijn met het antwoord dat ik net gaf, dat er ontzettend veel geld is verloren op commerciële activiteiten, is dat niet iets waarover ik onmiddellijk bezorgd raak. Ik zeg daarvan: laat de markt dat maar doen. In de bedragen zit bovendien ongetwijfeld het effect dat het nu mogelijk is om veel goedkoper aan te besteden dan voor de crisis. Dat is weliswaar vervelend voor bouwbedrijven, maar dat is wel goed nieuws voor woningcorporaties. Ik wijs erop dat Woonbron in Rotterdam net aangekondigd heeft om een grootschalig bouwproject te kunnen starten – eengezinswoningen zonder onrendabele top – omdat afspraken zijn gemaakt met de gemeente Rotterdam over de leges, een punt waar de heer Monasch vaak terecht op wijst, en omdat goede afspraken zijn gemaakt over de bouwkosten. Ook dat zit in de totaalbedragen die Cobouw heeft genoemd. Ik kan echter niet precies alle cijfers herleiden. Deze kanttekeningen passen daar wel bij.

De heren Fritsma en Jansen, en eigenlijk iedereen, vroegen hoe ik aankeek tegen de daling van de bedrijfslasten. We kunnen constateren dat er eigenlijk voor het eerst een beetje goed nieuws is. Het Centraal Fonds Volkshuisvesting geeft in zijn rapportage aan dat de bedrijfslasten bevroren zijn, en dus gecorrigeerd naar de inflatie dalen, en dat in de prognoses van de corporaties een verdere daling van de bedrijfslasten plaatsvindt. Dit is ook wat ik hoor in gesprekken met corporaties. Ik neem aan dat de leden van deze commissie dat ook horen. In een moment van eerlijkheid wordt ook toegegeven dat dat samenhangt met de verhuur-

dersheffing omdat dat druk zet op de kosten die nu eenmaal nodig zijn om zulke processen los te maken. Dat betekent overigens niet dat ik tevreden ben. Daarom zal in de novelle inderdaad een kapstokartikel komen om zo nodig in te grijpen.

De heer Monasch vroeg of de benchmark van Aedes die nu alleen voor leden beschikbaar is openbaar kan worden gemaakt. Ik vind dat eigenlijk ook wel wenselijk. Ik ga dat dan ook vragen aan Aedes. Ik kan mij voorstellen dat daarmee in een experimentele fase in beslotenheid nog even wordt gestoeid, maar ik ga inderdaad vragen om die openbaar te maken.

Het Centraal Fonds Volkshuisvesting hanteert een 22,5%-norm voor de sector als geheel. De heer Knops vroeg of ik de toename van het aantal corporaties onder die norm een risico vind. In de cijfers is de verhuurdersheffing in één keer verwerkt. Dat geeft natuurlijk ineens een druk op de solvabiliteit. Die zullen we de komende jaren niet terugzien, omdat je een en ander maar één keer in de cijfers verwerkt.

Voor individuele corporaties is de veiligheidsgrens van het Centraal Fonds Volkshuisvesting geen 22,5% maar 15%. Die 22,5% op de collectiviteit is er omdat je ruimte wilt hebben om de problemen van corporaties op te kunnen vangen, desnoods met een heffing bij andere corporaties. Het goede nieuws is dat het aantal corporaties dat onder die individuele norm van 15% zit, is gedaald, van 43 naar 30. Ik vind de ontwikkelingen in de cijfers dus goed verklaarbaar. Ze geven ook geen aanleiding tot grote zorg. De heer Verhoeven wees er terecht op dat de cijfers eigenlijk gunstiger zijn dan een jaar geleden bij de doorrekening van het woonakkoord.

De heer **Van der Linde** (VVD): Dit is een technische vraag. Hoe kun je een norm van 22,5% voor de sector handhaven?

Minister **Blok**: Het Centraal Fonds Volkshuisvesting heeft geen ingrijpinstrumentarium voor de hele sector. Het grijpt, als dat nodig is, in bij individuele corporaties die financieel in zwaar weer verkeren. Het fonds waarschuwt als toezichthouder u en mij als de sector als geheel die grens nadert. Daarom heeft de norm als collectieve benchmark zeker waarde. Ik vind het ook logisch dat het fonds zich afvraagt of de sector als geheel nog in staat is om onderling tegenvallers te verdelen.

De heer **Van der Linde** (VVD): De norm op zichzelf begrijp ik wel. Als je er echter niemand op kunt aanspreken, vraag ik me af wat de toegevoegde waarde is. Het Centraal Fonds Volkshuisvesting kan dus met geheven vingertje tegen de Minister of tegen alle woningcorporaties zeggen dat het heel zorgelijk is.

Minister **Blok**: Solvabiliteit kan een aantal kanten op gaan. Als die structureel onder de collectieve norm van 22,5% daalt, zullen we elkaar nog eens diep in de ogen kijken en ons afvragen waar dat aan ligt. Solvabiliteit kan overigens ook voortdurend stijgen. Ik kan me voorstellen dat we ons dan afvragen of er wel voldoende wordt geïnvesteerd. Moet er misschien afgelost worden aan geborgde leningen? Een collectieve grenswaarde is dus volgens mij van belang om te kunnen zien of een sector als geheel gezond is.

De heer **Paulus Jansen** (SP): Ik dank de Minister voor zijn toezegging om met een lijstje te komen van corporaties die onder de 22,5% solvabiliteit zitten. Ik heb ook gevraagd of hij wil aangeven wat dit betekent voor hun functioneren. Bij mijn weten krijgen corporaties met een solvabiliteit onder 15% geen cent meer gefinancierd bij de bank. Met andere woorden, nieuwbouw, renovatie en andere grote zaken kunnen ze vergeten. Ze kunnen alleen op de winkel passen. Klopt dat?

De Minister zegt dat het aan het opklaren is, maar de slechtste categorie, met een solvabiliteit onder de 10%, heeft een gezamenlijk volkshuisvestingsvermogen van min 1,7 miljard; met andere woorden, die staat gewoon vet onder water. Wat concludeert de Minister hieruit? Betekent dit dat we binnenkort van 15 corporaties saneringsaanvragen kunnen verwachten? Of staan een of twee heel ver onder water en is er een aantal dat heel weinig kan doen? Hoe is de verhouding precies?

Minister **Blok**: Ter voorkoming van een misverstand: ik heb een lijstje toegezegd van de corporaties die onder toezicht van het Centraal Fonds Volkshuisvesting staan, niet een lijstje van corporaties die onder de 22,5%-norm zitten. Die staan namelijk niet onder toezicht. Het is niet automatisch zo dat er bij een solvabiliteit onder de 15% helemaal niets geleend kan worden. In dat geval zullen het Centraal Fonds en het Waarborgfonds wel heel scherp toetsen als er extra geleend wordt. De heer Jansen wijst er terecht op dat een aantal corporaties echt stevig in de problemen zit, maar dat kan niet helemaal nieuw zijn. Een deel daarvan is ook in het nieuws geweest. Denk aan Vestia of de Woningstichting Geertruidenberg. In zo'n grote sector gaan dingen mis. Om die reden passen wij voor een deel regelgeving aan en grijpt de toezichthouder in. Het is echter onmogelijk om in zo'n grote sector te garanderen dat er nooit iets misgaat. De sector als geheel is nog sterk genoeg en zit boven die 22,5%. We hebben dus geen reden om aan te nemen dat de volkshuisvesting als geheel in de gevarenczone komt. We hebben wel redenen gezien voor een aantal aanscherpingen, die deels al gedaan zijn en deels aangekondigd zijn, vooral als het gaat om de risico's die genomen worden buiten de kerntaken.

De heer **Paulus Jansen** (SP): De Minister zegt dat het een ander lijstje is dan ik suggereerde. Laat ik nog bescheidener zijn dan ik eerst was: de SP-fractie krijgt graag een overzicht van de corporaties die onder de 15% solvabiliteit zitten. Dat zijn er 30. Dat is allemaal openbare informatie. Het is puur service van de zaak om een en ander met naam en toenaam te krijgen. We krijgen ook graag een indicatie van wat dit betekent voor hun investeringskracht. De Minister zegt dat het lastig is maar niet onmogelijk. Ik ben benieuwd hoeveel die 30 corporaties überhaupt nog kunnen investeren in nieuwbouw en renovatie, kortom de kerntaken zoals die door de Minister zijn toebedeeld.

Minister **Blok**: Het gaat dus om een lijstje van corporaties onder de 15%, dus ook corporaties die niet onder toezicht staan. Ik neem aan dat dit te leveren is, maar ik vraag me af wat dit toevoegt voor de Kamer. Ik vind het, met alle respect, niet heel logisch om de investeringscapaciteit per corporatie landelijk af te wegen. Dat is niet mijn taak. Dan word ik een soort bestuurder van iedere corporatie in Nederland. Dat is echt een afweging die het WSW en de banken die financieren, van geval tot geval moeten maken. De toezichthouder grijpt namens mij, en daarmee namens de belastingbetaler, in als er echt problemen zijn met de financiële situatie. Ik kan echter niet landelijk van alle corporaties beoordelen hoe groot hun investeringscapaciteit is. Ik ben graag bereid een lijstje te leveren van corporaties onder de 15%.

Zowel de heer Monasch als de heer Knops vroeg naar de betaalbaarheid van huurwoningen, gegeven het feit dat het aandeel goedkope huurwoningen aan het afnemen is. In zijn algemeenheid is het grootste probleem dat heel veel sociale huurwoningen bewoond worden door mensen die inmiddels zo'n hoog inkomen hebben dat ze niet meer zijn aangewezen op een sociale huurwoning. De heer Verhoeven heeft dit terecht geschetst. Daarom is er gekozen voor een inkomensafhankelijke huurverhoging, om

mensen ofwel een marktconforme huur te laten betalen ofwel te prikkelen om door te stromen.

Vervolgens kom je op het toewijzingsbeleid. Sinds een paar jaar wordt 90% van de woningen sowieso toegewezen aan de doelgroep. Ik herinner me dat we uitgebreid gesproken hebben over het voorbeeld van Den Bosch. Daar is lokaal onderzocht hoe de woningvoorraad aansluit bij de inkomens van mensen die op zoek zijn naar een woning. In Den Bosch kon je zien dat er getalsmatig voldoende goedkope huurwoningen waren voor de doelgroep, maar dat er lokaal ook sprake moet zijn van een goed toewijzingsbeleid. Ik ben het zeer met de heer Monasch en de heer Knops eens dat het onlogisch is dat de nieuwbouw de afgelopen jaren zo sterk heeft plaatsgevonden in de sector van de duurdere huurwoningen. De gemiddelde WWS-waarde van nieuwbouwwoningen van woningcorporaties lag boven de 142 punten. Dat betekent dat er gemiddeld alleen maar woningen zijn gebouwd die eigen niet aan de puntencriteria voor sociale huurwoningen voldoen. Volgens mij ligt daar een belangrijke opgave voor de prestatieafspraken met gemeenten. Ook die willen we in de novelle versterken. Het rapport over de prestatieafspraken die de afgelopen jaren zijn gemaakt tussen gemeenten en woningcorporaties – de Kamer heeft dit ook ontvangen – laat zien dat in twee derde van de afspraken ook afspraken zijn gemaakt over de betaalbare voorraad. Ik vind inderdaad dat woningcorporaties zich bij nieuwbouw veel meer moeten richten op de echte doelgroep en dus op woningen met een lagere huur.

De heer **Monasch** (PvdA): Het is goed om deze discussie nu te voeren. Straks, als het over de verhuurdersheffing gaat, krijgen we deze discussie namelijk ongetwijfeld in verhevigde mate terug. De Minister wijst terecht op nieuwbouw. We hebben al vaker gezegd dat er volgens ons energie-neutraal en betaalbaar gebouwd kan worden onder de liberalisatiegrens. Gelukkig is Woonbron daar nu een voorbeeld van. Het zal in versnelde mate die kant op gaan.

Het punt is het volgende. Er wordt toegewezen aan de doelgroep. Door nieuwbouw komen woningen vrij. Dan wordt het een beetje wrang als corporaties de vrijkomende woningen vervolgens veel duurder verhuren, zeker wanneer dit gebeurt in een periode waarin nog helemaal geen sprake is van een verhuurdersheffing. Misschien doen ze dit omdat ze te veel vastgoedondernemer zijn. Dan ontstaat er een mismatch met de doelgroep, waarin veel mensen met lage inkomens zitten. De vrijkomende woningen worden dus veel duurder verhuurd en dan ontstaat dat gat met de lage inkomens. Zegt de Minister nu dat er veel hardere prestatieovereenkomsten moeten worden gesloten tussen de gemeenten en de corporaties? Ziet de Minister daarin een rol voor hemzelf weggelegd? Het blijft namelijk een gemeenschappelijk punt van zorg.

Minister **Blok**: Ook de vraag of en hoeveel woningen kunnen worden geliberaliseerd, vind ik typisch iets voor de prestatieafspraken tussen gemeenten en corporaties. Het kan namelijk in de ene gemeente wenselijk zijn om te liberaliseren, omdat er een duidelijke vraag is naar middeldure huurwoningen, terwijl er in de andere gemeente misschien de noodzaak is om goedkope huurwoningen beschikbaar te houden of te maken. Ik kan dit niet landelijk sturen. Ik kan wel landelijk in de cijfers laten zien dat er getalsmatig voldoende goedkope huurwoningen zijn, maar dat ze te vaak scheef bewoond worden.

De heer **Monasch** (PvdA): Over het scheefwonen zijn we het eens. Het punt is dat als woningen vrijkomen, ze vervolgens niet zo duur moeten worden dat ze alleen maar betaalbaar zijn voor de groep die er net uit is gegaan. Als ze vrijkomen, moeten ze in voldoende mate beschikbaar blijven voor de doelgroep, en binnen de doelgroep voor de laagste inkomens.

Minister **Blok**: In welke mate woningen voor de middenhuurinkomenscategorie of de lage inkomenscategorie beschikbaar moeten zijn, moet echt lokaal bepaald worden. Ik kan landelijk alleen maar zien dat er op zichzelf genoeg goedkope woningen zijn. Het gaat om het lokale toewijzingsbeleid door de corporatie, en ook om het lokale liberalisatiebeleid. Daarom willen we de gemeenten ook meer bevoegdheden geven.

Dan kom ik op de vragen over de brief over de inkomens bij de woningcorporaties. Ik ben het met alle sprekers eens dat het echt verwerpelijk is dat ook in 2012 de inkomens nog steeds gemiddeld gestegen zijn. 2012 was allang een jaar waarin we in Nederland allemaal de broekriem aan moesten halen. Helaas gold toen nog niet de Wet normering topinkomens. Ik heb dus geen wettelijke bevoegdheden om in te grijpen. Inmiddels geldt die wet wel, dus over 2013 kunnen de inkomens niet meer boven de WNT-norm vallen. Vanaf 2014 geldt bovendien de staffel voor woningcorporaties.

De heer Jansen vraagt of ik nog kan optreden tegen de raad van commissarissen van IJsseldal Wonen. De inspectie heeft namens mij aan de raad van commissarissen gevraagd om aan de ex-directeur te vragen om in ieder geval op morele gronden af te zien van een vertrekpremie. Er is namelijk geen juridische grond, omdat dit in 2012 plaatsvond. De oud-bestuurder beraamt zich hier momenteel nog op. Ik heb dus nog geen einduitslag.

De heer Fritsma heeft gevraagd of er afspraken zijn gemaakt met Aedes of andere om geen hoger beroep in te stellen. Nee, er zijn geen afspraken over gemaakt. Ik heb ook in de Kamer medegedeeld dat ik het veel sneller en effectiever vond om direct met een nieuwe staffel te komen en dat heb ik ook gedaan.

De heer Fritsma vroeg mij ook naar de brieven die in het Arabisch verstuurd zijn. Daarover heb ik schriftelijke vragen beantwoord. Het ging over een brief namens de gemeente Leeuwarden over het zwerfvuil op straat in een Leeuwarder wijk. Om ervoor te zorgen dat er minder zwerfvuil op straat kwam, is nagegaan hoe de bewoners het beste bereikt konden worden. De gemeente heeft vervolgens besloten om dit, behalve in het Nederlands, in twee andere talen te doen.

De **voorzitter**: De heer Fritsma wil ook weten of dit in de tweede rijkstaal was, het Fries.

De heer **Fritsma** (PVV): Het had in het Fries gekund. Dat is een officiële taal. Ik heb een aanvullende vraag. Ik heb het regeerakkoord er nog eens op nageslagen. In de integratieparagraaf wordt steeds benadrukt hoe belangrijk het is om de Nederlandse taal te beheersen. Hoe verhoudt dat zich tot publieke of semipublieke instellingen die in het Arabisch communiceren? Dat staat toch haaks op het regeerakkoord?

Minister **Blok**: Ik ben het eens met de heer Fritsma dat hier in het Nederlands gecommuniceerd wordt en dat mensen, als ze zich hier blijvend vestigen, die taal ook moeten leren. Het ging hier om de gemeente Leeuwarden. Zij constateerde dat het een rotzooi was op straat en wilde dat de bewoners hun afval in de vuilnisbak gooiden. Daar hebben ze mij niet over geconsulteerd, maar omdat de heer Fritsma er een vraag over stelde, ben ik me erin gaan verdiepen. Als een gemeente als doel heeft om de rotzooi op straat in een wijk te verminderen, begrijp ik wel dat ze erover nadenkt hoe ze de mensen het beste kan bereiken. Als je dan constateert dat een deel van de mensen kennelijk nog geen Nederlands spreekt, zou ik als gemeente als eerste ervoor zorgen dat deze mensen voor een cursus Nederlands worden uitgenodigd, zeker als ze ook afhankelijk zijn van de gemeente voor een uitkering. Dan zou ik er ook nog de nodige drang op zetten. Ik zou echter ook willen dat de rotzooi op straat morgen minder wordt. Ik kan me voorstellen dat de gemeente dit

een beetje pragmatisch gedaan heeft. Je kunt echter niet langdurig in een andere taal communiceren met mensen die naar Nederland zijn verhuisd. Daarover ben ik het eens met de heer Fritsma.

De heer Knops ging erop in dat het Centraal Fonds en het WSW het drukker hebben. Hij ging specifiek in op het recht van het WSW op hypotheekvestiging. Dat het Centraal Fonds en het WSW het drukker hebben, vind ik op zichzelf geen slecht nieuws. Ik zie de heer Knops knikken, dus zijn we het eens met elkaar. Beide toezichhouders zijn natuurlijk naar aanleiding van wat er de afgelopen jaren is misgegaan, scherper geworden. Volgens mij is dat goed.

Het WSW maakt inderdaad afspraken over het recht tot het vestigen van hypotheek. Het WSW maakt daarbij echter ook de afspraak dat wanneer een corporatie financiering aan wil vragen voor niet-DAEB-activiteiten – die is dus ongeborgd – het redelijkerwijs het onderpand vrij zal geven om die financiering mogelijk te maken. Ik geloof dus niet dat zaken hiermee echt onmogelijk worden gemaakt.

De heer Verhoeven vroeg wat ik vind van de pilot flexibel huren in Amsterdam. De heer Verhoeven en ik zijn het zo eens over de aanpak van scheefwonen en de maatregelen die we daarvoor hebben genomen, dat ik hem daarvan niet hoeft te overtuigen. Daarbovenop vind ik flexibel huren zeer interessant. De ChristenUnie – hier niet aanwezig – heeft het initiatief genomen om naar tijdelijke huurcontracten te kijken. Ik heb gezegd dat ik de ChristenUnie daarvoor desgewenst graag ambtelijke ondersteuning verleen, omdat ik het inderdaad een sympathiek instrument vind. Als een van de partijen uit de Kamer zelf dat initiatief neemt, vind ik het echter ook wel zuiver om dat initiatief te ondersteunen maar het daarbij ook te laten. Ik zeg niet opeens: ik heb ook nog een leuk idee; zal ik dat voor u doen? Ik wil het eerst maar eens in eendrachtige samenwerking met de ChristenUnie doen.

Voorzitter, ik hoop hiermee de vragen in eerste termijn beantwoord te hebben.

De heer **Verhoeven** (D66): Laat ik dan niet de vrees uiten dat de afwezigheid van de ChristenUnie bij dit soort debatten een teken kan zijn van een wat minder snelle uitvoering van dit idee. Ik zal de ChristenUnie vragen om ermee aan de slag te gaan. Mijn vraag gaat natuurlijk over dat andere punt, de relatie tussen gemeenten en woningcorporaties. Er is wel iets over gezegd, ik meen in een reactie op de heer Knops. Aan de ene kant zijn er overambitieuze wethouders, aan de andere kant moeten woningcorporaties terug naar hun kerntaken. Hoe kijkt de Minister hiertegen aan?

Minister **Blok**: Ik herken de zorg van de heer Verhoeven. Er zijn regelmatig voorbeelden geweest van overambitieuze gemeentebestuurders die druk uitoefenden op woningcorporaties om riskante investeringen te doen. Daarvoor zijn er nu al een aantal verdedigingslijnies. In de, ook door de heer Verhoeven genoemde, novelle komen er nog meer aan. De verdedigingslijnies worden nu natuurlijk gevormd door het toezicht van het Waarborgfonds en het Centraal Fonds Volkshuisvesting. Zoals de heer Knops terecht zei, is dat toezicht scherper dan een paar jaar geleden. Daarnaast heb ik in de afspraken met Aedes, die ik dus in de novelle moet vervatten, aangegeven dat niet-DAEB-investeringen, bijvoorbeeld in het kader van stads- en dorpsvernieuwing, toegestaan zijn, maar pas nadat de gemeente ernaar heeft gekeken en er een markttoets heeft plaatsgevonden. Bouwbedrijven kunnen dus zeggen dat ze het ook wel willen doen. Dan ontstaat er dus geen ruimte om die risicovolle activiteiten te doen. Financiering moet op marktconforme condities plaatsvinden, zonder borgstelling. Een en ander valt ook nog steeds onder het toezicht van het Centraal Fonds en het WSW. Daarmee introduceren we een afwegingskader dat er nu nog niet is. Dat moeten we nog in een wet

zetten, maar de afspraak met Aedes en de handtekening van Aedes daaronder geven al aan dat ook Aedes het belang ziet van een scherper afwegingskader dan we nu hebben.

De heer **Verhoeven** (D66): Ik kijk nu even in de richting van de heer Jansen en de heer Knops. Mijn partij is dan wel lid van de «constructieve drie», maar ik heb de afgelopen anderhalf jaar eigenlijk alleen maar heel veel geruchten gehoord over die novelle. Ik heb de afspraken met Aedes gezien. Ik heb onderdelen uit de novelle in de media zien verschijnen. Ik weet dat die nu weer ter consultatie ligt. Kortom, die novelle is al best lang een ding dat in de lucht zweeft en dat een panacee moet zijn voor een aantal problemen. Ik heb hem echter nog niet gezien en ik ben heel benieuwd wanneer die novelle komt. Het is een van de openstaande punten die van belang zijn voor de woningmarkt van de toekomst. Ik wil graag dat de Kamer die op een gegeven moment in alle openheid gaat bespreken. Nogmaals, D66 is zeer benieuwd naar de inhoud ervan, op dit punt maar ook op alle andere punten. Kan de Minister dus iets zeggen over de fasering, de planning, van die novelle?

Minister **Blok**: Ik heb steeds aangegeven dat het mijn voornemen is om de novelle dit voorjaar naar de Raad van State te sturen en dus voor de zomer naar de Tweede Kamer. Voor de uitwerking van de novelle had ik de afspraken met Aedes nodig. Het is inderdaad een ingewikkeld complex. Het lukt me dus ook niet sneller dan ik eerder heb aangegeven.

De **voorzitter**: Ik constateer dat de leden behoefte hebben aan een tweede termijn. Ik stel maximaal drie minuten spreektijd per lid voor, korter mag ook.

De heer **Fritsma** (PVV): Voorzitter. Het is al gezegd: dit AO is voor een groot deel gevoerd op grond van oude informatie. Voor de PVV-fractie is juist de actualiteit belangrijk, de actualiteit van huurders die in financieel opzicht het hoofd nauwelijks boven water kunnen houden. Dat komt natuurlijk door de huurverhogingen, gekoppeld aan de verhuurdersheffing. De gesprekken daarover worden vervolgd. De PVV-fractie zal zich tegen beide zaken blijven verzetten.

Andere agendapunten worden ook vervolgd, bijvoorbeeld het snijden in eigen vlees door woningcorporaties. De Minister is hoopvol. Dat is heel belangrijk. De PVV-fractie zal bekijken of dit terecht is en of corporaties echt in eigen vlees zullen snijden.

Tot slot kom ik op de brieven in het Arabisch die mede door woningcorporaties zijn verstuurd. De Minister ziet er geen probleem in, maar de PVV-fractie vindt dat het hoe dan ook een rem op de integratie is als je allochtonen blijft aanspreken in de taal van het land van herkomst. De PVV-fractie is er dus minder blij mee. Dat waren mijn punten, hier kan ik het bij laten.

De heer **Paulus Jansen** (SP): Voorzitter. Ik concludeer dat de Minister geen zin heeft om zelfs maar te bekijken of hij aan de behoefte van de Kamer aan actuele informatie tegemoet wil komen. Volgens mij zou dit echter ook in het belang van de corporaties zijn. Ik heb het idee dat de behoefte breder leeft dan alleen bij de SP-fractie en daarom zal ik op dit punt bekijken of een gezamenlijke motie kan worden gemaakt. In dat geval hebben we behoefte aan een VAO.

Ik wil ook nog steeds dat de Kamer beter wordt geïnformeerd over de corporaties die in de gevarezone zitten, met een solvabiliteit van in ieder geval onder de 15%, ook als ze niet onder toezicht staan. Zij zijn namelijk de potentiële klanten voor de nieuwe saneringssteunregelingen. Volgens mij is het heel wezenlijk voor ons, maar ook voor de lokale volksvertegenwoordigers, dat we daar een tijdig beeld van hebben en niet langer achter

de feiten aanlopen. Dit is een laatste poging om die toezegging van de Minister te krijgen. Anders is er misschien ook een motie nodig. De Minister zegt dat er vanaf 2011 sprake is van de niet-DAEB-financiering, al dan niet met WSW-garantie. Dat mag zo zijn, maar dat creëert wel een probleem. De Minister doet alsof alleen cruiseschepen, roc's en foodcourts in de niet-DAEB-sector vallen. We zijn met zijn drieën op werkbezoek in Zaandam geweest. Daar is sprake van paalrotproblematiek bij een combinatie van huurwoningen en particuliere woningen aan de onderkant van de kopersmarkt. De enige partij die hier überhaupt iets aan wil doen, is een corporatie. De particuliere ontwikkelaars lopen er met een grote boog omheen. Dat heeft de Minister zelf ook kunnen constateren. Dat zijn deels niet-DAEB-investeringen. De corporatie gaat – moet – ermee stoppen als dit probleem niet wordt opgelost.

De heer **Monasch** (PvdA): Voorzitter. De cijfers gaan over 2012, maar het CFV heeft niet voor niets ook een doorkijkje gegeven. Het is goed dat er al wat meer duidelijkheid is gegeven, bijvoorbeeld dat de solvabiliteit, als je per individuele corporatie kijkt, op dit moment gewoon goed is. Dat gaf de Minister ook aan.

De huurinkomsten zijn 0,5 miljard hoger. Ik benadruk, net als de Minister, dat dit bedrag gewoon is opgebracht door de huurders. Daarom is het wrang dat er allerlei verliezen zijn geleden op andere posten. De kerntaakdiscussie gaat niet alleen over wel of geen markt, maar ook over de vraag of er goed wordt omgegaan met de huurpenningen die geïnd worden. Dat betekent dat een kerntaak in het voordeel kan zijn van huurders, omdat allerlei kosten niet meer op hen worden afgewenteld. Dit kan ook een neerwaarts effect hebben op de huren.

De Minister is ingegaan op de verliezen op grondposities, maar mijn vraag uit de eerste termijn is blijven liggen. Hoe schat hij het risico in van die enorme hoeveelheid grond die in het bezit is van corporaties? Het aantal aankopen neemt ook nog steeds toe, als ik het rapport van Brink Groep moet geloven. De enorme hoeveelheid baart mij zorgen, vooral ook als je deze afzet tegen wat dit op dit moment al betekent voor gemeenten. Ik heb dit in de eerste termijn aangegeven, maar ik heb er nog geen reactie op gekregen.

In reactie op mijn collega van de SP zeg ik dat informatie heel goed is voor de Kamer, maar we moeten hier nog niet het begin van de gedachte wekken dat we de raad van toezicht van alle corporaties in Nederland zijn. Zo is het niet. We krijgen graag informatie, ook om op tijd bij te kunnen sturen, maar deze moet er niet toe leiden dat we elk kwartaal de corporaties bespreken. Het is veel belangrijker om de gemeenten meer in positie te brengen, zoals ook uit de novelle moet blijken, conform het regeerakkoord. Ik sluit me helemaal aan bij de heer Verhoeven dat ook de huurder veel meer in positie moet komen. Dit soort afwegingen moet daar veel centraler staan en wij moeten op algemene hoofdlijnen geïnformeerd worden.

De heer **Verhoeven** (D66): De heer Monasch zegt terecht dat het een PvdA-wens is om de gemeenten meer invloed te geven op het beleid van de woningcorporaties. Hoe ziet hij het spanningsveld dat ik heb voorzien tussen de ambitieuze bouwweethouders, in het verleden vaak van PvdA-huize, die moeten bouwen, bouwen, bouwen, en de Kamerfractie van de PvdA die het heeft over sobere corporaties, die terug moeten naar de kerntaken enzovoort? Hoe ziet hij dat spanningsveld, eigenlijk ook binnen zijn eigen partij?

De heer **Monasch** (PvdA): Gelukkig is er op heel veel plekken in Nederland heel mooi gebouwd, vaak door colleges waarin PvdA-wethouders zaten, maar waar ook D66 van harte aan meedeed. Het is mij tenminste nooit opgevallen dat het daar anders over dacht. Ik hoop dat we

dit ook in de toekomst zullen kunnen doen. Maar corporaties moeten zich concentreren op de kerntaak. De Minister gaf daar voorbeelden van. Ze moeten zich meer focussen op het gebied waarin ze werkzaam zijn, en niet meer op heel Nederland. Ze moeten zich richten op taken die huurders aangaan, anders moeten huurders aan allerlei kosten meebetalen van zaken die ook wel door de markt of door de gemeenten zelf zouden kunnen worden betaald. Er moeten dus een goede beslisboom en een goed afwegingskader zijn. Eerst moet je je afvragen of de markt iets wil doen. Als dat niet het geval is, ga je opnieuw kijken. Dat moet allemaal transparant zijn, want de markt moet een kans hebben. Mocht dit toch niet het geval zijn, mocht in herstructureringsgebieden of in stads- en dorpsvernieuwingsgebieden niet worden geïnvesteerd, dan kunnen corporaties een niet-DAEB-deel voor hun rekening nemen, na een dergelijke toets. Bij de afspraak met Aedes is dat ook naar voren gekomen. Op die manier zullen volgens mij ook toekomstige colleges, met wethouders van D66 en de Partij van de Arbeid, heel mooie gemeenten en wijken kunnen bouwen.

De heer **Knops** (CDA): De formatie op lokaal niveau is alweer begonnen, er worden alweer handreikingen gedaan. Ik dank de Minister voor zijn uitgebreide beantwoording van mijn vragen. Ik wil wel even terugkomen op het punt van informatievoorziening versus lastenverzwaring. De Minister roerde dit terecht aan. Volgens mij kan het niet de bedoeling zijn dat wij, als Kamer, door middel van onze vragen worden gemanoeuvreed of onszelf manoeuvreren in de positie van een soort raad van toezicht, dan wel dat de lasten die zijn gemoeid met het verstrekken van dergelijke informatie toenemen. Wellicht staat er een andere mogelijkheid open. In navolging van de heer Jansen vraag ik de Minister om eens te bekijken of er niet iets anders valt te bedenken waardoor de maatschappelijke druk op corporaties toeneemt, bijvoorbeeld door de verstrekking en het transparant maken van informatie. Volgens mij gaat het namelijk daarom. In de afgelopen tijd hebben we gezien dat een aantal corporaties zich weinig gelegen laat liggen aan de debatten die hierover in de Kamer worden gevoerd; of die nu gaan over de salarissen, over de bedrijfslasten of over de kwestie commercieel of niet-commercieel. Het is dus niet vreemd dat de Kamer vraagt om daar dichter op te kunnen zitten. En dat niet in een rol als die van een raad van toezicht, maar wel vanuit het oogpunt dat corporaties verantwoording moeten afleggen. In de novelle over de nieuwe herzieningswet worden een aantal zaken daarover opgenomen, dus wij komen er nog uitgebreid over te spreken. Ik weet niet wat daarin staat, maar ik zie een en ander met vertrouwen tegemoet. Ik denk dat het goed is om dit vraagstuk heel goed uit te werken, in het verlengde van de vragen die de heer Jansen hierover stelde. Zo niet, dan blijven we met een onbevredigd gevoel zitten over de wijze waarop de veranderingen plaatsvinden en het tempo daarvan.

Nog een vraag over de consultatie. Zal de Minister partijen als de VNG, Aedes, de Woonbond en de Vtw (Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties) bij die consultatie meenemen? Komt er dus een voorstel om al die partijen zodoende te committeren aan de oplossing die dit kabinet voorstelt? Tot slot ben ik blij dat de Minister een pleidooi hield om de benchmark bedrijfslasten transparant te maken. Ook dat kan namelijk bijdragen aan het maatschappelijke debat en de verantwoording over besluiten die binnen de corporaties worden genomen.

De heer **Van der Linde** (VVD): Dank voor de toezegging dat we dat lijstje met de dertig corporaties krijgen. Over de informatie aan de Kamer nog het volgende. Ik heb uitdrukkelijk niet gepleit voor elke drie maanden informatie. Ik ben het daarover zeer eens met de heer Monasch. Uit mijn verleden weet ik welke administratieve lasten zo iets oplevert voor het ondersteunend apparaat van de Minister. Ik wil de Minister desondanks

uitdagen om de doorlooptijd van het sectorbeeld iets te verkorten. Nu hebben we dit in november gekregen en bespreken we het zelf zo'n drie maanden later. Misschien wil de Minister zich inspannen om het volgend jaar in september of oktober klaar te hebben; dan kunnen wij van onze kant ons best doen om het in oktober te bespreken. Misschien wil de Minister hierover nadenken.

Ik ben blij met de opmerking van de gemeenten over nieuwbouw en het accent op de echte «kerntaakwoningen»: kleine woningen met niet al teveel daarbij. In de tussentijd heb ik het artikel over de heer Hilhorst gelezen. In reactie op de heer Knops: Amsterdam is natuurlijk de scheefst bewoonde stad van Nederland, zij het – zo zeg ik als Rotterdammer – een leuke stad. Gelukkig weet ik dat de verantwoordelijke PvdA-wethouder in Amsterdam hier allerlei goede ideeën over heeft en dat ook de heer Monasch de redelijkheid zelve is.

De **voorzitter**: Waarvan akte.

De heer **Paulus Jansen** (SP): Ik heb nog een vraag over de driemaandelijkse informatie aan de Kamer en de informatie aan de corporaties zelf. Eigenlijk wil de heer Van der Linde toch wel bekijken of er iets mogelijk is met dat sectorbeeld. Zou hij het een goed idee vinden om het Centraal Fonds te vragen om een en ander met behulp van het al bestaande systeem van CorpoData iets te optimaliseren, zodat in ieder geval de basics periodiek en sneller naar de Kamer kunnen komen? Vindt ook de VVD dat deze mogelijkheid eens zou moeten worden uitgezocht?

De heer **Van der Linde** (VVD): Als het Centraal Fonds die data gewoon gereed heeft, kunnen die wat mij betreft gewoon op de site komen. Daar hoeft geen aparte brief overheen of een rapportje, dat wij vervolgens weer moeten bespreken.

De heer **Paulus Jansen** (SP): De analyse die jaarlijks wordt meegeleverd bij de kwartaalcijfers is volgens mij ook niet per se nodig, omdat het alleen om de basics gaat. Ik heb wat voorbeelden genoemd. Het format is beschikbaar. Vindt de heer Van der Linde het dan nog te veel werk en moeite om de data gewoon per kwartaal te vragen, die bij de corporaties zelf toch al aanwezig zijn?

De heer **Van der Linde** (VVD): Ik begrijp het voorstel van de heer Jansen heel goed, maar de VVD wil vóór alles een kleine overheid en de administratieve lasten beperken. Voordat je zo'n vraag stelt, moet je dus heel zeker weten dat je iets met die data gaat doen. Als wij elke drie maanden gegevens krijgen en wij die vervolgens elke keer drie maanden laten liggen voordat wij ze bespreken – en dat is wat wij in de praktijk doen – heeft dit gewoon geen zin.

De heer **Verhoeven** (D66): Ik dank de Minister voor zijn antwoorden. Het moge helder zijn: wij willen gewoon sobere en slanke woningcorporaties, zodat deze de doelgroep, de huurders, vaak in de lagere inkomensgroepen, goed bedienen met passende huizen, overal in het land. In het kort is dat eigenlijk wat D66 nastreeft. Ik heb daar al vaker over gesproken; ik heb daar al vaker voor gepleit. Ik ben het eens met bijna alle collega's en met de minister: we zitten nog lang niet op koers in de richting van die sobere en slanke woningcorporaties, noch op het gebied van het snijden in de bedrijfslasten noch van de beloningen aan de top. Ik ben het ook eens met de Minister dat er met de Wet normering topinkomens andere stokken achter de deur komen. Maar er is echt nog wel wat werk te doen op het gebied van de bedrijfslasten; zeker in relatie tot de huurstijgingen. Deze moeten onder de 4% worden gehouden en het geld moet bij iedereen worden gehaald, in plaats van vooral bij de scheefwoners.

Nu de lokale aanpak van het scheefwonen. Ik zal contact opnemen met de ChristenUnie, maar het voorstel van D66 en de andere pilots op het gebied van flexibel huren gaan wel wat verder dan alleen maar een tijdelijk contract. Ik vraag de Minister daarom of hij ook bereid is om te overleggen met bijvoorbeeld de gemeenten in Nederland waar de wachtlijsten het langst zijn, daarvan werk te gaan maken en actief te bekijken welke lokale initiatieven er nog meer mogelijk zijn. Ik ben het wel met hem eens dat hij niet langs de ChristenUnie, toch ook een van de constructieve drie, moet willen kruisen.

Tot slot. Ik zie echt een serieus spanningsveld op het gebied van de ambitieuze wethouders en de sobere corporatiedirecteuren. De gemeenteraadsverkiezingen op 19 maart kunnen een oplossing van het probleem bieden, als er dan meer realistische partijen met realistische wethouders worden gekozen. Als de novelle voor de zomer komt, betekent dit wel dat we dan in heel veel steden in het land al nieuwe colleges hebben, de lokale woon- en collegeprogramma-akkoorden er al liggen en dat de richtlijnen van die novelle er dus eigenlijk achteraan komen. Zo ontstaat een soort vacuüm en krijgen we misschien weer vier jaar lang lokale programma's met enorme ambities, en een novelle van de Minister die daarachteraan hobbelt. Ik zou dus zeggen: tempo is geboden. Laten we hopen dat we nu niet weer voor de komende jaren een weeffout creëren, met wethouders die roepen dat we moeten bouwen, bouwen, bouwen en Kamerleden die zeggen: sobere woningcorporaties. De huurder valt dan tussen wal en schip, terwijl het om de huurder gaat.

De heer **Knops** (CDA): Ik reageer even vanwege de vraag die de heer Verhoeven aan de Minister stelde, over de gevolgen van wat in de novelle zou staan. Als lid van «de constructieve drie», «de meest geliefde oppositie» of hoe je het ook wilt noemen – er zijn al allerlei etiketten op geplakt – merkte hij op dat hij al anderhalf jaar geen stuk had gezien. Ik vraag de heer Verhoeven of er in het kader van die constructieve drie, die meest geliefde oppositie, met hem geen overleg is geweest in die afgelopen anderhalf jaar, zonder dat er een stuk was. Hij zei namelijk zó expliciet dat hij geen stukken had gezien – om zo te suggereren dat hij van een echte oppositiepartij is – dat ik me afvraag of dat wel klopte. Misschien kan hij hierop reageren.

De heer **Verhoeven** (D66): Ik hoef natuurlijk niet te bewijzen dat ik van een oppositiepartij ben; wat dat betreft spreken de feiten voor zich. Wij zitten niet in het kabinet, wij zijn geen coalitiepartij en wij zijn uitermate kritisch op het kabinetsbeleid. Maar op dit punt kan ik heel duidelijk zijn tegen de heer Knops. Er is met mij geen overleg geweest over de inhoud van de novelle en over de zaken die ik net aan de Minister heb gevraagd. Dat waren geen vragen voor de vaak, maar gewoon vragen van een Kamerlid dat afhankelijk is van de stukken die de heer Monasch, de heer Jansen en de heer Fritsma ook graag eerder hadden gezien. Ik weet dus helaas nog heel weinig over de inhoud van de novelle, behalve wat daarover een jaar of een halfjaar geleden in de media is verschenen. Er zijn allerlei geruchten over spanning tussen VVD en PvdA en Aedes, maar helaas heb ik daarin niet meer inzicht dan de heer Knops. Dat maakt mij ook extra kritisch over die novelle en de uitwerking ervan.

De **voorzitter**: De heer Knops kijkt gerustgesteld, dus we gaan gauw door naar de Minister, voor zijn beantwoording.

Minister **Blok**: De heer Fritsma stelde geen nieuwe vragen, maar constateerde nogmaals dat wij het niet met elkaar eens zijn over de heffingen en het huurbeleid. Dat kan ik nu ook niet meer repareren, want de wetten zijn aangenomen.

De heer Paulus Jansen zei wel heel stellig dat ik niet eens zou willen kijken naar de mogelijkheid van meer informatie naar de Kamer. Ik wil dat meteen corrigeren. Op suggestie van de heer Monasch en anderen heb ik gezegd dat ik met Aedes op zal nemen om de benchmark van de kosten openbaar te maken. Ik vind dat namelijk zeer terecht.

De heer Jansen gaf ook aan dat hij het voor gemeenten van belang vindt om de financiële positie van lokale woningcorporaties te kennen. Ook dat ben ik met hem eens. Inderdaad ben ik in overleg met de VNG en het WSW, om de gemeenten, die nu eenmaal borg staan, het recht te geven om de cijfers in te zien. Ook op dat gebied zie ik dus meer ruimte. Ik verschil van mening over de verplichte opgave per kwartaal. De heer Monasch zei terecht dat dit aan de raad van toezicht is; en dat is de Kamer niet, noch de Minister. Maar als je het snel wilt doen, moet je je ook afvragen wat de waarde daarvan is. Dit is ook mijn reactie op de vraag van de heer Van der Linde, of de landelijke cijfers sneller zouden kunnen komen. Juist bij een corporatie waarbij aanleiding is tot zorgen, zou de neiging kunnen bestaan om bij de kwartaalcijfers of jaarcijfers niet alle kaarten op tafel te leggen. Het is immers allemaal mensenwerk. Stel dat je net hebt gehoord dat de bouwgrond die je hebt aangekocht, geen bouwbestemming krijgt, en je moet geautomatiseerd per kwartaal je cijfers aanleveren. Ik kan me voorstellen dat dan de verleiding bestaat om dit nog even niet te melden en te wachten tot het eind van het jaar, als de accountant toch komt. Willen deze cijfers waarde hebben, dan moeten ze dus echt worden geverifieerd; anders kijken we naar onbetrouwbare cijfers. Juist bij de organisaties waar je dit precies over wilt weten, heb je de meeste reden tot zorg. Voor de goede orde zeg ik tegen de heer Van der Linde dat de cijfers in november naar de Kamer zijn gestuurd, al heb ik natuurlijk alle begrip voor de agenda van de Kamer. Ik heb die cijfers volgens mij nog een dag of tien ter bestudering voor mij gehouden, maar het CFV heeft ze zelf ook gepubliceerd. Overigens bekijkt natuurlijk ook het CFV, nadat het de cijfers heeft gekregen, of deze alles laten zien wat het wil weten en waarover het met zijn gezag als financieel toezichthouder een rapport wil schrijven. Volgens mij zouden we de kwaliteit van het toezicht tekortdoen als we al te zeer op snelheid zouden gaan zitten, natuurlijk afgezien van de corporaties die echt onder toezicht staan en waar het Centraal Fonds en het WSW sowieso bovenop zitten.

De heer Paulus Jansen had het over de financiering van de niet-DAEB-activiteiten. Ik heb het niet gehad over foodcourts en stoomschepen. Ik heb er wel op gewezen dat het rapport laat zien dat er behoorlijke schade wordt geleden bij commerciële activiteiten, grondaankopen, koopwoningen en projecten die niet doorgaan.

Over het onderwerp «paalrot» komen we nog uitgebreid te spreken. Ik vind niet dat je zomaar kunt zeggen dat het aan de corporaties en dus ook niet aan hun huurders is om «de» paalrotproblemen in een gemeente op te lossen. Het is een rotprobleem, maar als een particuliere eigenaar dit kan dragen, kan ik toch niet tegen huurders zeggen dat de corporaties het op zich moeten nemen? Dit vraagt echt om maatwerk. Ik kan me voorstellen dat een corporatie, als ze in een bepaalde straat bezittingen heeft, aan andere eigenaren in die straat aanbiedt om mee te liften, omdat ze toch al een aannemer laat komen. Ik kan me zelfs voorstellen dat een corporatie zegt: die woningen aan de overkant zijn niet van mij, maar ik zou de kleinere woningen kunnen verhuren onder de sociale huurgrens. Waar wij in Zaanstad waren, zou dat technisch misschien kunnen, maar ik wil niet in het algemeen zeggen dit een taak is voor de corporaties. Daarmee zouden we ze echt te zwaar belasten.

De heer **Paulus Jansen** (SP): Een situatie zoals in Zaanstad komt vaak voor. Naar mijn mening is dit absoluut een kerntaak voor de corporatie, als een aantal woningbezitters het op eigen kracht niet redt en de bank dit niet wil financieren. In dit geval heeft woningcorporatie Parteon gezegd:

wij kopen die woningen op en renoveren ze, en de mensen die het kunnen betalen, kunnen ze terugkopen. In dat geval financiert de bank het weer wel, want mensen gaan dan weer een degelijke woning kopen. Maar volgens de definitie van de Minister is zoiets niet-DAEB. Is de Minister nou echt van mening dat we het dat soort corporaties nóg moeilijker moeten maken dan ze het nu al hebben?

Minister **Blok**: Of dat DAEB of niet-DAEB is, hangt af van het type woning dat wordt aangekocht. Als het niet-DAEB is, valt het onder strenge criteria, en wel om de reden die we hier bespreken: in het afgelopen jaar is daar meer dan 200 miljoen schade door geleden. Er komt geen absoluut verbod, maar het is toch heel logisch dat wij de huurder en, in tweede instantie, de belastingbetaler willen beschermen tegen al te grote risico's? De aanpak van paalrot is een wezenlijk probleem. Wij komen er nog over te spreken. Ik vind echter niet dat je zomaar kunt zeggen dat de corporaties het maar moeten doen. Ik sluit het echter ook niet uit.

De **voorzitter**: Ik heb al tien keer de afkorting «DAEB» gehoord en ik kan me voorstellen dat niet iedereen weet waar dat voor staat. Het betekent: «diensten van algemeen economisch belang». Meneer Jansen, u heeft nog recht op één korte vervolgvraag.

De heer **Paulus Jansen** (SP): Ik vraag me af hoe de Minister zo denkt te voorkomen dat corporaties die op dit moment actief investeren in dit soort probleemsituaties – paalrot, asbestsanering of andere zaken die bewoners op eigen kracht niet aankunnen – ondanks extra rente...

De **voorzitter**: Nee, ik wil nu geen derde termijn. Een korte vervolgvraag aan de Minister, die nu met zijn tweede termijn bezig is. U heeft ruim gelegenheid gehad.

De heer **Paulus Jansen** (SP): Voorzitter, we hebben nu nog een uur voor dit debat. We hoeven dat niet op te maken, maar er is dus nog tijd genoeg.

De **voorzitter**: Dat is niet het criterium. U heeft twee ruime termijnen gekregen. Ik vraag u om echt to the point te zijn bij uw tweede vervolgingerruptie.

De heer **Paulus Jansen** (SP): Ik wilde de Minister vragen of hij denkt dat hij de corporaties op een andere manier kan helpen om, tegen een acceptabele rente – want nu betalen ze extra rente – dit soort activiteiten te financieren of te laten financieren. Of zegt de minister: dat is pech hebben, stop er maar mee.

Minister **Blok**: Met betrekking tot het puur niet-geborgd financieren, heb ik geen beleidswijziging doorgevoerd of aangekondigd. Daarvoor geldt de bestaande situatie. Ik heb wel gezegd dat ik vind dat corporaties zich specifiek moeten richten op de kerntaak: inderdaad, de DAEB, het DAEB-bezit, de sociale huurwoningen. Dat maakt het voorbeeld van de heer Jansen echter niet onmogelijk. Je kunt een kleinere woning aankopen en als die op grond van het puntentotaal verhuurbaar is onder, op dit moment, € 699, dan valt zoiets onder de DAEB-criteria. Ik vind echter niet dat de corporatie de stofzuiger kan zijn van alle maatschappelijke problemen. De heer Verhoeven wijst op het risico van de te ambitieuze wethouders. Dat herken ik, maar ook zo'n heel groot probleem als paalrot kun je niet zomaar eventjes naar de corporaties schuiven, als het daarbij niet gaat om corporatiebezit. Ik vind dat we heldere criteria daarvoor moeten aanleggen.

De heer Monasch ging in op de risico's die corporaties lopen met betrekking tot grondposities en op het signaal dat er nog steeds wordt bijgekocht. Het Centraal Fonds kijkt naar grondposities. In het lijstje «corporaties onder toezicht» staan dan ook corporaties die om die reden onder toezicht staan; zo zijn de corporaties in Monnikendam en Geertruidenberg om die reden in het nieuws geweest. De kwestie van bijkopen raakt aan het vorige discussieonderwerp. Op dit moment kan een corporatie, zolang zij daarvoor financiële ruimte heeft, inderdaad voor niet-DAEB-activiteiten grond bijkopen. Ons voornemen is om dit veel scherper toe te gaan spitsen.

De heer **Monasch** (PvdA): Dit wordt nu toegewezen aan individuele corporaties, waarvoor dit een probleem vormt. Er is in de gehele sector – en daarvoor zitten we nu hier – nu een enorm areaal; als je niks bijbouwt, kan men ongeveer 21 jaar vooruit. Er is op dit moment zo'n grote voorraad, dat het voortdurend afboeken van grond tot zorgen zou moeten leiden. Ik lees daar niet zo veel over in het verslag van het Centraal Fonds. Moet er geen nader onderzoek van het Centraal Fonds komen naar de vraagkant? We krijgen nu individuele signalen. Ik doe niets af aan die controle op individuele corporaties, maar kan het probleem niet zo groot zijn dat we daar nu vroeg bij moeten zijn? Kunnen we op dit moment geen stresstest uitvoeren, om te weten of dit houdbaar is of niet?

Minister **Blok**: Ik vind de vraag van de heer Monasch zo relevant dat ik hier nog een keer in ga duiken. Op zich zitten die afwaarderingen nu in de cijfers van het Centraal Fonds, maar de macrovraag of de omvang van de hoeveelheid bouwgrond wel in relatie staat tot de te verwachten bouwopgaven, vind ik relevant. Ik kom hier graag nog schriftelijk op terug.

De heer **Monasch** (PvdA): Ja, het gaat om de relatie tot de bouwopgaven en om de vraag in hoeverre er vanwege de afwaarderingen sprake van risico is.

Minister **Blok**: Inderdaad, boven op hetgeen het Centraal Fonds in beeld heeft gebracht. Ik kom daar dus nog op terug.

De heer Knops had nog een vraag over extra transparantie. Ik hoop dat ik in antwoord op de heer Jansen heb kunnen aangeven dat ik de ambitie heb dat de gemeenten over meer cijfers kunnen gaan beschikken. Hij vroeg ook of de bekende organisaties als Aedes, de VNG, de Woonbond en de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties worden betrokken bij de consultatie. Dat zal zeker het geval zijn. De heer Knops vroeg of deze daardoor ook geïmmiteerd zullen zijn. Dat zou ik fantastisch vinden, want het is nog nooit gelukt om alle partijen op dit terrein op één lijn te krijgen. Voor mij zou dat een «dream come true» zijn. Ik vrees echter dat het uiteindelijk aan de volksvertegenwoordiging zal zijn om, na een afweging van alle belangen en geluiden, een knoop door te hakken.

Ik heb tegen de heer Van der Linde gezegd dat ik denk dat de kwaliteit zal lijden onder een verdere versnelling van het aanleveren van de cijfers. Net zoals de heer Verhoeven ben ik in het algemeen een aanhanger van sober en slank, ook als het gaat om de woningcorporaties. Ik ga daartoe een wettelijk instrument introduceren. Hij vroeg ook nog naar de lopende experimenten en de lessen daarvan. Ik vind deze vraag zo interessant dat ik de Kamer toezeg dat ik dit voor mijzelf nog een keer in kaart wil brengen, net zoals bij de vraag over de grondposities van de heer Monasch. Ik zal dit daarna met de Kamer delen. De heer Verhoeven zal dus zelf de ChristenUnie gaan opjagen. Ik laat dat graag aan hem over, maar mijn aanbod blijft staan om daarbij ambtelijke ondersteuning te verlenen.

De **voorzitter**: Dank u wel. Ik neem de toezeggingen door. De heer Jansen had al een VAO aangekondigd.

De heer **Paulus Jansen** (SP): Ik wil eerst even overleggen met mijn collega's over hoe groot de ruimte is voor een initiatief op dit punt, dus ik houd dit nog even in beraad. Het kan wel zijn dat we dit nodig zullen hebben.

De **voorzitter**: De griffier en ik hadden ook nog een toezegging in eerste termijn genoteerd, dus wellicht is er wat mogelijk. Ik neem de toezeggingen nu door.

De Minister zegt toe, de Kamer in het vervolg twee keer per jaar te informeren over de prestaties rond de financiële ontwikkelingen bij woningcorporaties.

Minister **Blok**: Ter correctie: dat is de feitelijke situatie, en die wil ik continueren.

De **voorzitter**: Dat heb ik u inderdaad horen zeggen. Dit is al gebruikelijk, dus dit is geen nieuwe toezegging en die komt dan ook niet in de administratie.

De Kamer ontvangt een lijst van woningcorporaties die in zwaar weer verkeren en onder het toezicht staan van het CFV.

De Kamer wordt bij de novelle geïnformeerd over de verschillende waarderingmethoden. De termijn waarop de novelle naar de Kamer zal komen, was al toegezegd.

De Minister vraagt Aedes om de benchmark bedrijfslasten openbaar te maken en informeert de Kamer over de uitkomst hiervan.

De Kamer ontvangt een overzicht van de woningcorporaties met een solvabiliteit onder 15%. Welke termijn kunnen we daaraan verbinden?

Minister **Blok**: Dat moet binnen vier weken lukken.

De **voorzitter**: Prima.

Zojuist is toegezegd dat de Kamer nader zal worden geïnformeerd over de grondposities van de woningcorporaties, en de omvang van de bouwgrond in relatie tot de bouwopgaven en de financiële risico's van afwaardering.

De Kamer wordt geïnformeerd over de lopende experimenten met betrekking tot de lokale aanpak van scheefwonen en de flexibele huren. Ik vraag de aanwezigen of ik nog toezeggingen heb gemist. Ik constateer dat dit niet het geval is. De heer Jansen zal zelf aangeven of er een VAO zal volgen. Ik dank allen voor hun aanwezigheid bij deze vergadering.

Sluiting 12.11 uur.