

Vergaderjaar 2012–2013

29 453

Woningcorporaties

Nr. 317

VERSLAG VAN EEN ALGEMEEN OVERLEG

Vastgesteld 13 juni 2013

De algemene commissie voor Wonen en Rijksdienst heeft op 25 april 2013 overleg gevoerd met minister Blok voor Wonen en Rijksdienst over:

- **de brief van de minister voor Wonen en Rijksdienst d.d. 14 januari 2013 met eindrapportage Commissie Kaderstelling en Toezicht Woningcorporaties (Kamerstuk 29 453, nr. 286);**
- **de brief van de minister voor Wonen en Rijksdienst d.d. 26 maart 2013 met Kabinetsreactie op de eindrapportage van de Commissie Kaderstelling en Toezicht Woningcorporaties (commissie-Hoekstra) (Kamerstuk 29 453, nr. 303).**

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: Van der Linde
Griffier: Van der Leeden

Aanwezig zijn zes leden der Kamer, te weten: Van der Linde, Verhoeven, Visser, Knops, Monasch en Paulus Jansen,

en minister Blok voor Wonen en Rijksdienst, die vergezeld is van enkele ambtenaren van zijn ministerie.

Aanvang 16.03 uur

De **voorzitter**: Ik heet de minister voor Wonen en Rijksdienst en zijn ambtenaren welkom. Aan de orde is het algemeen overleg toezicht woningcorporaties. Ik stel voor, de spreektijd vast te stellen op zeven minuten en twee interrupties per woordvoerder toe te staan. Het woord is aan de heer Verhoeven.

De heer **Verhoeven** (D66): Voorzitter. Vandaag spreken wij over het toezicht op de woningcorporaties. We weten allemaal dat de afgelopen jaren veel is misgegaan in woningcorporatieland. De voorbeelden zijn vaak genoemd. Woonbron, die met de ss Rotterdam op de proppen kwam, maar ook Vestia en vele andere corporaties zijn in de problemen gekomen door met casinoderivaten te spelen. Dat ging allemaal ten koste van gemeenten, corporaties, belastingbetalers en huurders, die uiteindelijk moeten opdraaien voor de gemaakte verliezen en samen het vangnet moeten vormen. Niemand vindt dat wenselijk, dus iedereen is het erover eens dat een scherper en beter toezicht nodig is om deze sector beter te laten functioneren. De cultuurverandering moet vanuit de sector zelf komen, maar daarnaast moet het toezicht worden verscherpt. Naar aanleiding van de situatie bij Vestia werd de Commissie Kaderstelling en Toezicht Woningcorporaties in het leven geroepen, de commissie-Hoekstra. Uit haar rapport bleek dat het toezicht op de woningcorporaties heeft gefaald en dat niemand op de rem kon trappen of op de rem heeft getrapt toen dat nodig was. Het intern toezicht, het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV), het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en het ministerie vormden een eilandenrijk dat tekortschoot. De commissie-Hoekstra pleit in haar rapport voor een sterk, professioneel en vooral onafhankelijk toezicht met een duidelijk onderscheid in taken. Naar de mening van de commissie hoort het toezicht op de volkshuisvesting thuis bij het ministerie en hoort het financieel toezicht thuis bij een onafhankelijke autoriteit.

De minister heeft daarop per brief gereageerd. Hij neemt in feite alle onderdelen en aanbevelingen over, behalve de kern van het rapport. De minister komt namelijk plots met het plan om het financiële toezicht onder ministerieel beheer te brengen. Dat was voor mij een zeer verrassende wending. In plaats van het onafhankelijk toezicht aan te kleden en te versterken, kleedt de minister het toezicht uit door het onder te brengen bij het ministerie. Daar zit slechts een dun wandje tussen de afdeling beleid enerzijds en de afdeling toezicht volkshuisvesting en financieel toezicht anderzijds.

Wij begrijpen goed dat de minister de wens heeft om het toezicht te bundelen. Tijdens de Vestia-affaire was het private WSW immers beter op de hoogte van de financiële situatie bij veel woningcorporaties dan de officiële toezichthouder. De mogelijkheden van het Centraal Fonds Volkshuisvesting om in te grijpen, waren zeer beperkt. Dat heeft de oud-directeur van het CFV in een aantal interviews gezegd. Bij het CFV, de toezichthouder destijds, wist men te weinig en te laat van de situatie. Men kon ook niet veel doen. De nieuwe plannen van de minister zijn echter allesbehalve een verbetering. Daarvoor zijn vele argumenten aangevoerd

en aan te voeren. Ik zal daar nu een bloemlezing uit doen, waaruit zal blijken waarom dit echt geen goed idee is. De minister maakt op deze manier een eind aan de onafhankelijkheid. Hij gooit het beleid en de controle immers op één hoop. Als we niet oppassen, komt het financiële toezicht hierdoor in dienst van beleidsdoelstellingen. De adviestaak van de toezichthouder wordt voorts volledig ondergesneeuwd. Waarom zou je immers je eigen ministerie gaan adviseren? In verschillende rapporten en in de herzieningswet die wij vorig jaar hebben besproken, is juist gekozen voor het omzetten van de wat tadeloze toezichthouder, het Centraal Fonds Volkshuisvesting, in een sterkere, onafhankelijke autoriteit. Naar ik meen, staat dit ook in het regeerakkoord. De interpretatie daarvan zou ik graag vernemen van de partijen die het regeerakkoord hebben gesloten. Ik heb het althans zo begrepen. Waarom deze plotse koerswijziging? Als je toch grote veranderingen wilt doorvoeren, waarom wacht je dan niet op de parlementaire enquête? Er komt immers een parlementaire enquête over woningcorporaties.

Het enige argument dat de minister aanvoert, is de ministeriële verantwoordelijkheid. Er is geen enkele reden om aan te nemen dat het ministerie dit financieel toezicht aankan. Is er wel voldoende capaciteit? Is daar wel voldoende kennis en kunde voor? De minister maakt zijn positie eerder zwakker dan sterker door dit risico te nemen, want als dit toezicht fout loopt, ligt het direct bij een eventueel incompetent ministerie en dus bij de minister zelf.

De heer **Monasch** (PvdA): Collega Verhoeven vraagt waarom de minister niet wacht op de parlementaire enquête. Vorig jaar, toen de parlementaire enquête werd voorgesteld door het CDA, was D66 de laatste partij die daarmee instemde. D66 maakte daarbij een groot voorbehoud: niet wachten op de parlementaire enquête, eerst maatregelen nemen. Nu pleit D66 opeens voor uitstel van allerlei maatregelen. Hoe valt het een met het ander te rijmen?

De heer **Verhoeven** (D66): Nou dit is echt een allegaartje van rariteiten in één vraag vervat. D66 heeft destijds ingestemd met de parlementaire enquête. Misschien hadden wij iets meer bedenktijd nodig dan andere partijen, maar wij hebben daar volledig voor gestemd. Dat leek mij ook logisch. Er was een beleidslijn uitgezet waarbij zou worden gekozen voor een onafhankelijke autoriteit. Daar hebben wij ook over gesproken bij de behandeling van de herzieningswet. Het was daarom niet nodig om te wachten op de parlementaire enquête naar de woningcorporaties. Nu komt er ineens en zonder enige argumentatie een beleidsommezwaai. Ik vind het raar dat dit gebeurt terwijl de parlementaire enquête aanstaande is.

De heer **Monasch** (PvdA): Eerst moesten we tempo maken en duidelijkheid creëren. De parlementaire enquête mocht geen excuus zijn om dingen niet te doen, maar nu blijkt het voor D66 opeens wel een excuus te zijn. Dat is een buitengewoon rare samenvatting van de huidige stand van zaken.

De heer **Verhoeven** (D66): Ik ben het geheel met de heer Monasch eens dat zijn samenvatting een rare is. Het is namelijk als volgt. Er was een probleem en naar aanleiding van dat probleem is besloten om een parlementaire enquête te houden. Intussen is in de Huisvestingswet het toezicht geregeld in de vorm van een autoriteit die wordt versterkt en die wat kan. Twee wegen zijn dus al ingeslagen. Nu komt er ineens een derde weg uit de hoed van de minister en blijkbaar ook van de coalitiepartijen. Zij willen het toezicht nu toch maar bij het ministerie onderbrengen. Omdat wij al eerder hebben ingestemd met het houden van een parle-

mentaire enquête, denkt de heer Monasch dat wij nu ineens geen haast meer hebben. Er was een idee dat wij goed vonden, maar dat wordt nu ineens omgezet in een idee dat wij slecht vinden. Het lijkt mij goed om daar eens over te praten. Dat staat los van alle andere beslissingen die nog genomen moeten worden. Het gaat nu veeleer om de vraag wat een goede vorm van toezicht is. De voorgestelde vorm is een onhandige manier van toezicht houden.

Een ander bezwaar dat wij hebben, blijkt uit de volgende schets. Stel dat het ene deel van het departement tegen het andere deel van het departement zegt: wij willen erg graag dat woningcorporaties meer gaan bouwen. Dat is een beleidsmatige keuze. Het andere deel van het departement zegt dan: dat lukt niet binnen de cijfers; die passen we dan maar eerst even aan. Dat soort rare capriolen krijg je dan. Als dat niet zo is, heeft men nog steeds de schijn tegen. Controle en beleid moet je gewoon gescheiden houden.

Wij hebben net de huurverhoging besproken. De uitvoering de beleidskeuze om de huren te verhogen, de uitvoering daarvan en de financiële haalbaarheid van de uitvoering mogen niet bij dezelfde partij liggen. Stel dat de corporaties de heffing niet kunnen dekken, dan moet dit door een onafhankelijke partij kunnen worden vastgesteld. Het debat over de uitvoering van de huurverhoging, dat zojuist is gevoerd, illustreert juist het belang van een onafhankelijke vaststelling van de financiële gevolgen van dit beleid. Wij willen het volkshuisvestingsbeleid en de financiële controle gescheiden houden, met een sterke, centrale en vooral onafhankelijke toezichthouder op afstand, zeg maar het AFM-model. Dat model lag op tafel voordat de VVD en de PvdA zich opeens bedachten. Ik pleit voor een waakhond met tanden, voor een toezichthouder die goed geïnformeerd is en die slagvaardig kan optreden. Die lijn was al ingezet met de voorgenomen instelling van een Financiële Autoriteit woningmarkten. Ik begrijp echt niet waarom de minister daar nu ineens van afziet en een totaal andere kant opslaat. Ik snap het overigens ook niet van de partijen die daarbij betrokken zijn, maar daar kom ik nog even op terug aan het slot van mijn betoog.

Ter afsluiting stel ik nog een aantal vragen. Waarom is de minister ineens van mening dat de verantwoordelijkheid niet via de herzieningswet en de daarin opgenomen regelingen is gewaarborgd? Op welke manier houdt zijn ommezwaai verband met de analyse van de commissie-Hoekstra? Deze commissie heeft namelijk iets heel anders voor ogen. Hoe houdt de minister beleid en financieel toezicht gescheiden? Zit tussen beide afdelingen niet alleen een Japans muurtje? Lopen deze twee dingen niet veel te veel in elkaar over? Op welke manier beschermt hij de onafhankelijkheid van het toezicht? Kan de minister slagvaardig optreden als het misgaat? Heeft het ministerie de competentie om financieel toezicht te houden op woningcorporaties? Dat heeft het in het verleden nooit bewezen. Of moeten we weer een periode van vele fouten door om vervolgens tot de conclusie te komen, waarschijnlijk net na de parlementaire enquête, dat het toch niet zo handig is om het op deze manier te organiseren? Wat gaat het kosten? Het Centraal Fonds Volkshuisvesting werd door de corporaties zelf betaald. Gaat de belastingbetaler daar nu voor opdraaien?

Waar is het VVD-mantra «minder overheid» ineens gebleven? Ik hoor de VVD daar zo ongeveer in elk debat over tetteren, maar nu is de overheid ineens de heilige partij. Ik herinner me zelfs dat mevrouw Visser iets zei over communisme op de woningmarkt. Als iets communisme is op de woningmarkt, dan is het het bij elkaar gooien van beleid en controle. Ik vind het echt in tegenspraak met alles wat hierover in het verleden is gezegd. Ik hoop echt dat wij dit plan van tafel kunnen krijgen.

Mevrouw **Visser** (VVD): Ik merk dat de temperatuur leidt tot enige opwinding, ook in deze zaal, bij de heer Verhoeven. Hij noemt steeds een

aantal termen. Hij is vooral tegen. Ik probeer te begrijpen waarom. De heer Verhoeven vindt een sterke, onafhankelijke toezichthouder met tanden belangrijk. Dat heeft allemaal betrekking op de inhoud. Mij lijkt dat niemand aan deze tafel dat een slecht idee vindt, maar dat horen we zo meteen wel. Welk inhoudelijk groot bezwaar heeft D66 tegen de positionering binnen het departement? We hebben net een debat gevoerd over de Belastingdienst. Deze valt volledig onder een departement. Ik ben op zoek naar de argumentatie van de heer Verhoeven anders dan het argument van een sterke, centrale toezichthouder. Die kan ook op een andere manier worden georganiseerd.

De heer **Verhoeven** (D66): Ik heb het in mijn betoog al aangegeven, maar ik zal proberen om het voor mevrouw Visser nog een keer duidelijk te zeggen.

Op het ministerie wordt volkshuisvestingsbeleid gemaakt. Daarbij worden keuzes gemaakt. Dat houdt in dat je niet op datzelfde ministerie het toezicht op de sector kunt uitoefenen, omdat het een te veel in het ander overloopt. Er zijn veel toezichthouders in Nederland, maar zij houden toezicht op iets wat zij niet zelf bedenken en uitvoeren. Controle en beleid moet je gewoon gescheiden houden. Nu wordt het allemaal op één plek gegooid en dat is een heel rare keuze. De overheid kan best toezicht houden op bepaalde zaken, maar dan moet zij niet op datzelfde vlak beleid maken. Het gaat ons dus om de vermenging van het maken van beleid en het houden van toezicht door één ministerie waarvan de ambtenaren door dezelfde minister worden aangestuurd. Tussen die afdelingen zit één dun papier muurtje. Daardoor zal er veel te veel overlap van taken zijn en zal de onafhankelijkheid van de controle verwateren. Ik hoop dat ik het zo nog een keer helder heb kunnen uiteenzetten. Daar zit naar onze mening het grootste probleempunt: onafhankelijkheid.

Mevrouw **Visser** (VVD): Voorzitter. Ik zal beginnen met mijn betoog. De heer Verhoeven zal mij vast interrumperen.

Ik zeg dank voor de kabinetsreactie op het rapport van de commissie-Verhoeven. Sorry, ik bedoel de commissie-Hoekstra. Ik ben in de war met de tijdelijke commissie Huizenprijzen. Daar zullen we ook nog over spreken «in het kader van het communistische systeem». Volgens mij heeft deze minister namelijk ook nog de duidelijke opdracht om te bezien of het aantal zbo's moet worden verminderd, maar misschien kan hij daar zo op ingaan.

Ik ga eerst in op het rapport van de commissie-Hoekstra, dat past in een traditie van vele rapporten over het toezicht op corporaties. Dat er iets moet gebeuren, is volgens mij heel duidelijk. De heer Verhoeven refereerde er al aan. Daar is iedereen het over eens. De commissie-Hoekstra zet duidelijk uiteen wat er bij de Vestia-affaire is gebeurd. Wij willen het eerst over de inhoud van het toezicht hebben. Daarna wil ik ingaan op de positionering, het tijdspad van het wetsvoorstel en het huidige toezicht in dezen.

Ik wil de minister graag een aantal vragen stellen over enkele elementen uit de kabinetsreactie en het rapport van de commissie-Hoekstra. Een van de wezenlijke elementen waar de commissie-Hoekstra aan refereert, is dat de financiële prikkels bij woningcorporaties om kosten- en beleidsefficiënt te opereren, worden beperkt door het feit dat corporaties zich niet de opbrengsten van efficiënt gedrag kunnen toe-eigenen. Dat is een centraal element in het rapport van de commissie-Hoekstra. De minister refereert daar in zijn kabinetsreactie aan en hij zegt bij de herziene Woningwet aanvullende maatregelen te nemen. Naar onze mening is dit echter de kern. In de kabinetsreactie missen wij dan ook de rol van het WSW. Ik zal hier nader op ingaan om aan te geven wat ik precies bedoel.

De minister schrijft in zijn brief dat zal worden bekeken of eenduidigheid kan worden gerealiseerd over de waarderingsgrondslag. Dat onder-

schrijven wij. Een belangrijk element in deze sector is transparantie, in de verdienmodellen, in de geldstromen en in de effectiviteit van alle investeringen en inspanningen. Daarmee heb je een heel mooi dashboard ontwikkeld. De minister zegt dat hij dat op voordracht van Aedes wil gaan doen voor wat betreft de kosten. Ons voorstel is echter om in dezen toch een tandje scherper in te zetten. De vele discussies over dit onderwerp hebben immers wel vaak geleid tot de toezegging van de sector dat men hiermee aan de slag gaat, maar nog niet tot de daadwerkelijke concretisering daarvan. Wij vragen de minister dan ook of hij dit dashboard en normenkader niet zelf, in samenspraak met de sector, moet ontwikkelen. Als dat normenkader er is, is het de vraag welke consequenties daaraan worden verbonden. Je weet dan wat binnen een sector de normen zijn en wat generiek is, maar niet wat er gebeurt als corporaties daarboven of daaronder zitten. Welke consequenties worden daaraan verbonden? Dat verhaal missen wij nu nog in de kabinetsreactie.

In dit kader ga ik ook in op de positie van het WSW en op de stelling van de commissie-Hoekstra over de financiële prikkels. Als er één prikkel in het huidige systeem zit, dan is het wel de prikkel bij het WSW. Is het niet mogelijk om de financiële prikkel daar te leggen? Presteren corporaties slecht vergeleken met het normenkader, het dashboard, dan zou er een prikkel gegeven moeten worden, eventueel via de rentepercentages die worden gehanteerd. Op die manier worden corporaties geprikkeld om zo efficiënt en zo effectief mogelijk te opereren. Dat is voor ons een wezenlijk inhoudelijk element bij de verbetering van het systeem en het toezicht. De minister schrijft in zijn brief dat hij een beter toezicht wenst op het WSW. Het WSW is een private organisatie. Het heeft toezichthoudende functies, maar geen toezichthoudende taak. Hoe ziet de minister de verdere uitwerking daarvan voor zich? De rijksoverheid en de gemeenten vervullen meer rollen inzake het WSW, ook als borgsteller. Hoe kijkt de minister naar het toezicht en hoe staat hij tegenover het voorstel dat ik net heb gedaan om de financiële prikkel inzake de borgstelling bij het WSW neer te leggen?

De heer **Paulus Jansen** (SP): Ik vind dit een interessante gedachte van mevrouw Visser. Zij heeft tegen een recent voorstel van de SP gestemd waarbij nog een veel radicalere financiële prikkel in het WSW werd ingebouwd: bruteer de contragarantie door het Rijk van het WSW. Dat houdt in dat de corporatiebranche er een veel groter belang bij heeft om scherp te kijken naar de kwaliteit van de eigen organisatie. Bedrijfsvoering speelt daarbij een belangrijke rol. Daarover zijn wij het met elkaar eens. Waarom doet mevrouw Visser dit voorstel, terwijl zij een meer fundamentele benadering klaarblijkelijk niet ziet zitten?

Mevrouw **Visser** (VVD): Die discussie hebben we gevoerd. De insteek in het betoog van de heer Jansen was vooral om de Europese regels te omzeilen, gelet op zijn perspectief op inkomstenstoeuwijzing en inkomensgrenzen. Dat gedachtegoed onderschrijven wij niet. Dat weet de heer Jansen. Om die reden zijn wij daarin niet meegegaan.

De heer **Paulus Jansen** (SP): De VVD hoeft natuurlijk niet alle argumenten voor een oplossing te delen om uiteindelijk te kunnen zeggen dat het een verstandige koers is. Je zou het kunnen beschouwen als een argument dat de VVD niet aanspreekt. Ik gebruik nu het argument dat ook in het debat is genoemd, namelijk dat het verdwijnen van de contragarantie – daar staat overigens een compensatie tegenover – leidt tot een veel scherpere interne beoordeling: hoe is de kwaliteit van de organisatie die geld wil aantrekken, hoe is de bedrijfsvoering van die organisatie? Dat lijkt mij een argument dat helemaal past in het straatje van de VVD.

Mevrouw **Visser** (VVD): Wie weet, mijnheer Jansen, komen wij vanmiddag nog nader tot elkaar. Ik wacht graag uw betoog in dezen af.

De heer **Paulus Jansen** (SP): Mijn dag is weer goed.

Mevrouw **Visser** (VVD): Dan heb ik dat in ieder geval voor elkaar gekregen vandaag.

Ik hoor hier nu zeggen «communisten onder elkaar», maar dit is volgens mij transparantie, transparantie, transparantie. De situatie in de afgelopen vijf jaar heeft geleid tot wetswijziging, onder andere inzake het WSW. Daardoor is de borgstelling in de periode 2006 tot 2011 met 30 miljard verhoogd, van 60 miljard naar 90 miljard. In het huidige systeem is daarvoor zowel de rijksoverheid als de gemeente verantwoordelijk. Ik vind dan ook dat je daar op een goede manier naar moet kijken. De overheid moet een mening vormen waaruit blijkt hoe zij daartegenover staat. Ik vraag dan ook naar de mening van de minister over het toezicht op het WSW. Het andere punt waar het naar mijn mening om gaat, is de financiële prikkel. Het ontbreken van de financiële prikkel voor een aandeelhouder of belanghebbende is ook de kern van de aanbevelingen van de commissie-Hoekstra. Dat zou je op een andere manier kunnen organiseren. Een van de elementen kan een opslag zijn, al dan niet op de rente die door het WSW wordt gehanteerd, maar misschien zijn er meer mogelijkheden. De minister schrijft in zijn kabinetsreactie dat hij hierop terug zal komen. Graag horen wij daar meer over. Wij vinden dit echter een belangrijk element dat bij een novelle betrokken moet worden. Gekeken moet worden naar de mogelijkheden om daarin te opereren, juist omdat wordt gepleit voor meer transparantie, ook in de brief. De normen worden vastgesteld, maar tot op heden worden daaraan geen consequenties verbonden. Je kunt veel normen stellen, maar als je daar geen consequenties aan kunt verbinden, zijn er wel veel benchmarks en papier, maar dan gebeurt er niks. Ik spreek nu niet over het overtreden van wet- en regelgeving, maar over bedrijfsmatig efficiënt presteren. Zoals een goed liberaal in dezen betaamt, moet er naar mijn mening transparantie komen en moet er zo efficiënt mogelijk worden gewerkt. Kan de minister nader ingaan op het toezicht door het WSW, de rol van de minister in dezen en de borgstelling door het Rijk? Is er bij de borgstelling voor het WSW door het Rijk sprake van een openeinderegeling?

Over de positionering is al een aantal zaken gezegd. In zijn brief doet de minister een aantal voorstellen voor een normstelling en experimenten. Hij schrijft bijvoorbeeld dat Platform31 experimenten mag gaan doen. Waartoe moeten die experimenten leiden? Dat lijkt namelijk op het vooruitschuiven van een aantal zaken en naar onze mening moet dit jaar heldere besluitvorming plaatsvinden over het toezicht op de corporaties en de normering.

De heer Verhoeven sprak in zijn betoog al over de positionering van de onafhankelijk opererende dienst. Hoe zal die onafhankelijkheid worden geborgd? De minister zegt dat hij hiervoor meer modellen zal verkennen. Welke modellen zijn dat en welk toetsingskader hanteert hij daarbij om te kunnen afwegen wat een goed model kan zijn? Op welke wijze zal de onafhankelijkheid worden gewaarborgd mede in relatie tot de rol van de gemeenten in dezen? Dat element is geen onderdeel van de rapportage van de commissie-Hoekstra, maar dat zal hier in de komende periode wel bij betrokken moeten worden. In het regeerakkoord wordt immers vermeld dat de gemeenten een rol krijgen bij de aansturing.

Mijn laatste punt gaat over het tijdspad van dit proces. De Vestia-affaire is inmiddels twee jaar geleden.

De **voorzitter**: U hebt nog 15 seconden.

Mevrouw **Visser** (VVD): Dank u, voorzitter.

Bij de Eerste Kamer ligt de herzieningswet voor. Iedereen ziet het nut en noodzaak in van een goed en adequaat toezicht op de sector. Wij vragen ons dan ook af hoe wij ervoor kunnen zorgen dat het proces tot adequate wetgeving ordentelijk verloopt en hoe wij de huidige toezichthouders in staat kunnen stellen om adequaat in te grijpen.

De heer **Verhoeven** (D66): Mevrouw Visser had een opvallend betoog in die zin dat zij het woord «WSW» een stuk of twintig keer heeft gebruikt en het woord «CFV» nul keer. Zij ging pas aan het eind van haar betoog in op de kern van de zaak. Dat versluiert het een beetje, maar uiteindelijk heeft de VVD het woord «onafhankelijkheid» nog één keer in het betoog weten te noemen. Is mevrouw Visser serieus bezorgd over het feit dat, als je toezicht en beleid op dezelfde plek neerzet, dit indruist tegen een normale manier van inrichten? Het gaat hier namelijk niet om de inhoud, maar om de inrichting van het toezicht. Over de inhoud zijn wij het allemaal eens: het toezicht moet scherper. De inrichting is echter cruciaal. Als je beleid en controle bij elkaar zet, is de inrichting van het toezicht toch niet goed?

Mevrouw **Visser** (VVD): De heer Verhoeven gaat over zijn eigen woorden. Hij mag zijn betoog opbouwen zoals hij dat wil. Hij wil een punt maken van de positionering. Dat mag. De inhoud van het toezicht vind ik veel fundamenteeler. Blijkbaar vindt de heer Verhoeven dat minder belangrijk. Naar ik meen, gaat de commissie-Hoekstra daar vooral op in. De financiële prikkel ontbreekt op dit moment in deze sector. Dat is de kern van mijn betoog. Het gaat om de financiële prikkel en transparantie, opdat onze financiën op een goede manier worden besteed en de prestatie goed is. Daar is mijn betoog op gebaseerd. Wij hebben dan ook gevraagd naar de positie van het WSW. In de kabinetsreactie ontbreekt duidelijkheid daarover. Bij de positionering gaat het ons ook om onafhankelijkheid, maar ik ben benieuwd of D66 binnenkort een wetsvoorstel zal indienen met het doel de Belastingdienst bij het ministerie van Financiën te ontmantelen. Daar bevinden zich immers een grote toezichthoudende organisatie, een opsporingsdienst en een douane – het beleid en de uitvoering – onder één dak. Ik ben heel benieuwd naar de wetsvoorstellen die D66 in dezen gaat indienen. De heer Verhoeven zegt echter terecht dat de onafhankelijkheid moet worden gewaarborgd. Ik vraag de minister dan ook hoe hij beleid en controle van elkaar wil gaan scheiden.

De heer **Verhoeven** (D66): Het wordt met de minuut gekker. De vergelijking met de Belastingdienst gaat echt volledig mank. De Belastingdienst is geen toezichthouder maar een uitvoeringsorganisatie en daarin zit het verschil. Een toezichthouder houdt alleen toezicht en moet niet dezelfde plek hebben als degene die het beleid maakt. Daar gaat het hier om. Ik vind het prima dat mevrouw Visser het voortdurend heeft over de inhoud, maar het gaat hier niet om de inhoud, maar om de inrichting van het toezicht. Het gaat wel degelijk om de vraag waar het toezicht wordt neergelegd. Als je doet alsof dat niet uitmaakt en stelt dat het alleen maar om de inhoud gaat, dan heb je echt niet door hoe cruciaal de plek van het toezicht is. Ik stel een concrete vraag aan de mevrouw Visser en ik hoop echt dat zij daar een helder antwoord op geeft. Denkt zij dat het op één plek zetten van het beleid en van de controle op de sector die dit beleid moet uitvoeren, een onafhankelijk toezicht oplevert? Gelooft de VVD echt dat dit een onafhankelijk toezicht kan opleveren?

Mevrouw **Visser** (VVD): D66 zegt dat het alleen maar om de inrichting gaat en niet om de inhoud. Sorry, maar volgens mij gaat het hier juist om de inhoud. Het moet mij echt van het hart. Wij moeten er juist voor zorgen dat er transparantie in de sector komt, dat duidelijk wordt wat de taken van corporaties zijn en welke normen wij daarbij hanteren en dat er prikkels in het systeem worden ingebouwd die ervoor zorgen dat er zo

effectief en efficiënt mogelijk wordt gewerkt. Dat is inhoud. Vervolgens moet het toezicht daarop worden georganiseerd. De toezichthouder moet je voorzien van goede instrumenten en bevoegdheden. Naar mijn mening delen wij beiden die lijn. Daar vragen wij ook naar: hoe richt je dat in? In de brief staat dat het toezicht onafhankelijk zal zijn. Die lijn onderschrijven wij. De heer Verhoeven doet alsof wij het volledig oneens zijn, maar wij onderschrijven beiden de lijn dat beleid en toezicht en controle van elkaar gescheiden moeten worden. Ik heb de minister gevraagd hoe hij dat bij dit voorstel gaat uitwerken. De heer Verhoeven windt zich erg op en spreekt alleen maar over de inrichting, maar naar mijn mening is de kern nog steeds de inhoud en vloeit de inrichting voort uit de inhoud.

De heer **Knops** (CDA): Voorzitter. De temperatuur zorgt inderdaad voor opwinding. Ik zal proberen om die een beetje te temperen na het debatje tussen mevrouw Visser en de heer Verhoeven.

Het rapport van de commissie-Hoekstra en de reactie daarop van het kabinet zorgen op zichzelf voor heuglijke momenten, maar de aanleiding was minder heuglijk. Soms moet er iets gebeuren voordat we even wakker worden en de goede dingen doen. Laten we dit rapport beoordelen en daarbij het goede behouden, het verkeerde aanpakken en waar nodig zaken anders inrichten. We zijn blij dat de minister de meeste aanbevelingen van de commissie-Hoekstra overneemt en voorziet van een concreet actieplan waaruit blijkt hoe hij een en ander denkt te gaan doen. Ik heb het rapport gelezen en de voorbeelden die de heer Verhoeven heeft genoemd, gehoord. Vestia en Woonbron zijn ook de voorbeelden die uitvoerig in de media aan de orde komen. Ik hecht eraan om nog eens te zeggen dat er veel corporaties zijn en dat de corporaties de afgelopen jaren als gevolg van maatschappelijke ontwikkelingen en vragen taken erbij hebben gekregen en genomen. Dat is heel vaak goed gegaan en dat was maatschappelijk verantwoord, maar in een aantal gevallen is volstrekt buiten de grenzen geopereerd, met alle risico's van dien. Deze risico's waren uiteindelijk niet in het belang van de huurders, van de collega-corporaties of van de Staat, de rijksoverheid.

De commissie-Hoekstra doet in haar rapport een kernaanbeveling over het toezicht en de onafhankelijkheid van dat toezicht. De heer Verhoeven sprak er al over. Het verbaast ons dat de minister juist deze aanbeveling niet overneemt. De belangrijkste reden die de minister daarvoor noemt, is dat hij de ministeriële verantwoordelijkheid wil waarborgen. De achterliggende gedachte heeft mevrouw Visser al een beetje verwoord door te zeggen dat de VVD vindt dat er minder zbo's moeten komen. Nu is het de vraag of de ministeriële verantwoordelijkheid niet al voldoende wordt gewaarborgd in de herzieningswet die nu bij de Eerste Kamer voorligt. Ik hoor graag van de minister een uitvoerige reactie daarop. Waarom volgt hij de aanbeveling van de commissie-Hoekstra op dit punt niet op? De toezichtsrol vloeit voort uit de herzieningswet die nu bij de Eerste Kamer ligt. In artikel 26a van deze wet wordt voorgeschreven dat voor bepaalde investeringen door corporaties die een bedrag X te boven gaan, toestemming nodig is van een autoriteit. Het bedrag moet nog bij AMvB worden ingevuld. Nu is het de vraag of dit niet onmiddellijk op het bordje van de minister komt te liggen. Is het wel wenselijk dat de minister moet gaan beslissen of corporaties wel of niet mogen investeren? De onafhankelijkheid van het toezicht komt daarbij toch in het geding. Ik zeg het de heer Verhoeven op dat punt na. Waarom wordt die keuze gemaakt? Hoe kun je de onafhankelijkheid bij een directe aansturing van de minister nu waarborgen? De heer Verhoeven sprak over Japanse muren. Ik weet niet hoe stevig die zijn; ik ken alleen maar de Chinese muren en die zijn iets dikker. Hoe zit het op het ministerie met de kennis en kunde die nodig is om deze taak te kunnen vervullen? Naar ons inzicht maakt de minister zich onnodig kwetsbaar door het op deze manier in te richten. Bij incidenten of bij falend toezicht wordt de minister immers direct aangesproken.

Hoe verhoudt zich dit tot de mogelijke aanbevelingen van de parlementaire enquêtecommissie, die natuurlijk ook kijkt naar de inrichting van het stelsel? Ik zeg daarmee nadrukkelijk niet dat de minister zou moeten wachten tot deze commissie een ei heeft gelegd, want dat gaat nog enige tijd duren. Ik steun de minister in zijn voortvarendheid, maar als hij afwijkt van de aanbeveling van de commissie-Hoekstra zou hij dat naar onze mening wel moeten motiveren. Wij kunnen ons immers voorstellen dat ook de parlementaire enquêtecommissie aanbevelingen zal doen over de inrichting van het stelsel, al weten we nog niet welke. Het zou raar zijn als ze die niet zouden doen.

Ik heb nog enkele vragen. Op pag. 6 van de brief van de minister stelt hij in feite voor dat Aedes zelf een kader ontwikkelt. De sector speelt daarbij zelf een regulerende rol. Die gedachtelijn spreekt ons zeer aan. Degenen die de incidenten hebben veroorzaakt, hebben voor een groot deel al die vrijwillige kaders in het verleden niet ondertekend of erkend. Hoe gaan we daarmee om? Is er een stok achter de deur om de onwilligen, waarvan wij hopen dat het er steeds minder worden, aan te pakken?

Op pag. 9, naar aanleiding van de aanbeveling van de commissie over de omvang van de verdedigingslijnen – je zou bijna zeggen dat het een debat over defensie is, maar het is echt een debat over wonen – zegt de minister dat het WSW tot dusverre nog nooit betalingen heeft verricht op grond van zijn borgstelling. Dat is een feitelijke constatering. De vraag is even hoe de minister dat in de nabije toekomst ziet. Ik sluit mij in dat kader aan bij de vraag die collega Visser heeft gesteld over de positie en de rol van het WSW.

Op pag. 10 wordt gesproken over de versterking van de lokale binding door van gemeenten een expliciet oordeel te vragen over het functioneren en presteren van corporaties. De minister maakt daarbij een bruggetje naar het regeerakkoord. Dat kon ik niet helemaal volgen. Hij kopt deze aanbeveling in door te zeggen dat het precies is wat in het regeerakkoord is afgesproken; ik zeg het even in mijn eigen woorden. Is in het regeerakkoord niet veel explicieter gezegd dat er een directe aansturing door gemeenten moet komen? Dit is toch niet wat de commissie aanbeveelt? Graag hoor ik een reactie van de minister op dit punt.

De heer **Monasch** (PvdA): Voorzitter. De PvdA-fractie wil eerst twee woorden van dank uitspreken. Allereerst danken wij voormalig minister Spies omdat zij zo voortvarend is geweest om, toen het bijna ondenkbare met Vestia denkbaar werd, voor te stellen opnieuw te bekijken of verdergaande maatregelen moesten worden genomen, ook al lag er een herziene Woningwet. Dat getuigde van goed politiek en bestuurlijk inzicht. Verder danken wij de commissie-Hoekstra voor haar werk, haar heldere analyses en tal van goede aanbevelingen.

De minister wijst in zijn brief op het belang van het ten volle waarborgen van de ministeriële verantwoordelijkheid. Dat is in lijn met het eerder uitgebrachte advies van de Raad van State op dit punt. Dit advies spreekt de fractie van de Partij van de Arbeid zeer aan. Waar je ook staat in de politiek, de afgelopen jaren is het te vaak voorgekomen dat wij wel op van alles werden aangesproken, maar nergens aansprakelijk voor waren. Dat gold ook voor de corporaties. Zij werden op van alles aangesproken, maar de aansprakelijkheid was ver te zoeken. Huurders hebben niet veel te zeggen. Het is een kleine club van veelal mannen die al tientallen jaren in deze sector opereren. Niets dan goeds daarover, maar het is een klein gesloten bolwerk. Het is zoals de commissie-Hoekstra terecht zegt: zij opereren voor een publieke zaak en de aanspreekbaarheid en de aansprakelijkheid moeten worden verbeterd. Een lijn die de minister daarbij terecht oppert, is die van de ministeriële verantwoordelijkheid, waar zo veel democratische controle aan vastzit. Dat dit kwetsbaarheid met zich brengt voor de minister mag zo zijn, maar het getuigt ook van de politieke moed die wij juist nodig hebben in een tijd waarin mensen

duidelijkheid vragen over zaken die het publieke belang betreffen. Daarom vindt een herbezinning plaats, zoals die ook in het regeerakkoord staat: hebben wij niet te veel zbo's en moet dit aantal niet, waar mogelijk, worden teruggebracht? Het is dus een belangrijke hervorming.

De heer **Knops** (CDA): Nu komen de zbo's weer om de hoek kijken. Het begint mij een beetje duidelijk te worden. Het is mogelijk dat dit een belangrijk argument is, maar dit kan toch nooit een doel op zichzelf zijn? Het gaat toch altijd om de functies die moeten worden uitgeoefend en de kwaliteiten die daarbij horen?

De heer **Monasch** (PvdA): Daar heeft de heer Knops volledig gelijk in. Het is geen doel op zichzelf, maar daar zit wel een ontwikkeling achter waarbij steeds meer democratische controle en aanspreekbaarheid achter de schermen van de zbo's zijn verdwenen. Dat is juist een punt waar je als volksvertegenwoordiger, die de publieke zaak dient te dienen, zo kritisch mogelijk naar moet kijken. Soms kan het heel functioneel zijn, en het zal wat minder pregnant zijn, maar ik meen dat juist in dezen de pregnantie meer dan relevant is.

De commissie-Hoekstra is ook vrij kritisch over het WSW en het Centraal Fonds Volkshuisvesting. Het is terecht dat de minister in lijn van de commissie-Hoekstra een aantal kritische opmerkingen maakt en opnieuw naar de inrichting gaat kijken. Ik kom daar zo dadelijk op terug.

Ik wil graag enkele losse punten voorleggen aan de minister.

De minister wil de rol van het Centraal Fonds Volkshuisvesting verder beperken. Daar kunnen wij goed mee leven. De vraag is alleen waarom de projectsteun dan nog steeds bij het Centraal Fonds Volkshuisvesting blijft. Heeft projectsteun niet juist een duidelijk beleidsmatige component? Hoort dit niet anders ingericht te worden?

Op het volgende punt gaat de brief van de minister toch nog niet ver genoeg. De minister zegt duidelijk hoe hij de ministeriële verantwoordelijkheid naar zich toe wil halen en hoe het toezicht wordt georganiseerd. Vervolgens worden benchmarks over bedrijfslasten en rendement erg aan de sector overgelaten. Wij menen dat dit te vrijblijvend is. Zij hebben jaren de tijd gehad, maar er heeft nauwelijks enige verbetering op het gebied van de bedrijfslasten plaatsgevonden. Waarom moeten wij weer gaan wachten op corporaties die de afgelopen jaren juist hebben aangetoond hun leven op dat niet gebied niet echt te verbeteren?

De heer **Verhoeven** (D66): De heer Monasch merkt op dat hij het verder uitkleden van het CFV een goed idee vindt. Hij begon zijn betoog met een woord van dank aan de commissie-Hoekstra voor het gedane werk. In feite zegt hij: erg veel dank voor het gedane werk, maar de kern van het rapport volgen wij niet, we gooien het aan de kant en we doen lekker waar we zelf zin in hebben. Waar is toch de lijn van de PvdA gebleven waarbij werd gezegd dat het CFV moet worden opgewaardeerd tot een echte, sterke autoriteit? Dat was toch het idee waar de PvdA zo achter stond? Vanwaar komt deze volledige draai naar de andere kant?

De heer **Monasch** (PvdA): Het zijn weer heel grote woorden van mijn collega Verhoeven. Er is een groot rapport. Veel aanbevelingen worden overgenomen, maar wij zijn een politieke partij die haar eigen oordeel vormt over een rapport. Dat is anders dan de commissie om een rapport vragen en vervolgens alles overnemen of er juist helemaal niks mee doen. Het lijkt mij goed dat wij daar kritisch naar kijken. De heer Verhoeven zou er de analen op na moeten lezen: ook de PvdA heeft indertijd gezegd dat het advies van de Raad van State ons buitengewoon aansprak. Dat was op dat moment het meest haalbare. Wij stonden ook voor de herziening van de Woningwet die er al tien jaar lag. Op basis van hetgeen wij nu hebben meegemaakt, is gezegd dat wij nu een stap verder moeten zetten. Daarom

ben ik ook begonnen met een woord van dank aan oud-minister Spies voor haar voorstel om opnieuw te analyseren wat er speelt. Dat is mijn antwoord, mijnheer Verhoeven.

De heer **Verhoeven** (D66): Ik zou zeggen dat het een forste stap terug is. De Partij van de Arbeid wil nu ineens ook het aantal zbo's verminderen. Dat is een belangrijk argument geworden om deze beleidslijn een beetje geloofwaardig te maken. Ik vind het uiteraard prima dat de PvdA een eigen afweging maakt, maar ik stel ook haar de vraag over de onafhankelijkheid. Dat is immers de kern van dit debat. Hoe onafhankelijk is ons toezicht in de toekomst? Controle en beleid worden onder één dak gebracht, met een dun muurtje ertussen. Of dat nu Chinees of Japans is, maakt mij niet zoveel uit. Controle en beleid komen in het departement zo ongeveer naast elkaar te liggen. Denkt de heer Monasch echt dat dit een onafhankelijk toezicht oplevert? Gelooft de heer Monasch dat nu echt, of weet hij ook wel dat je jezelf op deze manier voor de gek houdt en dat je een aantal argumenten moet bedenken om dit voorstel erdoorheen te jassen?

De **voorzitter**: De heer Monasch over de Aziatische muren ...

De heer **Monasch** (PvdA): Ik weet het niet helemaal zeker, maar volgens mij is de Chinese muur opgericht om de Japanners tegen te houden. Wat de kracht van de verschillende muren is, laten we maar voor een ander debat. Voor de heer Verhoeven is de kern van dit debat het financieel toezicht. Daar komen wij straks op terug. Voor ons is de kern van het debat de ministeriële verantwoordelijkheid. De aanspreekbaarheid van volksvertegenwoordigers op dingen die publieke zaak betreffen, de aanspreekbaarheid van volksvertegenwoordigers en minister als de Staat een risico draagt omdat zij borg staan voor 83 miljard: dat is voor ons de kern. In welke mate en hoe zijn wij als politici aanspreekbaar voor mensen die van ons verwachten dat wij ervoor zorgen dat betaalbare woningen worden gebouwd? Dat is voor ons de kern van dit debat. Een AO toezicht klinkt klein, bureaucratisch en een beetje «accounterig», maar dat is voor de Partij van de Arbeid de politieke relevantie van dit debat. Politici moeten kunnen worden aangesproken. Daarom is het ook moedig dat de minister de ministeriële verantwoordelijkheid benadrukt en aanspreekbaar wil zijn.

De heer **Paulus Jansen** (SP): De heer Monasch richt zich vooral op het functioneren van het Centraal Fonds Volkshuisvesting als een onafhankelijke partij. Je kunt ook kijken naar het functioneren van het ministerie. De afgelopen jaren heeft het ministerie immers het inhoudelijke toezicht uitgeoefend op de woningcorporaties. Is de heer Monasch net als ik van mening dat ook de credits van het ministerie, gezien zijn prestaties van de afgelopen jaren, een rol kunnen spelen bij het verruimen van zijn taak? Hoe tevreden is de heer Monasch eigenlijk over het functioneren van het ministerieel toezicht in de afgelopen tien jaar?

De heer **Monasch** (PvdA): Hoeveel tijd heb ik voorzitter? Het is nogal een vraag om de afgelopen tien jaar te evalueren in dit AO.

De **voorzitter**: De vergadering is gediend bij een kort en krachtig antwoord.

De heer **Monasch** (PvdA): Waar wij nu over discussiëren zal straks worden omgezet in een novelle bij de herziene Woningwet. De kern van deze discussie is dat er kritiek is op alle partijen. Daar is veel over gezegd. Ook het ministerie treft blaam. Dat weet het ministerie ook. Ik meen dat het juist heel moedig is van het ministerie om te zeggen: kom maar op

met die inrichting; dat pakken we op. Men stelt zich kwetsbaar op, maar dat betekent ook dat de kwaliteit van het hoogste niveau moet zijn, al was het alleen maar omdat een minister daar politiek verantwoordelijk voor is. Wij kunnen naar iedereen wijzen. Dat volgt ook uit alle brieven: ja, maar zij dan en zij dan. Het gaat om de hervorming van het toezicht. De lijnen daarvan spreken ons in het algemeen aan, maar wij hebben daarover nog een aantal vragen.

De heer **Paulus Jansen** (SP): Ik begrijp dat de heer Monasch niet de analyse deelt van de SP-fractie, namelijk dat juist het inhoudelijk toezicht van het ministerie de afgelopen tien jaar het meest dramatische was van alle vormen van toezicht die er waren. Ik noem Woonbron, waarbij het ministerie zelfs groen licht heeft gegeven voor een miskleun van 250 miljoen euro. Dat is zo'n beetje de grootste zeperd, na Vestia, van de afgelopen tien jaar. Het Centraal Fonds Volkshuisvesting had toen al alarm geslagen. Laten we eens een vergelijking maken. Welk rapportcijfer geeft de heer Monasch het inhoudelijk toezicht van het ministerie van de afgelopen tien jaar en welk rapportcijfer geeft hij het functioneren van het Centraal Fonds Volkshuisvesting van de afgelopen tien jaar? Hoe verhouden die twee zich tot elkaar?

De heer **Monasch** (PvdA): Woonbron is een van de vele voorbeelden van zaken die niet goed zijn gegaan. Ik deel de analyse van de heer Knops dat er in veel gevallen veel goed is gegaan en dat corporaties uitstekende sociale woningen hebben gebouwd. Op tal van plekken zijn zaken echter misgegaan. Woonbron en Vestia zijn daar voorbeelden van. Daar lag de verantwoordelijkheid wellicht elders. Alle partijen zijn daarbij medeverantwoordelijk geweest. Wij hebben daarop gezegd – ik wijs ook op aanstaande parlementaire enquête – dat we de boel moeten gaan herschikken en anders moeten gaan organiseren. Het gaat nu niet om het uitdelen van rapportcijfers. Het is duidelijk dat alle partijen zich moeten voegen in een nieuwe rol en nieuwe verhoudingen. Wat ons betreft, gebeurt dat langs de kaders die nu worden aangegeven.

Mijn collega van de VVD zei ook al dat de commissie-Hoekstra concludeerde dat er geen prikkel was voor corporaties om kosten te beheersen en beleidsefficiënt te opereren. Dat is niet zomaar een verhaal over efficiency. Als je niet beleidsefficiënt bent en niet stuurt op kosten, dan gaat dat ten koste van de kern van de operatie, namelijk betaalbare woningbouw en betaalbare huren. Dat is naar onze mening in te veel woningbouwprogramma's te veel naar achter geschoven. Dat is een van de redenen waarom wij daarop keer op keer, in elk debat, op hameren. Dat geeft namelijk ruimte om je te richten op de kerntaak: het bouwen en beschikbaar stellen van betaalbare woningen. Ik vraag de minister dan ook of het niet te vrijblijvend is om de sector om een benchmark te vragen. Wil je daar als toezichthouder niet juist veel meer controle op hebben en wil je niet ook melden wat de gevolgen zijn als niet aan de duidelijke kaders wordt voldaan?

Hetzelfde gevoel krijgen wij als wij lezen wat in de brief staat over de relatie tussen het WSW en het Centraal Fonds Volkshuisvesting. De commissie-Hoekstra is daar op bladzijde 24 heel duidelijk over: deze samenwerking is maar in beperkte mate tot stand gekomen. Het artikel over het afscheid van de heer Van der Moolen in de Volkskrant was daar een dramatische illustratie van. Partijen hebben met verschillende beoordelingscriteria voor solvabiliteit en liquiditeit elkaar niet versterkt, maar eerder verzwakt. Informatie werd niet bij elkaar gebracht en de een wist niet waar de ander mee bezig was. Nu schrijft de minister dat het veel beter gaat, dat er informatieprotocollen zijn en dat er informatie-uitwisseling is. Ook hier is het echter de vraag of dat niet te vrijblijvend is. Moet niet ook daarop een strakker toezicht worden uitgeoefend?

Mijn collega van de VVD heeft gevraagd hoe wij verder omgaan met het WSW. Ook wij willen hierover graag meer informatie van de minister. Als de Staat en de gemeenten borg staan voor 83 miljard, dan willen wij ook iets te zeggen hebben over dat geld. Dat sluit aan bij het algemene kader en, voor ons, ook bij de kern van dit debat. Het kan niet zo zijn dat wij wel de rekening betalen, maar geen invloed hebben op de beslissingen die ten grondslag hebben gelegen aan die borging. Graag hoor ik hoe de minister denkt dat in te richten.

De saneringspremie ligt nu nog bij het Centraal Fonds Volkshuisvesting. Moet die saneringspremie niet bij het WSW komen te liggen? Het WSW geeft immers het groene licht voor de investering. Moet de premie op een risicovolle investering niet daar worden gelegd in plaats van bij het CFV? Is dat niet het paard achter de wagen spannen?

Er zijn veel vragen gesteld over het vormgeven van het financieel toezicht binnen het ministerie. De minister zegt duidelijk dat hij een onafhankelijk toezicht wil organiseren. Anderen hebben er al naar gevraagd. Kan de minister toelichten hoe hij dat wil organiseren? Het belang van een onafhankelijk toezicht staat voor ons buiten kijf. Denkt de minister aan een inspectiemodel? Wil de minister in zijn toelichting ook voorbeelden geven?

Aan het slot van zijn brief wijst de minister op enkele zaken die de commissie-Hoekstra ook noemt en die misschien een volgende component zijn in de inrichting van corporaties in het bestel. Het betreft de taken van de corporatie, de omvang van het geografisch werkgebied en de sturing vanuit de gemeente. Omwille van de tijd en omdat het debat daarover nog wordt vervolgd, zullen wij dat hier niet bij betrekken, maar wij komen daarop terug als de minister de desbetreffende rapportage naar de Kamer stuurt.

De heer **Paulus Jansen** (SP): Voorzitter. De vorige minister voor Wonen heeft de commissie-Hoekstra gevraagd om met ideeën te komen om het maatschappelijk ondernemerschap van corporaties beter beheersbaar te maken en om in te gaan op perverse prikkels in het corporatiestelsel die leiden tot ongewenste financiële risico's.

De commissie-Hoekstra kiest in haar advies voor een pragmatische «no regret»-benadering en dat vindt de SP-fractie heel verstandig. Daarom verbazen wij ons zo over de manier waarop de minister met het advies is omgegaan. Hij heeft veel weg van een olifant in een porseleinkast die na afloop toch weer met een tubetje lijm aan de slag moet. Het plan van de minister staat volgens de SP-fractie net niet haaks, maar toch wel in een hoek van 85 graden op het advies van de commissie-Hoekstra. Ik heb het uiteraard over de positionering van het financieel toezicht binnen zijn ministerie. Je kunt die positionering van het toezicht bekijken met een principiële bril of met een pragmatische bril. Zet ik mijn principiële bril op, dan valt er op zichzelf wel wat te zeggen voor de positionering van het toezicht binnen het ministerie. Zbo's zijn altijd lastig aan te spreken op hun handelen in concrete kwesties. Het ministerie is systeemverantwoordelijk, maar over concrete zaken valt niet te corresponderen. Dat is ook voor de SP-fractie een pijnpunt. Als ik mijn pragmatische bril opzet, constateer ik dat het Centraal Fonds Volkshuisvesting – dat is toch echt een zbo – het de afgelopen tien jaar van alle toezichthouders in deze branche verreweg het beste heeft gedaan. Het intern toezicht was hopeloos. Het extern toezicht van het ministerie op de inhoud was nog hopelozender. Het Centraal Fonds Volkshuisvesting heeft vaak geconstateerd dat het iets wel wilde, maar dat niet mocht. Het heeft echter vaak met te beperkte middelen toch in een aantal gevallen in een vrij vroeg stadium de vinger op de zere plek gelegd. Bij de discussie over de Herzieningswet was de SP-fractie er om die reden voor om de positie van het Centraal Fonds Volkshuisvesting juist te versterken en het fonds ook het inhoudelijk toezicht te laten doen. Wij constateren dat het CFV het in de praktijk

gewoon relatief goed deed. Met de pragmatische bril op stel ik op dit punt een flink aantal vragen aan de minister. Hoe goed is zijn relatie met het Centraal Fonds Volkshuisvesting? Ik zou verwachten dat hij het van tevoren uitgebreid had afgestemd met het Centraal Fonds Volkshuisvesting, maar dat lijkt volkomen overvallen door deze move van de minister. Waarom niet wachten met een reorganisatie totdat de parlementaire enquête is geweest en voorlopig gewoon de koers van de commissie-Hoekstra volgen? Hoe garandeert de minister de onafhankelijkheid van het toezicht? Het Centraal Fonds Volkshuisvesting is hier bezorgd over, maar ook Aedes, de Woonbond en de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties. Mag een interne toezichthouder van de minister zelf naar buiten treden als hij onder BZK valt? De SP-fractie was buitengewoon blij dat het Centraal Fonds Volkshuisvesting het regeerakkoord en het in februari gesloten woonakkoord tegen het licht kon houden voor wat betreft de volkshuisvestelijke consequenties voor de sector. Het is wel duidelijk dat die consequenties pijnlijk waren voor de minister. Hij citeerde uit dat rapport «als een boer met kiespijn». Wij willen graag de onafhankelijke functie van het Centraal Fonds Volkshuisvesting handhaven. Ik constateer echter dat die straks niet meer bestaat. Dat soort rapporten kan de Kamer dan schudden.

Hoe wordt structureel uitgesloten dat door de minister wordt gestuurd op analyse en doorrekening door de financieel toezichthouder? Juist om deze reden is in 2008 gekozen voor toezicht op afstand. Het is ook voor corporaties, huurders en het parlement van belang dat de toezichthouder onafhankelijk kan oordelen en adviseren. Hoe wordt voorkomen dat door de verschillende bezuinigingen binnen het Rijk, de expertise van het Centraal Fonds Volkshuisvesting geweld aan wordt gedaan? Omdat het onderdeel is van het ministerie, gaat daar wellicht iedere keer de kaasschaaf overheen. Wat de SP-fractie betreft ligt het niet voor de hand om te veranderen wat goed functioneert. Als iets niet kapot is, moet je het niet repareren. Onze indruk is dat de onafhankelijke opstelling van het Centraal Fonds Volkshuisvesting in de afgelopen periode, mede aanleiding is geweest voor deze zet van de minister. Als dat daadwerkelijk het geval is – ik krijg daarop graag een reactie van hem – vinden wij dat een kwalijke zaak.

De commissie-Hoekstra zegt ook dat de onderlinge solidariteit voor risicoverevening risicobeheer op sectorniveau vergt. Ik wijs er nogmaals op dat ons voorstel voor het bruteren van de contragarantie ertoe zal leiden dat het belang van de corporatie voor het risicobeheer op sectorniveau toeneemt. Dat zou dus prima passen binnen de filosofie van de commissie-Hoekstra. Misschien is er op dit punt sprake van voortschrijdend inzicht bij de minister.

De minister wil met een eenduidige waardering van vastgoed komen. De SP-fractie is er mordicus op tegen dat dit een waardering op basis van de marktwaarde wordt. Het impliceert immers dat de marktwaarde de basis voor de huurprijsbepaling is, maar dat willen wij niet. Sterker nog, dat zou het einde van de sociale huisvesting betekenen.

Ik kom op de aanpak van de problematiek in de corporatiesector en de ontsporing van de afgelopen jaren. Wij denken dat de situatie veel minder ingewikkeld is dan vaak wordt voorgesteld. Bij Vestia is het misgegaan met de derivatenhandel die haaks stond op elementaire regels. Dat geldt in mindere mate voor een aantal andere corporaties. Meer specifiek betreft het allang bestaande regels van financiële deugdelijkheid, maar die regels werden alleen niet gehandhaafd. Een flink aantal corporaties heeft door grondspeculatie een bloedneus of erger opgelopen. Voorbeelden daarvan zijn Rentree en Woningstichting Geertruidenberg. Dat stond ook haaks op allang bestaande regels, namelijk dat corporaties alleen maar grond mogen aankopen als er binnen tien jaar gebouwd kan worden. Die regels werden ook niet gehandhaafd.

Eveneens is een flink aantal corporaties de bietenbrug opgegaan door een onbalans tussen hun omvang en de schaal van hun projectontwikkeling. Bovendien waren de risico's van projectontwikkeling nog verkeerd ingeschat ook. Voorbeelden hiervan zijn SGGB, Laurentius en Rochdale. In deze categorie lopen bovendien nog onderzoeken naar strafrechtelijk vervolgbare feiten. Er zijn ook een aantal corporaties die aangespoord door Den Haag, maar vaak ook aangemoedigd door lokale politieke connecties, volstrekt onverantwoorde projecten in de sfeer van maatschappelijk vastgoed hebben aangepakt. Voorbeelden daarvan zijn Woonbron en Servatius.

Ten slotte kom ik op de SP-oplossing. Naar de mening van de SP moet versterking van de maatschappelijke verankering ten principale de oplossing zijn; commissarissen die voortkomen uit huurders, uit de gemeenten waar ze werkzaam zijn. Er moet een kleinere schaal zijn, waardoor de machtsbalans tussen bestuurders en stakeholders hersteld wordt. Er moeten heldere kerntaken zijn en, niet te vergeten, krachtig extern toezicht. Ik krijg hierop graag een reactie.

De **voorzitter**: Het woord is aan de heer Klein van de 50PLUS-fractie, met de kanttekening dat hij heeft aangegeven dat hij vanwege verplichtingen elders niet gedurende het hele algemeen overleg aanwezig kan zijn.

De heer **Klein** (50PLUS): Voorzitter. Mensen zijn de basis van dit algemeen overleg over het toezicht op woningcorporaties. Mensen hebben namelijk het sociaal grondrecht om ergens te kunnen wonen. De overheid heeft de grondwettelijke taak om goede volkshuisvesting te bevorderen. De woningcorporaties zijn het belangrijkste instrument om ervoor te zorgen dat mensen, ook 50-plussers, goed kunnen blijven wonen. Daaromheen gebeurden echter allemaal dingen met woningcorporaties die tot excessen hebben geleid. De vorige sprekers hebben al aangegeven dat dit tot een verbeterd toezichtsmodel heeft geleid. De commissie-Hoekstra wijst daar ook op. Daarin moet je eigenlijk twee lagen onderkennen. De eerste laag is het interne toezicht, de interne checks-and-balances. De aanbevelingen daarvoor worden overgenomen. Leden van de raad van toezicht moeten niet eventueel door de minister benoemd kunnen worden, maar er moet ook een relatie zijn met democratisering binnen de woningcorporaties. De huurders moeten een bepaalde invloed hebben binnen woningcorporaties – daar is veel discussie over – om juist ervoor te zorgen dat intern sprake is van checks-and-balances. Het toezicht moet namelijk een soort terugvaloptie zijn en geen mogelijkheid voor het afschuiven van verantwoordelijkheden binnen de woningcorporatie zelf.

De tweede laag is de externe controle, het externe toezicht. Het begint op een warwinkel te lijken. Wij moeten uitkijken dat het woord «transparantie» niet ertoe leidt dat er helemaal geen toezicht meer is. Op de laatste bladzijde van de reactie van de minister staat dat woningcorporaties taken en prestatieafspraken met de gemeenten gaan maken. Dat houdt in dat de gemeenten natuurlijk willen controleren of die prestatieafspraken worden nagekomen. Daarmee is dus ook sprake van een vorm van toezicht. Er is al over het WSW gesproken. Het CFV heeft natuurlijk een eigen functie. In het model wordt de functie iets uitgedaald, maar het CFV heeft een sterke functie. Dat gaf de SP ook al aan. De ministeriële verantwoordelijkheid kan nooit zover gaan dat we vanuit de Tweede Kamer kunnen ingrijpen in private organisaties, maar er kan wel worden ingegaan op het omgaan met financiële stromen. Er wordt nu een onafhankelijke toezichthouder voorgesteld. Het woord «onafhankelijk» stellen wij centraal. Waar die gepositioneerd wordt, is eigenlijk minder relevant. Als de onafhankelijkheid maar goed gewaarborgd wordt. Beleid en toezicht kunnen nooit in één hand zijn.

Ontstaan er als het ware twee stromingen door de aanbevelingen die de parlementaire enquêtecommissie kan doen? Die enquêtecommissie zal haar werkzaamheden volgend jaar afronden en ongetwijfeld aanbevelingen doen over met name dit onderdeel. Ik ben dus zoekende. Ik hoor graag van de minister hoe de verhouding is. Ik zou het niet erg collegiaal vinden om de parlementaire enquêtecommissie van de Tweede Kamer, onze eigen collega's, voor een fait accompli te stellen. Dat lijkt mij niet helemaal gewenst. Daarom vraag ik mij af in hoeverre er rampen ontstaan door een versterking van het Centraal Fonds Volkshuisvesting, dat al een controlefunctie heeft; in hoeverre kun je dat nog volgen? Er kan alvast worden begonnen met de uitwerking, maar het is misschien goed om even met definitieve besluitvorming te wachten totdat de aanbevelingen van de parlementaire enquêtecommissie komen. Zij zou ook helemaal niet met aanbevelingen kunnen komen, maar ik schat in dat zij daar wel mee komt. Misschien moeten wij daar dus even op wachten. Graag krijg ik daarop een reactie van de minister.

De vergadering wordt van 17.03 uur tot 17.14 uur geschorst.

Minister **Blok**: Voorzitter. Allereerst geef ik mijn complimenten aan de commissie-Hoekstra. Ik geef ook mijn complimenten aan mijn ambtsvoorganger die, terwijl er al een wetgevingstraject liep, gezegd heeft dat de Vestia-casus en andere actualiteiten voldoende aanleiding waren om de commissie-Hoekstra in het leven te roepen. Die lof gaat ook uit naar de heren Hoogduin en Van der Schaar. Sommige leden spraken over het belangrijkste advies van de commissie-Hoekstra. Ondertussen bladerde ik nog even in het rapport en vroeg ik mij af wat het belangrijkste advies van de commissie-Hoekstra is. Ik denk niet dat de commissie dit zelf kan aanwijzen. Voor mij is de essentie dat voorafgaand aan een hele rij aanbevelingen wordt geschreven: «Los van de Vestia-casus komt het te vaak voor dat het aan zelfcorrigerend vermogen bij 155 woningcorporaties en de sector ontbreekt en dat er onvoldoende en te laat wordt ingegrepen. In de aanloopfase bij de Vestia-casus hebben alle partijen (WSW, CFV en het ministerie) niet alert genoeg gereageerd, hadden scherper kunnen zijn en eerder kunnen ingrijpen. Deze conclusie geldt ook voor andere casus.» Daarna volgt een rij aanbevelingen volgens drie lijnen: intern toezicht en governance van de corporaties, financieel toezicht en volkshuisvestelijk toezicht. Daarbinnen mag nog een prioriteitsvolgorde worden aangebracht, maar de commissie-Hoekstra doet dat niet. Dat doet allemaal niet af aan mijn waardering, maar er zit dus geen duidelijke rangorde in. Daarbij hoort overigens ook de constatering die de heer Knops uitsprak, namelijk dat we niet moeten vergeten dat er heel veel goed is gegaan in de corporatiesector en dat er eerlijk en hard is gewerkt. Aan de ene kant zijn er te vaak incidenten voorgekomen om ze puur als incident te beschouwen, maar aan de andere kant mogen die incidenten niet de hele sector kleuren. Ik wil de vragen langs een aantal hoofdlijnen beantwoorden. Ik begin met de vragen over de onafhankelijkheid van de toezichthouder. Daarna beantwoord ik de vragen over de verdeling van de taken tussen de verschillende toezichthouders. Vervolgens ga ik in op de vragen over de rol van de toezichthouder binnen het ministerie, de prikkels in het stelsel en de normering van de bedrijfslasten. Tot slot beantwoord ik een aantal aparte vragen. Ik beantwoord eerst de vragen over de onafhankelijkheid. Volgens mij zijn wij het roerend eens over het belang van onafhankelijkheid. Ik sluit mij aan bij de woorden van de heer Klein: hoe je de autoriteit ook structureert, zij moet zeer onafhankelijk en zeer deskundig zijn. De rest is in zekere zin minder van belang, maar ook weer niet zo weinig belangrijk dat ik daar geen uitgesproken mening over heb. Deskundigheid en onafhankelijkheid zijn echter cruciaal. Daar is de commissie-Hoekstra best kritisch op, anders

zaten we hier niet. De praktijk leert dat het feit dat een toezichthouder onafhankelijk van het ministerie is gepositioneerd, niet eens automatisch tot onafhankelijk toezicht leidt. In de wereld van het onderzoek naar toezichthouders bestaat het begrip «regulatory capture». Dit begrip kwam ook naar voren in het onderzoek van de commissie-De Wit. Die commissie keek naar de vraag of de onafhankelijke toezichthouders in de financiële sector steeds voldoende afstand tot die financiële sector hebben gehouden. Die vraag speelde overigens ook in onderzoeken in het Verenigd Koninkrijk en Amerika. De heer Klein heeft er dus gelijk in dat de positionering op zich nog niet zo veel over de onafhankelijkheid zegt. We moeten de onafhankelijkheid altijd scherp waarborgen, of die onafhankelijkheid nu onder de ministeriële verantwoordelijkheid wordt gepositioneerd, een beetje ernaast of op nog grotere afstand. Het vraagt altijd om veel aandacht.

De commissie-Hoekstra schrijft op pag. 21 van haar rapport over de positionering van het Centraal Fonds Volkshuisvesting als zbo: «Het CFV is een ZBO en voert zijn werkzaamheden zelfstandig uit. Die ZBO status is tot op heden strikt genomen niet nodig voor de werkzaamheden die in het kader van het financiële toezicht worden uitgeoefend. Die status had het CFV al voordat deze toezichthoudende taak werd toegevoegd en was van meet af aan (vanaf 1988) nodig vanwege de tweede taak die het CFV heeft, namelijk optreden als saneringsfonds en verschaffen van projectsteun.» Ik deel die analyse. Ik deel ook de analyse van de Raad van State over de herzieningswet. De Raad van State zei dat het niet logisch is om een financieel toezichthouder tot een zbo te maken. De Kamer heeft daarop echter gezegd dat zij dit wel juist vindt en dat mag. Degenen van buiten de sector geven echter aan dat het voor het financieel toezicht niet logisch is, maar wél voor de saneringsfunctie. Daar volg ik de commissie-Hoekstra ook volledig in.

Ik kan kiezen voor het belangrijke advies van de commissie-Hoekstra, namelijk ervoor zorgen dat de saneringsfunctie onafhankelijk gepositioneerd is binnen een zbo. Dat is namelijk logisch voor de taak van het zbo. Een saneringsfunctie vraagt om het nodige hak- en breekwerk en dat kan weleens pijn doen voor bijvoorbeeld de volkshuisvesting. Daarbij is het dus logisch. Stel dat wij het Centraal Fonds Volkshuisvesting los van een saneringsfonds laten bestaan, dan zouden we twee zbo's hebben. Eén van die zbo's zou een taak hebben die volgens de commissie-Hoekstra zelf en de Raad van State niet los hoeft te staan. Daar bovenop komt de bredere politieke discussie die hier vaker gevoerd is, namelijk: laten we nog eens kritisch bekijken hoe we überhaupt met zbo's omgaan. De heer Monasch verwees naar wat daarover in het regeerakkoord staat. Hij maakt een duidelijke keuze. Die discussie is altijd breder gevoerd in de Kamer. In de jaren negentig is een rapport van de commissie-Kohnstamm verschenen waarin stond: zet er radicaal het mes in, juist vanuit de lijn van de ministeriële verantwoordelijkheid. Ook de afgelopen Kamerperiode zijn hierover moties ingediend, onder anderen door de heren Heijnen en Schouw. Zij vroegen de positie van zbo's nog eens fundamenteel te bekijken. De discussie is dus breder en tegen die achtergrond zou ik het onlogisch vinden om de zbo-vraag los te laten, terwijl ik snel gevolg wil geven aan de aanbevelingen van de commissie-Hoekstra en heel duidelijk is uitgesproken dat het voor de toezichtsfunctie niet logisch is maar wel voor de saneringsfunctie. Ik ga zo op de timing in, maar dat is mijn afweging over de zbo-status.

Ik kom op de zeer wezenlijke vraag over onafhankelijkheid en deskundigheid. Ja, de toezichthouder moet ook onder de ministeriële verantwoordelijkheid zeer onafhankelijk en deskundig zijn. Eigenlijk is dat op andere beleidsterreinen ook de gebruikelijke gang van zaken. Gisteren bracht de Inspectie van het Onderwijs een kritisch rapport uit, namelijk De staat van het onderwijs. De Inspectie van het Onderwijs is een onafhankelijk toezichthouder die rapporten uitbrengt en onder de ministeriële

verantwoordelijkheid valt, maar geen zbo is. Dat geldt ook voor de Voedsel- en Warenautoriteit en de Inspectie voor de Gezondheidszorg. De heer Jansen vroeg of een organisatie die onder de ministeriële verantwoordelijkheid valt, kritische doorrekeningen kan maken. Ik ben het met hem eens dat dit moet kunnen. Het Centraal Planbureau valt onder de ministeriële verantwoordelijkheid, maar is geen zbo en heeft een dijk van een reputatie voor onafhankelijke doorrekeningen. Met al deze voorbeelden heb ik het volgende voor ogen: ja, ministeriële verantwoordelijkheid, want dat vind ik staatsrechtelijk zuiver – er is een rij adviezen die mij die kant opstuurt – maar grote onafhankelijkheid over het naar buiten brengen van kritische rapporten of het doorrekenen van beleid.

De heer **Paulus Jansen** (SP): Ik heb een vraag over de verwijzing naar de status van het Centraal Planbureau, want dat is volgens mij geen ministeriële dienst. Het CPB is volgens mij een agentschap; het gaat in ieder geval niet om dezelfde constructie die de minister voor het voormalige Centraal Fonds Volkshuisvesting voorstelt.

Minister **Blok**: De wezenlijke vraag is volgens mij of het een zbo is. Het antwoord daarop is «nee». Ik vind de positie van de autoriteit – dat vind ik nog steeds de juiste term – het beste te vergelijken met die van de inspecties. Het maken van doorrekeningen is de bijzondere deskundigheid van het Centraal Fonds Volkshuisvesting. Die deskundigheid kan ik niet bij een andere inspectie als vergelijking aanbieden, maar wel bij het Centraal Planbureau. Daarom maakte ik die vergelijking.

De heer **Paulus Jansen** (SP): De minister zegt dus dat het intern moet kunnen. Dat ben ik ten principale met hem eens, maar voor de SP-fractie wegen de credits die het ministerie de afgelopen tien jaar met zijn inhoudelijk toezicht heeft verdiend heel zwaar. De credits zijn wat ons betreft wat mager, zeker in relatie tot de prestaties van het Centraal Fonds Volkshuisvesting. Die prestaties slaan wij namelijk veel hoger aan. Hoe kijkt de minister tegen deze startpositie aan?

Minister **Blok**: Ik ben niet van plan om een nieuwe organisatie met nieuwe mensen op te richten. Het Centraal Fonds Volkshuisvesting heeft enorm veel deskundigheid. De bestaande ploeg is welkom onder de ministeriële verantwoordelijkheid. Dat is een logische gang van zaken. Ik merk het volgende op over de vergelijking tussen het Centraal Fonds Volkshuisvesting en het ministerie. Het rapport is kritisch op alle toezichthouders. In het geval van de positie van het ministerie lijkt het mij zuiver dat ik de enquêtecommissie haar werk laat doen. Ik vind het namelijk niet zuiver dat ik allerlei oordelen geef over het ministerie waarvoor ik ministerieel verantwoordelijk ben, terwijl de enquêtecommissie juist op die vraag ingaat. Ik heb echter heel goed gelezen wat die commissie-Hoekstra daarover gezegd heeft.

De heer **Verhoeven** (D66): De minister noemde een aantal andere domeinen waarvoor ook toezichthouders bestaan. Ik wijs hem er echter op dat er nog weer andere domeinen zijn waarvoor wel een externe toezichthouder bestaat. Ik noem bijvoorbeeld de AFM, de ACM, de nieuwe Autoriteit Consument en Markt. Per sector, per geval, zijn er dus verschillende mogelijkheden. We hebben dus niet altijd een toezichthouder onder de overheid en in dit geval ineens niet. Nee, je kunt het per sector verschillend bekijken. Dat is ook per geval gedaan. Daarnaast is in dit geval sprake van twee vormen van toezicht, namelijk toezicht op volkshuisvestelijke niveau en toezicht op het financiële niveau. De vraag is dus niet zozeer of het toezicht wel of niet onder het ministerie moet vallen – die keuze kun je per geval maken – maar of het handig is om twee toezichtsvormen allebei onder het ministerie te brengen. Die twee

toezichtsvormen raken elkaar ook nog eens. Dat is wat mij betreft de kern van dit debat.

Minister **Blok**: De heer Verhoeven wijst terecht op het feit dat in sommige sectoren bewust voor de zbo-status is gekozen. Het is wel van belang om het afwegingskader dat de Raad van State hanteert voor ogen te houden, om tot de conclusie te komen dat het juist voor het financieel toezicht op woningcorporaties niet logisch is. De heer Verhoeven noemt voorbeelden die echt marktsectoren betreffen. De AFM en de Autoriteit Consument en Markt houden toezicht op sectoren die volgens ons echt met de markt te maken hebben. De minister mag niet beslissen over de prijzen bij Albert Heijn, een verzekeraar of een bank. Het betreft de markt en daarop willen wij concurrentie. Volgens mij zegt niemand in ons brede politieke spectrum dat woningcorporaties zich helemaal los van politiek beleid op de markt begeven. Dat is het afwegingskader van de Raad van State en dat volg ik. Volgens die redenering moet het toezicht in deze sector juist wel onder de ministeriële verantwoordelijkheid vallen.

De heer Verhoeven vraagt ook naar de andere vorm van toezicht, namelijk het volkshuisvestelijk toezicht. Dat toezicht valt nu onder de ministeriële verantwoordelijkheid en volgens mij wenst iedereen dat ook zo te houden. Ik zeg er nadrukkelijk bij dat dit toezicht natuurlijk wel onafhankelijk moet zijn. Daarbij geldt dezelfde redenering: geen kruisverbanden en contacten tussen de financiële toezichthouder en de volkshuisvestelijke toezichthouder. Uiteindelijk is de minister verantwoordelijk voor allebei de toezichthouders, maar zij moeten wel onafhankelijk en deskundig zijn.

De heer **Verhoeven** (D66): Wij hebben twee of drie weken geleden een debat over verenigingen van eigenaren gevoerd. Toen heb ik me zeer ontvankelijk getoond voor de argumentatie van de minister ten opzichte van mijn eigen standpunt. Ik vond hem namelijk overtuigend overkomen. In alle oprechtheid zeg ik dat ik de minister nu een stuk minder overtuigend vind. Hij zegt dat de AFM, de Autoriteit Financiële Markten, die toezicht houdt op het gedrag van banken, op een echte markt toezicht houdt. De woningmarkt zou dus geen echte markt zijn. Allereerst zegt de VVD-fractie dat de woningmarkt wél een echte markt moet zijn. In die zin is het heel vreemd dat de VVD niet de redenering volgt: dan ook maar een toezichthouder in de vorm van een zbo. Daarnaast zegt de minister dat het de vraag is of banken en corporaties wat betreft overheidsbetrokkenheid zo veel van elkaar verschillen. Wij hebben namelijk juist een bankensector waar de overheid ook zeer stevig in zit. Wij hebben een woningcorporatiesector waarin we de overheid juist op afstand hebben geplaatst. Ik wil het dus bijna omdraaien en zeggen dat de woningcorporatiesector net zo goed grotendeels als een markt te benaderen is, juist gelet op wat de afgelopen decennia in het beleid en in de positie van woningcorporaties veranderd is. Ik krijg daarop graag een reactie van de minister, want ik vind zijn redenering niet sluitend.

Minister **Blok**: Volgens mij is toezicht op de woningmarkt de crux. Het gaat niet om toezicht op de woningmarkt, maar om toezicht op de woningcorporaties. Het betreft sociale huisvesting. Er is inderdaad toezicht op de woningmarkt, bijvoorbeeld markttoezicht door Europa. Europa heeft gezegd dat het feit dat er staatsgaranties worden verleend, de Europese markttoezichthouder aanleiding geeft om op te treden. Er is namelijk sprake van een interactie met het andere deel van de markt dat geen garanties heeft. Het Centraal Fonds Volkshuisvesting of de nieuwe autoriteit krijgt als taak om uitsluitend toezicht te houden op het deel «sociale huisvesting» binnen de corporaties. Er is dus echt een verschil met markttoezicht. Markttoezicht moet er ook zijn als er volgens ons een werkende markt is.

Een wezenlijk toezichtsvraagstuk waar met name de heer Monasch op inging, is de samenwerking, of het gebrek daaraan, tussen de verschillende lagen van toezicht. Een van de constatering van de commissie-Hoekstra is namelijk dat er mede omdat er veel lagen zijn – ik verwijs naar de chaos waar de heer Klein over sprak – sprake was van slechte communicatie en de toezichthouders op elkaar wachtten. Die problemen zouden toenemen als ik toch zou kiezen voor een structuur met twee zbo's. Dan moet ik namelijk in mijn ministerie ook nog een organisatie hebben die op de inspectie-zbo gaat toezien. Het zou dus nog een communicatielaag toevoegen. De heer Monasch vroeg hoe wij de naadloze aansluiting waarborgen. Het begrip «naadloze aansluiting» betreft in dit geval de aansluiting tussen het Centraal Fonds Volkshuisvesting en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Zij zijn nu zelf in de slag om het beter te regelen en zullen ons daarover rapporteren. Daar is enige haast bij, maar ik vind het wel logisch dat zij het eerst onderling uitvechten. Het is echter van groot belang dat het veel beter gaat. Ik heb daar dus wel enige haast bij, net als bij andere onderwerpen waarnaar is gevraagd.

De heer Monasch vroeg ook waarom de projectsteun niet naar het ministerie gaat. Die projectsteun zou in het model dat ik voor ogen heb wél bij de zbo terecht komen, namelijk de zbo die verantwoordelijk is voor sanering en projectsteun. De commissie-Hoekstra en anderen zeggen net als ik dat die zbo op grotere afstand moet blijven in de zbo-formule. Projectsteun zit vaak al heel dicht tegen saneringssteun aan en vraagt dus om een deskundigheid en afstandelijkheid die sterk op saneringssteun lijkt. Dat is de reden waarom ik projectsteun in de andere zbo wil onderbrengen.

De heer Monasch vroeg ook waarom de saneringsheffing niet bij het WSW wordt ondergebracht. De saneringsheffing houdt in dat alle corporaties moeten bijdragen aan het redden van een corporatie die in nood verkeert. Dat vraagt dus wel om de ministeriële macht. Het WSW is echter een private organisatie. Daarom moet de saneringsheffing wel onder de ministeriële lijn vallen en niet onder de private organisatie worden geplaatst. We komen nog nader te spreken over de positie van het WSW, maar je kunt in de toekomst zeggen dat je binnen zo'n private organisatie ook een publieke taak kunt toedelen. Die vorm van een zbo kennen we, ook bij de apk-versie. Je blijft dan echter de publieke macht nodig hebben om die saneringsheffing voor een hele sector te kunnen laten gelden.

Mevrouw **Visser** (VVD): Misschien kan de minister er nader op ingaan bij de bespreking van de rol van het WSW, maar wij hadden gevraagd wat wij hier en nu al kunnen doen. In het rapport van de commissie-Hoekstra wordt ook gesteld dat al sinds 1997 duidelijk is dat het WSW over individuele gevallen geen gegevens aan het Centraal Fonds Volkshuisvesting kan verstrekken, ook niet als de toezichthoudende taak van het CFV daardoor wordt bemoeilijkt. We leven inmiddels in 2013 en we kennen allemaal de casus. Dit komt door het reglement van deelneming, want dat bemoeilijkt de informatieverstrekking tussen beide partijen. De minister spreekt over een evaluatie en het feit dat beide partijen het bekijken, maar volgens mij speelt de overheid in het reglement van deelneming ook zelf een rol. Dit soort aanwijzingen staat ook in het rapport van de commissie-Hoekstra. Ik schrik er erg van dat het al sinds 1997 bekend is en blijkbaar te regelen is door een aantal betrokken partijen en niet via een wetwijziging. Hoort dit ook bij zijn uitspraak van zojuist dat hij er haast mee heeft en het zo snel mogelijk wil aanpakken? Los van de evaluatie en het proces waarin beide partijen zitten, is dit volgens mij een van de punten die vandaag concreet en direct aangepakt kunnen worden.

Minister **Blok**: Zeker, inzicht hebben in de financiële positie is natuurlijk de kern van de toezichtstaak. Het vormt uiteindelijk ook de bescherming die de belastingbetaler als achtervang nodig heeft. Dit hoort dus bij de onderwerpen die voor mij grote urgentie hebben.

De heer **Verhoeven** (D66): Met dit antwoord kun je bijna alle kanten op. Het aantal zbo's zou omlaag moeten, maar in het voorstel van de minister blijft er een zbo om te saneren. Per saldo gaat het aantal zbo's volgens mij dus niet omlaag. Waarom kiest de minister er niet voor om saneren en financieel toezicht bij een zbo onder te brengen en het volkshuisvestelijk toezicht bij het ministerie in plaats van dat hij zegt: financieel toezicht en volkshuisvestelijk toezicht onder één hoed bij het ministerie, maar het saneren breng ik bij een zbo onder? Het maakt niet uit voor het aantal zbo's. De onafhankelijkheid van het beleid zou volgens mij beter zijn gewaardeerd. Het financieel toezicht en het saneren, toch allebei financieel van aard, komen dan bij dezelfde organisatie terecht. Die twee liggen in elkaars verlengde, maar het volkshuisvestelijk en financieel toezicht juist niet. Waarom kiest de minister daar niet voor? Dat klinkt toch veel logischer?

Minister **Blok**: Dan zou ik echt in strijd met de aanbevelingen van de commissie-Hoekstra en het advies van de Raad van State handelen. Ik citeerde daarstraks van pag. 21 van het advies van de commissie-Hoekstra, waarop juist werd aangegeven dat de zbo-status ooit verleend is vanwege de saneringsfunctie. Je moet kunnen heffen en als saneerder, ook als het strijdig is met het volkshuisvestelijk belang, kunnen zeggen: ik moet een faillissement voorkomen. Ik ben het met de commissie-Hoekstra eens dat de zbo-status daarvoor onmisbaar is. Voor het financieel toezicht vind ik de zbo-status sowieso niet alleen niet onmisbaar, maar ook nog onwenselijk. Volgens mij doe ik daarmee in feite wat de commissie-Hoekstra op pag. 21 schrijft. De constructie die de heer Verhoeven net voorlegt, zou daar echte mee in strijd zijn.

De heer **Verhoeven** (D66): Het is toch duidelijk dat de constructie die de minister voorlegt ook in strijd is met het rapport-Hoekstra? Laten we wel zijn dat dit het geval is. Het maakt mij niet uit. De minister heeft alle recht en ruimte om samen met de coalitiepartijen voor een ander model dan dat van de commissie-Hoekstra te kiezen. Het lijkt me dan echter wel fair dat de minister zegt: ik handel nu ook in strijd met het rapport-Hoekstra. Laten wij dat gewoon vaststellen, want de minister zegt: ik kies in dit geval bijvoorbeeld voor het advies van de Raad van State. In andere gevallen luistert het kabinet helemaal niet naar de Raad van State en is er weer een andere reden om een keuze te maken. Dat is prima – daar is het kabinet het kabinet voor – maar laten we dan ook echt duidelijk zeggen dat hierbij ook in strijd met het rapport-Hoekstra wordt gehandeld. Is de minister het daarmee eens?

Minister **Blok**: Nee, ik lees het nog een keer voor. «Het CFV is een ZBO en voert zijn werkzaamheden zelfstandig uit. Die ZBO status is tot op heden strikt genomen niet nodig voor de werkzaamheden die in het kader van het financiële toezicht worden uitgeoefend.» Ik citeer nu letterlijk uit het rapport van de commissie-Hoekstra. «Die status had het CFV al voordat deze toezichthoudende taak werd toegevoegd en was van meet af aan (vanaf 1988) nodig vanwege de tweede taak die het CFV heeft, namelijk optreden als saneringsfonds en verschaffen van projectsteun.» Op die manier voer ik het in. Er is één punt waarbij ik kan volgen dat ik in strijd met de aanbevelingen van de commissie-Hoekstra handel. De commissie-Hoekstra stelt voor om een aparte heffing op te leggen voor sanering en dat geld in een spaarfonds op te slaan. Daar hebben de leden niet naar gevraagd en daaruit maak ik op dat zij begrijpen dat ik die aanbeveling

niet opvolg. Die aanbeveling volg ik ook echt niet op. Het voorstel waarover ik eerder sprak, is echter in lijn met wat op pag. 21 van het rapport staat.

De heer Verhoeven vroeg ook of het financieel toezicht in de nieuwe constructie niet meer door de sector wordt betaald. Het blijft echter mijn intentie om het over de sector te blijven omslaan.

Er zijn vragen gesteld over de prikkels die nu in het stelsel zitten.

Mevrouw Visser vroeg hoe het WSW de corporaties tot meer efficiency kan prikkelen. Het WSW kijkt nu primair naar risico's, want het is een waarborgende instelling. Het WSW zou wel een risicodifferentiatie kunnen maken, zoals mevrouw Visser schetste. Daar is niet voor gekozen, maar in de markt zou dat gebeuren. Daar zijn plussen en minnen aan verbonden. De plus is dat je risico's gaat inprijzen. De min is dat een corporatie die het toch al moeilijk heeft, een zwaardere rentelast krijgt. Ik zeg graag toe dat ik die opties met het WSW zal bekijken, maar dan is het echt een kwestie van afwegen wat zwaarder weegt, het inprijzen van risico's of de hogere last voor de grotere corporatie.

Er werd ook gevraagd of de checks-and-balances binnen het interne toezicht op orde zijn. Dat is volgens de commissie-Hoekstra een van de drie belangrijke punten. Voor een deel zijn er checks-and-balances, bijvoorbeeld in de vorm van de wettelijke regeling dat huurdersorganisaties een voordrachtsrecht voor de raad van toezicht hebben. In de herzieningswet heeft de Kamer al goedgekeurd dat er een enquêterecht en een schorsingsmogelijkheid voor de raad van toezicht komen. Voor dat deel zijn naar mijn idee met de herzieningswet al belangrijke stappen gezet.

De heer **Paulus Jansen** (SP): Ik kom nog even terug op de premiedifferentiatie of rentedifferentiatie van het WSW. Begrijp ik goed dat het volgens de minister een goed idee is om een prikkel in te bouwen voor de efficiency van corporaties, maar dat het juist averechts werkt om corporaties te straffen omdat zij hun werk willen doen als zij een volkshuisvestelijk probleem hebben, bijvoorbeeld als gevolg van de regio waarin zij werken? Is dat de denkrichting van de minister?

Minister **Blok**: De efficiëntievraag is een andere vraag. Daar was ik net aan toe, want daar zijn ook vragen over gesteld. Het WSW is volgens mij niet de logische instelling om naar efficiency te kijken. Het WSW heeft namelijk een waarborgfunctie en kijkt dus naar het risico dat corporaties onderling en wij namens de belastingbetaler lopen. «Efficiency» houdt in dat je efficiënt met geld omgaat en geen grote kosten maakt. Die taak wil ik niet bij het WSW onderbrengen.

De heer **Paulus Jansen** (SP): Dan is het mij niet duidelijk wat de minister bedoelde met de opmerking dat het voorstel van mevrouw Visser een schaduwzijde heeft, namelijk omdat corporaties die door omstandigheden een wat slechtere solvabiliteit hebben niet meer aan geld kunnen komen. Volkshuisvestelijk gezien zouden er echter voldoende argumenten zijn om ze juist wel geld te lenen. Dat was toch de insteek van de minister of vergis ik me nu?

Minister **Blok**: De plus van risicodifferentiatie is dat je een beloning voor solide financieel beheer krijgt – dan is je rente lager – en een sanctie voor minder solide financieel beheer. Het nadeel daarvan kan zijn dat een corporatie die toch al krap bij kas zit, nog wat hogere rentelasten krijgt door die hogere marge. Dat is het afwegingskader op grond waarvan ik zeg: zeker in de markt is het logisch, maar in deze sector vind ik het zuiver om het gewoon eens met het WSW, de sector, te bespreken. Ik ga daarvoor niet zeggen welk instrument ik per se wel of niet ga hanteren.

Ik kom op de vragen over de efficiency. Daar vroegen zowel mevrouw Visser als de heer Monasch naar. In mijn brief schrijf ik dat ik eerst de voorstellen van Aedes wil afwachten. Aedes wil met een normenkader komen. Ik vind het zuiver dat je een sector zelf de kans biedt om daarmee te komen. Ik herken wat de heer Monasch zei, namelijk dat het een geschiedenis van jaren is. Dit wordt echter geen geschiedenis van jaren. Aedes heeft beloofd dat de reactie in de maand mei komt. Dan kunnen we kritisch bekijken of het voldoende is. Ik schrijf ook in mijn brief dat de overheid kaderstellend moet optreden als de voorstellen van Aedes onvoldoende zijn, juist vanuit het volkshuisvestelijk belang. Als er namelijk in grote mate inefficiënt wordt gewerkt, wordt geld dat aan de volkshuisvestelijke taak besteed had kunnen worden, aan bureaucratie of zinloze projecten besteed. Dat is er inderdaad reden om in te grijpen, maar het moet in de juiste volgorde verlopen.

Mevrouw Visser vroeg specifiek wat ik bedoel met de experimenten voor bedrijfsvorming via Platform31. Al enige tijd circuleert het idee van bijvoorbeeld de regiecorporatie. Daarnaast circuleert het idee van een driekamermodel waarin de corporatie wordt aangestuurd en beoordeeld langs de verschillende taken die zij heeft. Bij een regiecorporatie worden heel veel taken echt helemaal uitbesteed. Beide opties vind ik heel interessant, maar het zijn nu alleen nog maar concepten. Platform31 is qua deskundigheid en contacten verweven met de sector van sociale volkshuisvesting. Laten we bekijken of daarmee experimenten zijn vorm te geven. Dat doet niet af aan mijn vorige punt, want volgens mij heeft de zorg van mevrouw Visser daarmee te maken. Ongeacht de uitkomst van deze experimenten moeten wij een normenkader voor efficiënt werken van corporaties hebben. Liefst moet er op eigen initiatief een normenkader worden vastgesteld, maar het moet wel worden gehandhaafd. Als het niet anders kan, nemen wij zelf het initiatief. Tot zover mijn opmerkingen over de bedrijfslasten.

De heer **Monasch** (PvdA): We kennen de talloze voorbeelden van sectoren die zelf een convenant wilden maken. Het is op zichzelf heel hoffelijk om een sector te vragen: komt u met een convenant. Als na twee jaar echter blijkt dat men zich niet aan het convenant houdt, beginnen wij weer opnieuw. Voor de PvdA-fractie is dat speelkwartier voorbij. Die tijd hebben we gehad en die ruimte is er dus niet meer. Zo interpreteer ik ook de woorden van de minister en wat hij in zijn brief schrijft. Het gaat mij erom wat de sanctiemogelijkheden zijn als men zich niet aan de eigen benchmark houdt; hoe verhouden die zich tot het toezicht van de minister op het verlagen van de bedrijfslasten? Op heel korte termijn komt er een convenant of een benchmark; we zullen het zien. De vraag is wel wat de inkadering van de minister is, zodat er maatregelen kunnen worden genomen als de sector zich niet aan de afspraken houdt. Anders krijgen wij over twee jaar weer een rapportje waarin staat: de sector houdt zich niet aan de eigen afspraken. Met die rapporten kunnen wij hier namelijk een gangetje plaveien.

Minister **Blok**: Ik heb het volgende voor ogen. Deze hele discussie slaat neer in de novelle op de herzieningswet. Ik wil alvast een kapstokartikel in de herzieningswet opnemen op grond waarvan een AMvB gemaakt kan worden, waarmee kostennormeringen en efficiëncynormeringen afgedwongen kunnen worden. Er is dus een kapstok, maar ik geef eerst de ruimte aan de sector zelf. Als een corporatie zich niet aan een bepaling in de wet houdt, is er uiteindelijk een ministeriële aanwijzingsbevoegdheid. Dat is de escalatieladder. Ik hoop dat het niet nodig is om die te gebruiken, maar die zullen wij wel klaar zetten.

De heer **Monasch** (PvdA): Het antwoord op het eerste punt is prima. Ik sla wel even op het tweede punt aan. Stel dat Aedes met zo'n benchmark

komt, neemt de minister die dan op in de AMvB? Of wordt het een benchmark waaraan de sector zich gaat houden, waarna bekeken wordt hoe het werkt?

Minister **Blok**: Ik wil de sector eerst de kans geven, maar wat mij betreft wordt in de herzieningswet een kapstok voor een AMvB opgenomen. Dat kan betekenen dat er een uitwerking in de vorm van een AMvB komt. Het is echter een escalatieladder.

Mevrouw **Visser** (VVD): Ik kom terug op het antwoord van de minister over het WSW in relatie tot de efficiency. Ik zei eigenlijk ook dat normen hartstikke mooi zijn. We hebben stapels met rapporten over benchmarks. De minister refereert daar in zijn brief ook aan. Volgens mij zijn er al zes rapporten over benchmarks verschenen. Er is dus al heel veel papier, maar een benchmark zegt niks als je er niks mee kunt doen in de zin van mensen ergens op aanspreken om hun gedrag te veranderen. De opmerking van de VVD was gerelateerd aan de constatering in het rapport van de commissie-Hoekstra dat er geen financiële prikkel in het systeem zit. Daarom vroeg ik welke rol het WSW daarbij kan spelen. De minister vertaalt het naar eventuele risicodifferentiatie, maar was ons betreft is de discussie breder. Welke financiële prikkels kun je vooraf, proactief, in het systeem inbouwen, waardoor corporaties die investeringen willen doen de prikkel voelen dat het goede investeringen moeten zijn? Bij een AMvB wordt er volgens mij achteraf ministerieel ingegrepen. Als je bij een bank komt, bij een kredietcommissie, moet je gewoon een goed besluit voorleggen. Op die manier word je goed beoordeeld en moet je kunnen laten zien wat de normen zijn. Een bank beoordeelt de situatie ook aan de hand van een aantal normen en bekijkt hoe je ten opzichte van de sector presteert. Ik wil graag dat de minister onze suggestie in de verdere uitwerking dus iets breder interpreteert, anders gaat het alleen maar over risicodifferentiatie terwijl er volgens ons veel meer mogelijkheden zijn. Daarbij doe ik nadrukkelijk de oproep om bij de uitwerking van het normenkader directe consequenties te kunnen verbinden aan het niet nakomen van de normen binnen de sector. De toezegging die de minister daar net over heeft gehad, hebben wij genoteerd. Er moet daadwerkelijk ingegrepen kunnen worden. Het moet niet bij een papieren afspraak blijven. Wil de minister de uitwerking dus breder interpreteren?

Minister **Blok**: Ik heb niet helder voor ogen hoe ik de organisatie die risico's beoordeelt naar rendement kan laten kijken, anders dan vanuit de risico-optiek. Als er onvoldoende cashflow is, is het rendement relevant voor het risico. Het rendement zal in de sociale huisvesting echter per definitie lager zijn dan op de markt. Daarom is het waarborgfonds er ook. Er zit een ondergrens aan voor het geval dat de risico's onbeheersbaar worden. Ik sta open voor praktische suggesties die binnen de taak van de risicotoezichthouder vallen, maar die nu niet zijn ingevuld. Wat betreft de efficiënte besteding van geld is er voor mij een taak weggelegd als de sector het niet oppakt. Voor het tussengebied heb ik het echter niet helder. Ik sta wel open voor concrete suggesties, maar ik heb die nu niet op mijn netvlies.

Mevrouw **Visser** (VVD): Laat ik de vraag anders formuleren. Is de minister bereid om, al dan niet in gesprekken met het WSW of andere partijen binnen de sector, te verkennen of financiële prikkels voor gedrag en presteren in het systeem in te bouwen? Dat kan vanuit het toezichtskader, de borging of op welke manier dan ook. Er zijn vele slimme mensen in deze wereld die daarover al hebben nagedacht en met suggesties en ideeën kunnen komen. Het gaat ons erom dat de commissie-Hoekstra er in haar rapportage meerdere malen op wijst dat er geen financiële prikkels in het systeem zitten en dat dit, in combinatie met een aantal andere

zaken, tot inefficiënt gedrag leidt. Dat is wat ons betreft een van de kernelementen die wij moeten veranderen in de werking van het systeem. Dat kan op meerdere manieren, via het WSW of op een andere manier. Wij vragen de minister om een dergelijke verkenning uit te voeren en ons daarover te informeren en rapporteren. De uitkomst van die verkenning moet bij de verdere vormgeving van het toezicht worden betrokken.

Minister **Blok**: Zo kan ik ermee uit de voeten. Ik had namelijk al aangeven dat ik voor het deel «differentiatie in de rente-opslag» sowieso een verkenning zal uitvoeren. Ik had ook gezegd dat ik voor het deel «efficiënte besteding van geld» sowieso bij de Kamer terugkom. Daarnaast is er nog een onbekend gebied. Ik begrijp dat mevrouw Visser mij vraagt om nog eens met deskundigen en de sector te bekijken of het onbekende gebied voldoende in kaart kan worden gebracht. Dat zal ik doen.

De heer Jansen vroeg waarom ik de vastgoedwaardering niet aan de sector overlaat en dat wettelijk ga regelen. Dat doe ik omdat er geen marge in zit. Als we het hebben over kosten en de efficiënte besteding van geld, zullen we niet zeggen: voor iedere corporatie moeten de kosten van het hoofdkantoor 0,7% van de totale omzet zijn. Daarvoor zal een bandbreedte gelden. Voor de waardering van bezit geldt of regel één of regel twee. Anders kun je de partijen in de sector namelijk niet onderling vergelijken. Die onderlinge vergelijking wilden wij juist zo graag om de prestaties te kunnen vergelijken. Ik moet dus een keuze maken waar iedereen zich aan houdt. Dat is de reden dat ik in dit geval al wel zeg: meer wetgeving. De heer Jansen vroeg ook waarom er niet gehandhaafd zou zijn op het feit dat grondaankopen alleen zijn toegestaan als de grond binnen tien jaar wordt bebouwd. Er is de corporaties wel degelijk steeds verteld dat grond die na tien jaar geen woonbestemming had, af moest worden gestoten. Er is echter niet gezegd dat er binnen tien jaar gebouwd zou moeten zijn; het ging om de woonbestemming. Misschien is dat het verschil.

De heer **Paulus Jansen** (SP): De minister zegt dat hij voor een waardering op basis van marktwaarde kiest, omdat dit eenduidig is. Het klopt dat dit op zich een eenduidige standaard is, maar er zijn vele eenduidige standaarden. Er zijn ook normen voor standaardisering op basis van de historische kostprijs. Veel corporaties waarderen hun bezit op basis van wat ik «verdienend vermogen» noem, de verwachte huuropbrengst in de toekomst. Dat is ook prima gestandaardiseerd. Ik begrijp zelfs dat de sector ook door de bureaucratie van de minister gedwongen is om de waarde van het bezit aan de hand van vijf verschillende standaarden bij te houden. Dat moet voor het WSW, het Centraal Fonds Volkshuisvesting; er zijn allemaal verschillende eisen. De SP-fractie onderschrijft dat het nuttig is om het aantal standaarden te verminderen. Ik vroeg de minister echter waarom er een standaard op basis van de marktwaarde moet worden gehanteerd. Dat komt namelijk neer op voorsorteren op huurverhoging.

Minister **Blok**: Volgens mij was dit een interruptie naar aanleiding van het laatste antwoord dat ik gaf, want dat ging daar namelijk over.

De heer **Paulus Jansen** (SP): Zeker, maar ik vraag mij dus af of de minister wil voorsorteren op de marktwaarde. De SP-fractie zegt: standaardisatie is prima, maar de minister standaardiseert nu wat ons betreft op de verkeerde standaard.

Minister **Blok**: Goed dat wij delen dat het wenselijk is om te standaardiseren. Om vanuit de buitenwereld te kunnen beoordelen hoe een corporatie het doet, vind ik het logisch dat je een waardering hanteert die je kunt vergelijken met de buitenwereld. In de buitenwereld zijn namelijk

ook particuliere verhuurders, ook van sociale huurwoningen. Ik vind het dus een logische oplossing om te kunnen vergelijken, maar dat betekent niet dat je ook marktconforme rendementseisen aan sociale huisvesting gaat stellen. Ik gaf net al aan dat dit niet erg logisch is in deze sector.

De heer **Paulus Jansen** (SP): Als je een standaard afspreekt – de historische kostprijs is ook een standaard – dan is dat een manier om te kunnen vergelijken en om alle corporaties ten opzichte van elkaar te kunnen benchmarken. Kortom, daarvoor zit ik helemaal niet vast aan de WOZ-waarde zoals de minister. Het is wel interessant als je vindt dat de vrije marktwaarde en de commerciële huursector de maatstaf van alle dingen zijn. Daarom vraag ik namens de SP-fractie: waarom sorteert de minister voor op die benchmark, die standaard?

Minister **Blok**: De heer Jansen beweert dat ik voorsorteer, maar het gaat mij erom dat je corporaties reëel met de buitenwereld moet kunnen vergelijken. De buitenwereld is er nu eenmaal. Alleen een onderlinge vergelijking levert geen goede benchmark op. De buitenwereld waardeert op marktwaarde. Ik kan daar dus niet mee vergelijken als we bijvoorbeeld op historische kostprijs zouden waarden.

De **voorzitter**: Er volgen twee korte vragen van de heer Klein en de heer Knops, want zij moeten binnen een paar minuten weg.

De heer **Klein** (50PLUS): Ik heb een vraag gesteld over de rol van de gemeente, met name over de extra bureaucratie, extra toezicht op toezicht. Dit heeft te maken met de rol van de gemeente in relatie tot wat in het regeerakkoord staat. Of liever gezegd, het heeft te maken met wat op de laatste pagina van de reactie van de minister staat over de prestatieafspraken en de controle daarop. Ik heb ook gevraagd naar het plan van aanpak van de parlementaire enquêtecommissie. Dat is veel ruimer dan alleen de rol van het ministerie. Het betreft namelijk ook de rol van de corporaties in het traject. Is er dus een spanningsveld tussen deze maatregelen en de toekomstige aanbevelingen van de parlementaire enquêtecommissie?

De heer **Knops** (CDA): Ik heb bijna dezelfde vraag gesteld. Ik legde met name de relatie tussen de laatste aanbeveling en het incorporeren daarvan door de minister in relatie tot het regeerakkoord. Mijn stelling was dat er enig verschil was tussen die laatste aanbeveling en de passage in het regeerakkoord over directe aansturing door gemeentes. Ik kan helaas het antwoord niet meer afwachten, want ik moet zo weg.

Minister **Blok**: Ik zal proberen om snel het antwoord te geven. De commissie-Hoekstra wijst op het belang van het versterken van de lokale binding. Dat volgt ook logisch uit wat voor mij de kernconclusie in het rapport van de commissie-Hoekstra was, namelijk dat de checks-and-balances op verschillende plaatsen niet goed zijn. De Kamer zal kennis kunnen nemen van de manier waarop we het regeerakkoord uitwerken. Binnen de VNG is daar onder leiding van mevrouw Dekker een commissie mee aan de slag gegaan. Ook hierbij wil ik namelijk als het even kan in samenspraak met de gemeenten tot een invulling komen, net als bij de kostennormering. Volgens mij is het wel terecht dat ik een koppeling maak tussen de aanbevelingen van de commissie-Hoekstra en het regeerakkoord, omdat het conceptueel ook juist is dat je beslissingen over huisvesting, de beoordeling van wat nodig is, zo veel mogelijk op lokaal niveau laat plaatsvinden.

De heer **Knops** (CDA): Het is niet onlogisch dat er een koppeling wordt gemaakt, maar het ging mij met name in de passage over directe

aansturing in het regeerakkoord en de aanbeveling van de commissie-Hoekstra. Daar zit wat licht tussen, maar er zijn ook overeenkomsten. Ik wacht de uitwerking van de commissie-Dekker af en dan ga ik ervan uit dat de minister hierop terugkomt. Dan kunnen wij hier in de Kamer over verder spreken.

Minister **Blok**: De heer Klein vroeg ook naar de rol van de gemeente. Ik meende dat ik was ingegaan op de spanning met het werk van de parlementaire enquêtecommissie, maar ter verduidelijking merk ik het volgende op. Ik denk niet dat van een minister, op welk terrein dan ook, verwacht kan worden dat hij wacht op een parlementaire enquête als er maatregelen moeten worden genomen. Maatregelen zijn altijd onderhevig aan democratische controle, het «ja» of «nee» van de Tweede Kamer. Er zijn echter een aantal maatregelen die de commissie-Hoekstra voorstelt en waarvan ik zeg: laat ik daar snel mee doorgaan. Ik zei net al dat ik het zuiver vind om mij van een oordeel over de rol van het ministerie te onthouden. Dat is typisch een oordeel waarvan ik zeg: laat de enquêtecommissie daar helder over spreken. Mochten er op andere terreinen aanbevelingen volgen, dan word ik ongetwijfeld door de Kamer aangemoedigd, voor zover dat nodig is, om met die aanbevelingen aan de slag te gaan.

De heer **Klein** (50PLUS): De vraag daarover heeft de minister eerder al duidelijk beantwoord. Het ging mij er juist om of er rampen ontstaan als je iets zou uitstellen en de controle bij het Centraal Fonds Volkshuisvesting laat. Dan wacht je even; je gaat wel verder met voorbereidingen maar niet met de effectuering van bijvoorbeeld een onafhankelijke inspectie.

Minister **Blok**: Het is voor mensen die in een organisatie werken heel onaangenaam als langdurig boven de markt blijft hangen dat er waarschijnlijk iets gaat gebeuren, maar dat niet duidelijk wordt gemaakt wat er gaat gebeuren. Het maken van een scheiding in het Centraal Fonds Volkshuisvesting wordt volgens mij heel breed gedeeld. Die scheiding wordt overigens niet door het Centraal Fonds Volkshuisvesting zelf gesteund, gelet op de brief die wij hebben ontvangen, maar de scheiding tussen de toezichtsfunctie en de saneringsfunctie wordt ook door de Kamer wel breed gedeeld. Dan is het sowieso logisch om die stap, die voor zo'n organisatie best ingrijpend is, te zetten. De andere stap vloeit volgens mij ook logisch voort uit dit advies en verschillende andere adviezen. Daarmee zorg ik ervoor dat de organisatie snel en zorgvuldig kan reorganiseren. Dat is namelijk niet de kerntaak van de organisatie, maar vraagt op dat moment toch even veel tijd en energie. Op die manier blijft het niet boven de markt hangen.

De **voorzitter**: Ik stel voor om een korte tweede termijn te houden, met spreektijden van twee minuten.

De heer **Verhoeven** (D66): Voorzitter. Ik dank de minister voor zijn beantwoording. Ik blijf ernstig twijfelen over het voorstel. De onafhankelijkheid, de deskundigheid en de tussentijd waarin we verkeren, na de herzieningswet en voor de parlementaire enquête, rechtvaardigen het volgens mij niet om deze stap te zetten. De minister heeft geprobeerd om mij met voorbeelden uit andere sectoren en met vergelijkingen te overtuigen, maar ik vind het een erg lastige vergelijking. De minister heeft ook geprobeerd om mij ervan te overtuigen dat hij de aanbevelingen van de commissie-Hoekstra volgt door een passage op pag. 21 van het rapport voor te lezen. Ik vraag hem echter om de tabel op pag. 6 erbij te pakken. Daarin staat een keiharde scheiding tussen het ministerie en de bedachte Financiële Autoriteit woningcorporaties. Volgens die opzet wordt het volkshuisvestelijk toezicht bij het ministerie ondergebracht en het

financieel toezicht bij de onafhankelijke autoriteit. Als de minister zegt dat zijn plan niet in strijd is met de tabel uit het rapport, heeft de minister een heel ander rapport voor zich. De minister heeft het volste recht om het rapport niet op te volgen, maar laten we daar dan gewoon eerlijk over zijn. Dat vind ik van belang.

Ik vind dat we met de vergelijking tussen sectoren heel dicht tegen banken aanzitten. Woningcorporaties zijn natuurlijk wel gewoon bedrijven en zij hebben zich de afgelopen tijd ook gewoon als bedrijven gedragen door het aangaan van allerlei risico's – ik verwijs naar de financiële prikkels waarover de VVD sprak – en dat willen wij juist niet meer. Daar is het toezicht voor nodig. Kies dan juist voor het AFM-model en niet voor het model van de Inspectie van het Onderwijs.

Ik vraag de minister om te bekijken hoe we het gaan evalueren, als we het toch op deze manier gaan doen. Ik constateer namelijk dat er in de Kamer een rotsvaste meerderheid en overtuiging bij PvdA en VVD bestaat om dit onzalige plan toch uit te voeren. Ik wil ook graag een VAO aanvragen. Dat mag wat mij betreft ook na het reces plaatsvinden, dan hoeven we niet vanavond nog even snel moties te maken. Ik worstel er echt mee, omdat ik het niet de goede oplossing vind. Ik wil de Kamer daarom hierover een uitspraak laten doen.

Mevrouw **Visser** (VVD): Voorzitter. Ik ben blij met de beantwoording van de minister en een aantal toezeggingen over de verdere verkenning van financiële prikkels en de urgentie die hij voor het normenkader voelt. Ik ben blij dat hij gehoor geeft aan de oproep van de heer Monasch en mijzelf om daar vooral stevig achteraan te gaan en niet af te wachten op wat uit de sector komt.

Er zijn twee dingen blijven liggen die wat ons betreft van groot belang zijn. Dat betreft allereerst onze vraag over het toezicht op het WSW. De minister geeft terecht aan dat het WSW een privaatrechtelijke organisatie is, maar in zijn brief schrijft hij dat hij het toezicht op het WSW wil verstevigen. Ik wijs op de rol van het WSW als borgsteller. In de afgelopen vijf jaar is die borgstelling met 30 miljard toegenomen. Dat is een fors bedrag en dat zegt iets over het vreemd vermogen dat in de corporatiesector is gepompt. Ik heb het nog niet eens over het eigen vermogen dat in de sector aanwezig is en waarmee de investeringscapaciteit de afgelopen vijf jaar ontzettend is toegenomen. Ik wil graag van de minister horen hoe hij het toezicht op de WSW in de toekomst ziet, in relatie tot de organisatie die het WSW is. Ik wil ook graag met name een antwoord op de vraag hoever de borgstelling vanuit het Rijk gaat en in hoeverre er sprake is van een openeinderegeling en de risico's voor het Rijk zijn. Ik wil graag een antwoord op die vraag. Dat antwoord mag van mij ook schriftelijk volgen, als het te technisch en te detaillistisch wordt.

Naar aanleiding van de discussie en de VAO-aanvraag van mijn collega Verhoeven vraag ik de minister om de Kamer in een brief te informeren over het tijdpad en de modellen die hij gaat uitwerken. De minister zei al dat de onafhankelijkheid van het toezicht door alle partijen wordt gedragen, de scheiding tussen beleid en toezicht. Dan wordt de Kamer meegenomen in het proces om het gevoel weg te nemen dat ik in de bijdrage van mijn collega Verhoeven proefde, namelijk dat er een tot in alle details uitgewerkt plan is. Wij hebben uit de brief begrepen dat de minister met verschillende partijen, met een aantal kaders, aan de slag gaat. Misschien kan de minister de Kamer informeren aan de hand van het kader waarmee hij aan de slag gaat, welk tijdpad hij daarbij hanteert en op welke manier hij eraan gaat werken. Dan kan het gevoel van de heer Verhoeven misschien deels worden weggenomen, zodat een VAO niet nodig is.

De heer **Monasch** (PvdA): Voorzitter. Ik dank de minister voor zijn buitengewoon overtuigende beantwoording. Het is duidelijk wat de

commissie-Hoekstra precies over onafhankelijkheid heeft gezegd. Er is ook nogmaals benadrukt wat de reikwijdte van de ministeriële verantwoordelijkheid is en dat de minister die ook gewoon zelf wil invullen. Dat is een manier van politiek bedrijven waar volgens mij veel mensen op zitten te wachten.

De heer **Verhoeven** (D66): Dat is allemaal leuk en aardig. Ik vind het prima dat de heer Monasch er anders in staat. Ik vind het ook prima dat hij een goede manier van politiek bedrijven nastreeft. Op sommige momenten komt hij ook tot dat niveau, maar het gaat mij om het feit dat de tabel op pag. 6 van het rapport van de commissie-Hoekstra gewoon niet opgevolgd wordt. Is de heer Monasch dat met mij eens; zullen wij dat vaststellen? Dat vraag ik voor de helderheid. Keuzes maken is het recht van elke politicus, maar wij moeten niet elke keer zeggen «we doen wat de commissie-Hoekstra zegt», maar dat dan stiekem niet doen. Dat is warrig.

De heer **Monasch** (PvdA): Een aantal mensen, onder wie de heer Verhoeven, hebben vandaag proberen aan te tonen dat het voorstel haaks staat op het rapport van de commissie-Hoekstra. Ik wil de passage wel een keer herhalen, maar volgens mij is die ondertussen meer dan voldoende geboekstaafd. De commissie-Hoekstra geeft duidelijk aan om welk gebied het gaat, namelijk de saneringssteun. Voor het overige wordt heel duidelijk aangegeven dat het niet anders dan een logische invulling is. Daarbij wijs ik erop dat de Raad van State, toch ook niet de eerste de beste in ons wetgevingsproces, tot hetzelfde oordeel is gekomen. Daar mogen de meningen over verschillen, zelfs op de verjaardag van de heer Verhoeven, maar dat onverlet dat volgens mij vrij overtuigend is aangegeven dat het rapport van de commissie-Hoekstra deze ruimte volledig biedt. De Raad van State heeft ons er ook al op gewezen. Los van waar ik sta, vind ik het dan een goede politieke afweging gelet op het leerstuk van de ministeriële verantwoordelijkheid en het op dit soort terreinen aanspreekbaar willen zijn voor burgers.

De heer **Verhoeven** (D66): De heer Monasch heeft het volste recht om die afweging te maken, maar voor de helderheid vraag ik: vindt de heer Monasch dat het plan van de minister dat hij steunt, overeenkomt met de tabel op pag. 6 van het rapport-Hoekstra?

De heer **Monasch** (PvdA): Volgens mij heeft de minister precies aangegeven wat de commissie-Hoekstra heeft gezegd. Het desbetreffende citaat is volgens mij drie, vier keer voorgelezen. Dat is de duidelijke interpretatie van de tabel.

Ik ben het er op zich mee eens dat wordt geprobeerd om het te benchmarken op één benadering. Het is volgens mij reëel dat het de marktwaardebenadering is. Daarmee kunnen wij namelijk vergelijken. Ik kan me voorstellen dat de SP daarover bezorgd is. Het is ook onze zorg en het is bekend hoe wij erin staan. Dat laat onverlet – ik kan het niet laten om het op te merken – dat dit de benadering uit Wonen 4.0 is waarmee veel mensen aan de haal zijn gegaan. In Het Financieele Dagblad stond ook weer dat daarin volledig voor marktconforme huren werd gepleit. Daar heb je wel een marktwaardebenadering voor nodig. Het was onze keuze niet, maar die is daar wel aan gerelateerd. Dit komt ongetwijfeld nog vaak terug in allerlei politieke debatten, nu en over tien jaar.

Ik benadruk dat wij over een belangrijke hervorming spreken van de manier waarop wij de woningmarkt, de volkshuisvesting op corporatiegebied, invullen. De heer Jansen gaf in het slot van zijn betoog duidelijk aan dat het van belang is welke omvang een corporatie heeft; wat is het geografisch werkgebied van een corporatie, hoe komt de menselijke maat terug en op welke taken moet je je richten? Dat is een volgend onderdeel,

misschien wel een belangrijk sluitstuk, van een aantal hervormingen die in het regeerakkoord van het kabinet zijn afgesproken. Ik hoop dat we de SP kunnen meenemen in dit onderwerp. Wellicht kan D66 ook nog overtuigd worden.

De heer **Paulus Jansen** (SP): Voorzitter. Ik neem mijn vraag aan de heer Monasch wel even mee in mijn eigen termijn. Ik merk het volgende op over de commissie-Hoekstra. Het valt mij op dat er heel verschillende interpretaties bestaan van wat die commissie precies bedoeld heeft met haar advies, niet alleen bij de woordvoerders maar ook bij de minister. Het lijkt mij goed dat wij tussen nu en het VAO nog een klein gesprek met de commissie-Hoekstra inlassen om duidelijk te krijgen hoe zij de voorstellen van de minister waardeert, in het licht van haar advies. Dat kost misschien een weekje extra, maar die tijd mogen we volgens mij wel nemen.

De **voorzitter**: Ik breek even in. Kan de heer Verhoeven met dit voorstel instemmen?

De heer **Paulus Jansen** (SP): Een dergelijk voorstel hoort in de procedurevergadering thuis, maar ik kondig alvast aan wat mij verstandig lijkt.

De heer **Verhoeven** (D66): Ik vind het een uitstekende en constructieve handreiking. Het zou echt verduidelijking kunnen bieden en mij een VAO kunnen besparen. Zo eerlijk ben ik gewoon. Het gaat mij echt om de duidelijkheid en die heb ik nu niet.

De heer **Paulus Jansen** (SP): Ik merk het volgende op over de eenduidige waardering van vastgoed. De heer Monasch zei: laten we de marktwaarde nemen, want dan is het in ieder geval vergelijkbaar. Ik heb een update gehad over de waarderingen die de sector moet hanteren van toezichthouders, het Centraal Fonds Volkshuisvesting en het WSW. Ik noem ook de accountantsrichtlijnen, naast de marktwaarde, de bedrijfswaarde, de historische kosten, de WOZ-waarde, de fiscale waarde, oftewel de Vpb-waarde, en daar komt de DAEB-waarde nog bij. Dan zitten we dus op zes waarden. Naast de hemeltergende bureaucratie – dat geldt zeker voor een minister die zegt dat hij de bureaucratie wil bestrijden – is het grote bezwaar van de SP-fractie dat we gaan standaardiseren aan de hand van de enige waarde waarvan je kunt voorspellen dat die een enorme boost in de richting van markthuren zal geven. Dat is naar mijn mening namelijk de agenda die erachter zit. De SP-fractie zegt dat bijvoorbeeld een waardering op basis van bedrijfswaarde – dat is in wezen het verdienend vermogen op basis van de huur – een sociaal uitgangspunt is dat een goed en reëel perspectief biedt op de cashflow die de doelexploitatie van een bepaald complex oplevert. Ik denk niet dat we het hierover eens worden. Als het VAO doorgaat, overweeg ik daarom om de Kamer op dat punt om een uitspraak te vragen.

We willen allemaal efficiënt werken. De SP-fractie wil er toch op wijzen dat een laag wettelijk plafond voor huurverhoging een enorme prikkel voor efficiënt werken is. Bij inflatievolgend huurbedeid moeten corporaties ervoor zorgen dat hun kosten niet sneller stijgen dan de inflatie. Anders hebben zij namelijk een financieel probleem. Kortom, als de corporaties op water en brood worden gezet – dat willen de coalitiepartijen namelijk – laten we het dan op een manier doen die ook de huurders als muziek in de oren klinkt, in deze tijd dat hun inkomens alleen maar omlaag gaan.

De heer **Monasch** (PvdA): De vraag is of dat waar is en de prijs van het beleid niet juist betaald wordt via de huurharmonisatie en dat de starters en de doorstromers de rekening betalen. De rekening wordt niet eerlijk verdeeld, maar komt bij één groep terecht. Dat is al jaren gaande en dat is

bezwaarlijk. De vraag is of dat het antwoord is waar de SP zich wel senang bij zou voelen.

De heer **Paulus Jansen** (SP): Dit is een heel goed argument voor de huursombenadering, maar dat kun je prima combineren met inflatievolgend beleid. Dan doe je het namelijk op voorraadniveau. Daarmee kunnen we volgens mij aan het kritiekpunt van de heer Monasch tegemoetkomen en tegelijkertijd ervoor zorgen dat de corporaties wel de koopkracht van hun klandizie volgen. Ik neem aan dat de heer Monasch het wel met mij eens is dat de doelgroep van de corporaties de afgelopen tien jaar op de nul-minlijn gezeten heeft. Hoogelaar Engelen heeft dat recentelijk bijvoorbeeld weer bevestigd. Met andere woorden, het inkomen van de doelgroep heeft zich nog niet eens gelijk met de inflatie ontwikkeld.

De heer **Monasch** (PvdA): Een huursombenadering die alleen maar van inflatievolgend beleid uitgaat, is natuurlijk eigenlijk geen huursombenadering. Je kunt het zo noemen, maar dat betekent dat de huur van veel woningen lager dan inflatievolgend moet zijn en de rest daaromheen moet bewegen. Dat lijkt mij geen oplossing. Het beleid dat we hebben gevoerd was heel makkelijk en comfortabel: de huurders betaalden aan de hand van inflatievolgend beleid en de corporaties konden het geld bijna gratis bij het WSW lenen; niemand piepte. Ook daarbij zijn de grenzen bereikt. De huursombenadering zit ook in het woonakkoord, maar dat moet de lijn zijn om ervoor te zorgen dat de corporatiesector ook in de toekomst duurzaam is.

De heer **Paulus Jansen** (SP): Stel dat wij een gemiddelde huurverhoging van de inflatie plus 1,5% of 2% acceptabel vinden. Dat betekent dat de groep die een woning kan betalen steeds kleiner wordt of dat mensen steeds kleiner moeten gaan wonen. Dat is simpelweg het effect als de inkomens zich niet gelijk ontwikkelen. Ik constateer – en dit zal met name de heer Verhoeven aanspreken – dat de bouwkostenontwikkeling in relatie tot de inflatie een probleem is. We moeten dus prikkels inbouwen, ook voor corporaties, zodat zij zuinig met hun centen omgaan in het beheer, de bouw etc.

De heer **Verhoeven** (D66): Dit is een super interessante discussie voor een panel, maar het gaat echt niet meer over het onderwerp dat aan de orde is. Ik zeg niet dat iemand het fout doet, maar laten wij het bij het onderwerp houden dat aan de orde is. We dwalen nu helemaal af, dat lijkt me niet handig.

De heer **Paulus Jansen** (SP): Ik was aan het einde van mijn termijn.

De **voorzitter**: Ik constateer dat de gedachten over dit onderwerp gewisseld zijn.

Mevrouw **Visser** (VVD): Ik wil het debat niet onnodig rekken, maar ik heb ook nog een vraag voor de heer Jansen. De minister heeft net gezegd dat hij naar andere onvoorziene financiële prikkels in het systeem gaat kijken. Wellicht kan de suggestie van de heer Jansen daarbij ook worden meegenomen. We hebben het de afgelopen jaren op die manier gedaan, maar de lasten en borgstellingen zijn alleen maar toegenomen. Ik heb dus geen enkele efficiencyprikkels in het systeem gezien, maar wellicht is het een nadere verkenning waard en kan worden bekeken waartoe het de afgelopen vijf jaar heeft geleid.

De heer **Paulus Jansen** (SP): Er is een groot misverstand bij mevrouw Visser ontstaan, namelijk dat een goede borgstelling zou betekenen dat er

inefficiënt gewerkt wordt. Ik vrees dat dit niet het geval is. Als corporaties actiever worden in de sfeer van maatschappelijke investeringen zoals wij gevraagd hebben, als zij gaan doen wat wij gevraagd hebben, dan loopt het borgingsvolume op. Dat is de afgelopen jaren gebeurd. Ik waag te betwijfelen of het borgingsvolume allemaal even goed is ingezet. Dat is echter een andere discussie. Het heeft overigens niets met efficiency te maken, maar met maatschappelijk rendement.

Mevrouw **Visser** (VVD): Ik wil een corrigerende opmerking maken. Ik zei namelijk heel nadrukkelijk dat de beheerslasten en onderhoudslasten binnen de corporaties de afgelopen jaren keer op keer zijn gestegen, ondanks allerlei toezeggingen en afspraken dat die lasten juist zouden worden verminderd. Volgens mij heeft de heer Jansen daar in zijn bijdrages ook meerdere malen op gewezen. Ik heb beide elementen genoemd.

De heer **Paulus Jansen** (SP): We hebben in ieder geval geconstateerd dat de borgingsruimte geen efficiencyzaak is. Wat betreft de beheerlasten zijn wij het deels eens. Ik constateer overigens dat een aantal corporaties op dat punt goede vooruitgang geboekt hebben. Er bestaan grote verschillen tussen corporaties, dus laten we ze niet allemaal op een hoop gooien. Ten slotte sluit ik aan bij de heer Monasch: de grote corporaties hebben over het algemeen de hoogste beheerslasten. Laat het een extra stimulans zijn om de schaalgrootte te bekijken.

De **voorzitter**: Waarvan akte. Het woord is aan de minister voor zijn beantwoording in tweede termijn.

Minister **Blok**: Voorzitter. De heer Verhoeven houdt twijfels over mijn keuze om de saneringsautoriteit wel een zbo te laten zijn, maar de toezichthouder niet. Volgens mij delen wij echter het belang van onafhankelijkheid en deskundigheid, dat hij benadrukte. Hij vroeg naar mijn interpretatie van de tabel op pag. 6 van het rapport-Hoekstra. Het is natuurlijk aan de Kamer om een gesprek met de commissie-Hoekstra aan te vragen. Ik heb ook met de commissie gesproken, dus ik zou zo'n gesprek met vertrouwen tegemoet zien. Mijn inschatting is dat de commissie een koppeling zal maken met de constatering op pag. 3, namelijk dat de commissie in hoge mate uitgaat van de herzieningswet en dat zij binnen dat kader aanbevelingen zal doen. Zo interpreteer ik de tabel op pag. 6. Mocht er een gesprek met de commissie komen, dan zal blijken of dit klopt.

Hoe evalueren wij deze voorstellen? Ik ben nog bezig met mijn antwoord op de vragen van de heer Verhoeven. Deze voorstellen, in ieder geval dit punt, zullen voor het grootste deel hun weerslag vinden in de herzieningswet die aan de Kamer wordt voorgelegd. Het gaat dus mee in de evaluatie daarvan.

Mevrouw Visser vroeg wat ik ervan vind dat er bij het WSW sprake is van een openeinderegeling. Het lijkt mij goed om in een brief op deze vraag terug te komen. Het is niet uniek, want het geldt ook voor het NHG-systeem in het andere deel van de woningmarkt. Maar het is een logische vraag uit het oogpunt van het beschermen van de belastingbetaler tegen financiële risico's. Ik kom daar graag op terug.

Er werd gevraagd om de Kamer mee te nemen in het proces. Misschien is het goed om af te wachten hoe de Kamer over het gesprek met de commissie beslist. Ik ben graag bereid om nog een brief te sturen, maar het is logisch om de afwegingen van de Kamer daarin mee te nemen. Ik dank de heer Monasch voor de steun die hij heeft uitgesproken. De heer Jansen vroeg naar de waardering van het vastgoed. Hij heeft gelijk dat er nu verschillende waarderingen bestaan. Dat is overigens in veel organisaties het geval. Het is heel gebruikelijk dat je een waardering

in je jaarverslag hebt, een fiscale waardering en vaak ook een waardering voor interne rendementsberekeningen. De waardering waar we het nu over hebben, de wettelijk voorgeschreven marktwaarde, is de waardering voor het jaarverslag. Die waardering kan het publiek zien en kan gebruikt worden voor allerlei externe vergelijkingen. Daarom vind ik het van belang om die waardering verplichtend op te leggen en in een vorm die zich voor vergelijking leent. Vergelijking is bijvoorbeeld echt onmogelijk bij het hanteren van de historische kostprijs. Zelfs tussen woningcorporaties wordt het dan al heel moeilijk om te vergelijken, want dan hangt het echt af van het moment dat wordt gehanteerd en de vraag of er toen nog subsidieregelingen voor investeringen beschikbaar waren. Dat gaat ons dus niet helpen.

De heer **Paulus Jansen** (SP): Ik merk het volgende op over het vergroten van het maatschappelijk nut, de transparantie, van jaarverslagen. Het is voor de huurders, de toezichhouders of de gemeenteraadsleden in het gebied waar een corporatie werkt heel nuttig om bijvoorbeeld de waardering op basis van het verdienend vermogen te kennen. Het percentage van de maximale puntprijs – de minister weet dat er dit moment geen koppeling met de WOZ-waarde bestaat – is een heel goede indicator voor de vraag hoe scherp een corporatie wat betreft interne efficiency aan de wind zeilt. Als een corporatie het goed doet, kan zij een relatief gunstige huur vragen. Wat is de reden dat de minister zegt dat de vergelijking met de marktprijs in de koopsector en de particuliere huursector, juist voor de toezichhouders, de gemeenteraadsleden, de huurders, de dominante factor in de discussie moet worden?

Minister **Blok**: De marktprijs is de enige prijs die vergelijking mogelijk maakt. Alle andere waarden kun je niet vergelijken met de andere verhuurders die ook actief zijn, deels in de sociale huisvesting. Je kunt alleen aan de hand van de marktprijs vergelijken. Daarom leidt de wens tot vergelijken – die wens moeten wij volgens mij allemaal delen – automatisch tot het hanteren van de marktprijs voor de jaarverslagen. Het kan noodzakelijk zijn dat je voor interne doeleinden, niet voor belastingdoeleinden, andere waarderingen hanteert. Dat gebeurt ook in andere organisaties. Voor de externe vergelijking kan ik echter niets beters dan het hanteren van de marktprijs bedenken.

De heer Jansen zwengelde de discussie over efficiënt werken aan. Volgens mij kunnen wij daar niet tegen zijn. Ik bied de sector de kans om het zelf vorm te geven, maar de sector moet ook heel duidelijk waarnemen dat een heel groot deel van de Kamer met mij van mening is dat er nu ook geleverd moet worden.

De **voorzitter**: Ik dank de minister voor zijn beantwoording in tweede termijn. Ik heb de volgende toezeggingen genoteerd:

- De minister zal de Kamer informeren over de verschillende opties van differentiatie van de risico's in het kader van de discussie over de vraag hoe het WSW woningcorporaties tot efficiënter opereren kan prikkelen. Dat is een prachtige volzin. Het gaat om de borging;
- De minister zal een verkenning maken van onvoorziene financiële prikkels vanuit het financieel toezicht en het tussengebied;
- De Kamer wordt in mei geïnformeerd over het normenkader inzake de bedrijfslasten van woningcorporaties;
- Er komt een brief over de borgstelling van het WSW en de openeinde-regeling.

De heer Verhoeven heeft aangekondigd een VAO aan te vragen. Er zal echter in de procedurevergadering worden besproken of daar een gesprek met de commissie-Hoekstra en eventueel een brief aan voorafgaan.

De heer **Verhoeven** (D66): Ik heb de ervaring dat een VAO soms heel snel wordt ingepland, terwijl dat niet handig is. Dat heb ik ook meegemaakt met een VAO over verenigingen van eigenaren. Ik wil graag eerst in de procedurevergadering besluiten om al dan niet met de commissie-Hoekstra te praten. Daarop wil ik een eventuele brief die de minister daarover stuurt afwachten, om daarna pas een VAO te houden. Dan zijn wij misschien al een maand verder, inclusief twee weken reces. Wij moeten dus geen haast maken met het VAO, want dat is niet nodig. Het gaat mij erom dat ik de volledige informatie ter beschikking heb, om vervolgens eventueel om een Kameruitspraak te kunnen vragen.

De **voorzitter**: Uitstekend, waarvan akte. Ik dank alle aanwezigen voor hun inbreng dan wel voor het toeluisteren.

Sluiting 18.32 uur.