

Vergaderjaar 2011–2012

29 453

Woningcorporaties

Nr. 272

VERSLAG VAN EEN ALGEMEEN OVERLEG

Vastgesteld 6 augustus 2012

De vaste commissie voor Binnenlandse Zaken heeft op 3 juli 2012 overleg gevoerd met minister Spies van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over **woningcorporaties en aanpassing woningwaarderingstelsel**.

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

(De volledige agenda is opgenomen aan het einde van het verslag.)

De voorzitter van de vaste commissie voor Binnenlandse Zaken,
Wolbert

De griffier van de vaste commissie voor Binnenlandse Zaken,
Van der Leeden

Voorzitter: Wolbert
Griffier: Van der Leeden

Aanwezig zijn zeven leden der Kamer, te weten: Van Bochove, De Boer, Karabulut, Lucassen, Monasch, Verhoeven, Voortman en Wolbert,

en minister Spies van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, die vergezeld is van enkele ambtenaren van haar ministerie.

De **voorzitter**: Ik open dit algemeen overleg. Ik heb met de leden, die ik welkom heet, een spreektijd van zeven minuten afgesproken. Ik heet ook de minister, haar medewerkers en de mensen op de publieke tribune welkom.

De heer **Monasch** (PvdA): Voorzitter. Er staan heel veel onderwerpen op de agenda. Ik stel dus maar zo snel mogelijk veel vragen ter verduidelijking, met name om het politieke inzicht van de minister te horen. Een rapport dat veel prominenter aanwezig zou moeten zijn dan in de besprekingen van de afgelopen twee jaar het geval was, is het Sectorbeeld. Daarbij zijn toch wel de nodige wenkbrauwen bij te fronsen. Om te beginnen lezen we dat de corporaties meer dan 240 mln. hebben moeten afboeken op hun grondpositie. Hoe staat het er nu voor? Wat wordt er voor de komende tijd verwacht? Het is allemaal geld dat bestemd was voor de huurders voor het realiseren van investeringen. Zoals de minister weet vanuit een andere pet op het ministerie, hebben we nu een probleem bij de gemeenten. Deze afboeking lijkt ons ook een zorgelijke problematiek.

Volgens het Sectorbeeld voorspellen de corporaties nog steeds dat ze winst gaan maken op hun koopwoningen, terwijl uit de sectorrealisatie blijkt dat er 43% verlies is opgetreden. Graag hoor ik een inschatting van de minister hoe realistisch het Sectorbeeld is op dit punt, zeker gelet op het feit dat de woningmarkt redelijk vast zit. Ook al doen de goedkope corporatiewoningen het nog relatief redelijk, is dit toch niet een veel te optimistische inschatting?

We hebben een goede duidelijke samenvatting over het Sectorbeeld van de minister gehad. Mijn dank daarvoor. We willen graag op een paar punten de politieke waardering horen. We lezen bijvoorbeeld dat er veel verliezen op verbindingen op de commerciële activiteiten hebben plaatsgevonden. Graag hoor ik het oordeel van de minister hierover. Ook hoor ik graag wat ze daaraan in overleg met de corporaties doet.

De minister is demissionair. Er is een grote toenemende vraag naar betaalbare huurwoningen. We zijn benieuwd of het kabinet nog steeds van zins is om de 75% corporatiewoningen in de uitverkoop te zetten. Of is het kabinet inmiddels van mening dat die huurwoningen toch vooral bestemd moeten zijn voor betaalbare woningbouw, gelet op de veranderende vraag?

Uit de cijfers blijkt dat de corporaties in het verleden relatief veel gesloopt hebben. Dat is nu teruggelopen, waarschijnlijk omdat men de middelen niet heeft om te investeren. Er zitten voor- en nadelen aan. Het voordeel is dat er betaalbare huurwoningen in stand blijven. Is er in het verleden naar de mening van de minister te snel gesloopt? Op welke manier kan er met renovatie een groter aantal betaalbare woningen waaraan een schreeuwende behoefte is in stand blijven, nu deze sloopplannen niet doorgaan? We zijn geschrokken van het feit dat de corporaties hun investeringen in de aandachtswijken terugbrengen. Graag horen we hierop een reactie van de minister. We herinneren de minister eraan dat ze een motie heeft ondersteund waardoor de aandacht voor de aandachtswijken hoog in haar vaandel blijft staan. Het is zorgelijk als de corporaties veel minder aandacht aan deze wijken besteden.

Een van de verrassendste punten is de stijging van de bedrijfslasten van de woningcorporaties. Ik zou het er liever niet over hebben, maar het komt toch elke keer weer naar voren. De overhead is met 6% gestegen. Dat kan betekenen: meer vlaggetjes, meer kantoomateriaal, misschien te veel personeel, misschien goed personeel. Desalniettemin is het een stijging van de bedrijfslasten, en die bedrijfslasten gaan ten koste van de huur. We moeten allemaal de broekriem aanhalen. Als de bedrijfskosten stabiel zijn, dus 0%, is dat te begrijpen, maar 6% vinden we in deze tijden wel een heel hoog bedrag. Graag krijg ik een toelichting van de minister. We blijven bezwaar houden tegen de verhoging van de rekenuur bij de monumenten. We zullen er eventueel in een VAO op terugkomen. Nogmaals, betekent dit de facto niet dat alle monumenten door deze maatregel in het geliberaliseerde segment van de huurmarkt komen en dus voor mensen met lage en middeninkomens niet meer te betalen zijn? Ik dank de minister voor het toezenden van de brief over de krimpgebieden op zo'n korte termijn. Mijn vraag hierover is niet zonder reden. Ik ben blij dat er overleg gevoerd, maar ik zie, in ieder geval bij de corporaties die ik bezoek, dat ze een heel verschillend beleid hanteren. De ene corporatie doet alsof het een natuurwet is dat woningen in kleine kernen gesloopt moeten worden. De andere corporatie heeft heel bewust een ander beleid en vindt dat ze in kleine kernen ook betaalbare huurwoningen moet kunnen aanbieden. Waar de ene corporatie de sloop presenteert als een natuurwet, stelt de andere corporatie precies het tegenovergestelde: het aanbieden van huurwoningen in kleine kernen is een bewust beleid, dat bij onze maatschappelijke taak hoort. Voorbeeld hiervan zijn de Drentse corporaties, maar ook een enkele corporatie in Friesland. Wat doet de minister met deze uit elkaar lopende beleidsopties die de corporaties innemen?

Ik wil de minister niet teleurstellen door niet over Vestia te beginnen in dit overleg. Ik dacht: laat ik het eens bewaren voor het einde. Iedereen begrijpt dat er een noodsituatie was. Er is alle respect voor het feit dat alle hens aan dek moest om te bekijken hoe men zich uit deze situatie moest redden. Als we vervolgens naar het eindresultaat kijken, vragen we ons af of het uiteindelijk niet een deal is geweest die we vrij gemakkelijk hadden kunnen voorspellen. Vestia veegt het een en ander schoon. De andere corporaties in Nederland moeten het betalen. De huurder betaalt mee aan de rekening. De banken zeggen: oké, we zullen onze margin calls voorlopig eventjes in onze zak houden. Tegelijkertijd zegt de minister – ik vat het even kort samen – dat de banken het misschien wat te makkelijk gekregen hebben. De minister erkent in haar stukken dat de banken nog steeds aansprakelijk kunnen worden gesteld voor het feit dat ze die derivaten en andere producten überhaupt hebben verleend aan Vestia. Had er niet veel harder onderhandeld moeten worden? Hadden de banken niet gewoon aansprakelijk moeten worden gesteld? Had het niet moeten worden afgekocht in de deal?

Met betrekking tot Rotterdam-Zuid hebben we samen met het CDA vaak genoeg gepleit voor een stads- en dorpsvernieuwingsfonds, ook al zou dat een revolving fund zijn. Dat was nu prachtig van pas gekomen. Er was ons half mei een stuk beloofd, maar dat hebben we nog steeds niet ontvangen. Het Rijk zegt dat Rotterdam-Zuid een nationale opgave is. Kan de minister dan niet vragen of corporaties elders in het land mee willen doen? Moet het Rijk er op gegeven moment niet over nadenken om deze taak van Rotterdam mede in te vullen? Alle corporaties in het land moeten immers al meebetalen aan de boete waardoor impliciet de huurders dus meebetalen. Omgerekend betaalt elk huurhuishouden in Nederland € 300. Elke huurder, dus niet een koper, betaalt mee aan het Vestiadebacle. Als corporaties in Nederland dan ook nog eens gevraagd wordt mee te investeren in Rotterdam, vallen daarmee investeringen elders weg. Is dit wel de juiste weg?

De heer **Van Bochove** (CDA): De heer Monasch refereert aan het feit dat we op een aantal onderdelen van dit traject samen opgetrokken zijn. Dat herinner ik me ook nog goed. Nu ik zijn inbreng hoor, vraag ik hem wat mogelijk een concrete oplossing is om Rotterdam-Zuid aan te pakken?

De heer **Monasch** (PvdA): We hebben, vooruitlopend op het stuk dat nog van de minister komt, in ons verkiezingsprogramma alvast 100 mln. vrijgemaakt om te kunnen investeren in krimpgebieden en aandachts-wijken. We hebben financiële ruimte gemaakt die bij uitstek ingezet kan worden in situaties waarin het Rijk een rijksopgave definieert om investeringen mogelijk te maken die anders niet van de grond komen. Ik dank de minister voor het sturen van haar reactie op de uitlatingen van de heer Van der Moolen, de huidige baas van het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV), in het AD. De heer Van der Moolen heeft gezegd dat de corporaties te veel ondernemertje zijn gaan spelen. Een reactie op deze uitspraak lees ik niet in de brief, dus hoor ik die graag van de minister.

Ik lees toch even iets voor uit het rapport dat toen naar de Kamer is gestuurd. Daarin staat heel duidelijk dat het zelfstandig rendement halen niet gewenst is en dat er in 1990 niet risicovol werd belegd. Wat is er in de tussenliggende jaren veranderd? Waar is er verzaakt? Waarom denkt de minister dat de garanties in de herziene Woningwet aan de orde zijn? Dit laatste vraag ik gelet op de stemming die deze week hierover gehouden wordt.

Mevrouw **De Boer** (VVD): Ik wilde wachten tot de heer Monasch klaar was met zijn inbreng. Die opmerking over de banken intrigeert me. De heer Monasch was vanmorgen in het nieuws wat stilliger. Vindt hij eigenlijk dat de banken mee moeten betalen? Zo ja, waarop baseert hij dat? Dat is mij volslagen onduidelijk. De heer Monasch twitterde gisteravond dat hij vanochtend om zeven uur met een persbericht zou komen. Ik vond het allemaal heel spannend, maar hij heeft het nu een beetje afgezwakt. Ik wil er dus nog wel wat opheldering over.

De heer **Monasch** (PvdA): Ik ben blij dat mevrouw De Boer een van mijn trouwe volgers op Twitter is zodat ze al in een vroeg stadium weet waarmee ik kom. Ook de heer Verhoeven heet ik weer welkom in dit gezelschap na een korte afwezigheid. Ik denk dat het gepast is eerst de reactie van de minister af te wachten. De minister schrijft dat er een onderzoek loopt naar de aansprakelijkheid van de banken en naar de vraag of ze überhaupt dit soort producten hadden mogen verkopen. Wij zijn van mening dat dan in de onderhandelingen veel sterker neergezet had moeten worden dat de banken een verantwoordelijkheid hebben genomen die volstrekt ongepast is en dat zij producten hebben verkocht die waarschijnlijk niet verkocht hadden moeten worden. Ik hoor graag een antwoord van de minister op de vraag waarom ze dat uit elkaar heeft getrokken.

Mevrouw **De Boer** (VVD): De heer Monasch zegt dat de banken iets op hun kerfstok hebben, maar wat vindt hij van het feit dat Vestia dergelijke derivaten heeft afgesloten?

De heer **Monasch** (PvdA): Het is natuurlijk ook niet goed dat Vestia dit deed. Het lijkt erop dat met name één man verantwoordelijk is geweest voor dit beleid, naar wie nu een strafrechtelijk onderzoek loopt. Dat maakt de verdachtmaking nog groter en de vraag nog pregnanter waarom de banken überhaupt door zijn gegaan met deze man. Ze hadden kunnen weten wat voor product ze verkochten en aan wie.

De heer **Van Bochove** (CDA): Ik maak uit de opmerking van de heer Monasch op dat hij veronderstelt dat de minister de onderhandelende partij is geweest in dit dossier. Hij spreekt de minister aan op de uitkomst. Moet de heer Monasch niet veel eerder de raad van commissarissen of de raad van bestuur van Vestia aanspreken op dit onderhandelingsresultaat? Zij zijn toch de onderhandelende partner?

De heer **Monasch** (PvdA): Ik zit hier aan tafel met de minister. Er is een verscherpt toezicht ingesteld. Er wordt uitvoerig verslag gedaan van taskforces van het ministerie die zich met de onderhandelingen bemoeien. Het lijkt me dus dat een volksvertegenwoordiger alle recht heeft om te vragen wat de invloed van de minister en haar ambtenaren op dit proces is geweest.

De heer **Van Bochove** (CDA): Ik ben blij dat ik deze vraag heb gesteld. In het antwoord van de heer Monasch gaat het nu om de invloed van de minister, terwijl hij daarnet suggereerde dat de minister de onderhandelingen heeft gedaan. Ik ben blij met deze nuancering en ik zal er zeker in het vervolg van dit traject mijn voordeel mee doen.

De heer **Monasch** (PvdA): Ik ben altijd blij als mensen hun voordeel doen met een antwoord dat ik geef. Dat laat onverlet dat deze minister ons vorig jaar tijdens het kerstreces gebeld heeft over de aanwezige problemen. Er is een taskforce ingesteld en er zijn duidelijke instructies gegeven. Een volksvertegenwoordiger moet zich schamen als hij niet aan de minister vraagt welke invloed, die haar in dit proces ook toebehoort, ze heeft aangewend om ervoor te zorgen dat de banken zo veel mogelijk op de blaren komen te zitten.

De heer **Van Bochove** (CDA): Daarmee ben ik het helemaal eens, maar ik refereerde aan de eerste opmerking van de heer Monasch. Daar ging hij iets strakker van acquit.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Voorzitter. Ik meen dat we in maart voor het laatst gesproken hebben over Vestia. De ontwikkelingen hebben niet stilgestaan. De minister heeft ons voortdurend geïnformeerd. Ook hebben we in heel veel krantenberichten over de ontwikkelingen kunnen lezen. Verlies van banen bij Vestia; 15 000 huurwoningen per jaar in de verkoop; honderden banen in de bouw op de tocht vanwege stilgelegde bouwopdrachten; huurverhogingen. We mogen gerust spreken van een ramp van nationale omvang. Die ramp gebeurde onder het toezien van accountants die nu alle afgegeven verklaringen onder de loep nemen, toezichthouders die ook verklaringen aan Vestia afgaven en een corporatietestelsel met groot publiek belang waarvan de politiek feitelijk heeft gezegd haar handen ervan af te trekken. Inmiddels zijn we van een koude kermis thuisgekomen. De huurders mogen blijven zitten in de tochtige schimmelige woningen. De nieuwbouwwoningen waarnaar ze zolang hebben uitgekeken, kunnen ze voorlopig op hun buik schrijven. De banken lijken hun zaakjes wel weer goed op orde te hebben en trekken zich nu terug in hun veilige vertrekken. Volgens de berichten in de pers komen ze weg met een klein verlies van 500 mln. Hoeveel hebben ze verdiend aan alle giftige producten? Kan de minister ons daarover duidelijkheid verschaffen? De huurders draaien op voor 2 mld. waarvan 1,3 mld. door de huurders van Vestia moet worden opgebracht en 700 mln. door de andere corporaties via saneringssteun. Dat wil zeggen: twee hele maanduren van alle 2,5 miljoen huurders in Nederland. En vervolgens spreiden dezelfde banken een powerplay tentoon dat ze geen geld meer willen lenen aan de corporaties. De minister oppert dat die 15 000 woningen per jaar vooral aan andere corporaties verkocht moeten worden omdat de verkoop aan de zittende

huurders stagneert. Hoe wil de minister voorkomen dat speculanten en huisjesmelkers de woningen opkopen? Hoe moeten de corporaties die woningen opkopen als ze geen investeringsruimte hebben, zoals we terugzien in het Sectorbeeld? De heffing van rijkswege van 760 mln. hangt ze in 2014 ook nog boven het hoofd. De Kunduzcoalitie haalt deze nog eens naar voren. De minister heeft ons bovendien een besluit gestuurd dat de jaarhuuropbrengstbijdrage van 1% aan het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) door de corporaties wordt verhoogd naar 5%, dat wil zeggen van 120 mln. naar 600 mln. per jaar. Op dit moment onderzoekt een commissie van wijzen hoe het zit met de perverse prikkels in de corporatiesector die leiden tot ongewenste financiële risico's. Is die voorgenomen heffing en het mogelijk naar voren halen daarvan ook niet zo'n negatieve prikkel die leidt tot financiële risico's? Gegeven de hele situatie stel ik voor om van deze hele heffing af te zien.

Ik had het al over de banken. Ik heb begrepen dat uit het rijtje banken die Vestia die producten hebben verkocht, Deutsche Bank een van de ergste is. Dat ontslaat uiteraard andere banken niet van hun verplichtingen. Deutsche Bank gaat intussen rustig door met het uitzenden van spotjes waarin de bank zich als betrouwbaar presenteert aan het Nederlandse volk. Ik vind dat schandelijk. Is de minister het met ons eens dat de banken die zich schuldig hebben gemaakt aan het verstrekken van deze giftige producten en die de corporaties aan de rand van de afgrond hebben gebracht, eigenlijk een giftbeker verdienen? Is de minister bereid deze aan deze banken uit te reiken samen met een groot deel van de bijbehorende rekening van 2 mld.? De heer Monasch had het er al over. Ook de minister schrijft dat we nog niet klaar zijn met de banken. Hoe wil de minister dit verder aanpakken? Wat ziet de minister? Deelt ze in ieder geval het gegeven dat het niet klopt dat enerzijds miljarden in de banken worden gepompt en anderzijds dezelfde banken hun maatschappelijke verantwoordelijkheid totaal verwaarlozen en er misschien wel met winst van afkomen?

1,1 mld. aan nieuwe projecten van Vestia gaat niet door. De minister is inmiddels in overleg met de gemeenten Den Haag en Rotterdam om te voorkomen dat de stadsvernieuwing stil komt te liggen. Aedes is gevraagd te bekijken of ook andere corporaties kunnen bijspringen. Met betrekking tot Rotterdam heeft de minister natuurlijk wel een bijzondere zorgplicht vanwege het nationale programma waarvan zij de coördinerend minister is. De gemeente Rotterdam en de andere corporaties zijn hard bezig en kunnen de helft van die investeringen opbrengen, maar waar komt de andere helft vandaan? Hoe zorgt de minister ervoor dat dit project geen gevaar loopt?

Er zijn natuurlijk nog andere corporaties. Corporaties uit het noorden van het land hebben ons geschreven; die weten ook niet meer wat ze moeten doen. Dit is volgens mij een reden temeer om af te zien van die heffing. Als ik het lijstje met uit te voeren projecten van Vestia bekijk, zijn er in Den Haag wel projecten waarbij we een vraagteken zetten, zoals de gebiedsontwikkeling HagaZiekenhuis en de Sportcampus Zuiderpark. Dit gaat om vele miljoenen euro's. Kan de minister ons uitleggen waarom deze projecten wel doorgaan terwijl de bouw van socialehuurwoningen wordt stilgelegd? Welke criteria worden er gehanteerd? Steunt de minister onze gedachtegang dat het misschien slim is om niet langer aan het dode paard Vestia te trekken, maar te bekijken of er mogelijkheden zijn om Vestia op te knippen in kleinere corporaties met goed publiek toezicht? Heeft de minister deze gedachtegang de afgelopen periode betrokken bij haar overwegingen?

Wanneer is het feitenonderzoek en in het bijzonder het onderzoek naar het toezicht afgerond? Is er inmiddels duidelijkheid over het aantal corporaties dat in de gevarezone zit met betrekking tot de stresstest en de derivatenhandel?

Uit het Sectorbeeld komt naar voren dat de exploitatielasten bij de verhuur van woningen in de corporatiesector 6% gestegen zijn, terwijl de nieuwbouw van woningen achterblijft. Waar is dat geld in gaan zitten? Zit het in hogere salarissen, bonussen of iets dergelijks? Wat gaat de minister daaraan doen?

Tot slot wil ik het hebben over de monumentenpunten van minister Spies. Het demissionaire kabinet wil die als konijnen uit de hoge hoed toveren. Het betreft maar liefst 15% hogere huurprijzen voor woningen van voor 1945 en 50 extra spiespunten als de woning een zogenaamd beschermd monument is. Dit betekent een verdergaande segregatie. De huren in dit soort gebieden zullen voor gewone mensen onbetaalbaar worden. Dat lijkt me niet de bedoeling. Deze woningen staan echt niet alleen maar in de grachtengordel. Ook de Wallen en Betondorp, de geboorteplaats van Johan Cruijff, vallen hieronder. Ik vraag de minister dit onzalige plan in te trekken. Ik zal hiervoor in ieder geval een voorstel doen.

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks): Voorzitter. We spreken vandaag over de situatie van de verschillende corporaties. Het aantal misstanden is inmiddels zo talrijk dat het geen op zichzelf staande incidenten meer zijn. Terecht dus dat we met de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting het toezicht aanscherpen. We willen de wet snel effectueren. Een Kamermeerderheid vraagt weliswaar om een derde termijn, maar wat ons betreft hoeft dat geen vrijbrief tot verder uitstel te zijn. Er moet voor het reces een klap op de wet gegeven worden. Het blijft schokkend om te zien dat sommige corporatiebestuurders zich gedragen alsof ze een potje monopoly spelen. Het probleem is dat ze dit niet doen met plastic huisjes op een speelbord, maar met echte woningen waarin mensen van vlees en bloed wonen. Deze mensen, de huurders, betalen de rekening voor de fouten van hun bestuurders. Daarom zullen we bij de herzieningswet diverse moties en amendementen steunen die het toezicht strenger maken dan voorgesteld is door het kabinet. Dat is niet prettig voor corporatie. Het is echter juist voor de corporaties die het al goed doen, van belang dat corporaties die het niet goed doen, worden aangepakt.

Dat de huurders de dupe worden van het geblunder bij Vestia is iedereen een doorn in het oog. Dat bleek al tijdens het vorige debat dat we hierover voerden. De boosheid is dan ook groot omdat de huurders wel degelijk de dupe dreigen te worden: huurverhogingen, het verkopen van woningen, bouwprojecten die niet doorgaan, en banken die foute producten afsloten krijgen alsnog bijna al hun geld terug. Had de minister dit voor ogen bij het vorige debat? Vindt ze niet dat er een slechte deal is gesloten? Hoe verklaart ze dat de banken bijna helemaal vrijuit gaan terwijl de huurders het mes op de keel krijgen? Graag hoor ik het oordeel van de minister over de gemaakte afspraken.

Mijn fractie vreest voor de projecten die nu geen doorgang vinden zoals in Rotterdam-Zuid. Vestia is hier de grootste investeerder. Het gedoe rondom Vestia leidt ertoe dat de helft van de investeringen komt te vervallen. De gemeente en de Rotterdamse corporaties hebben een deel kunnen opvangen. Dat is zeer te prijzen. De problematiek in Rotterdam-Zuid is echter dermate groot dat we vrezen dat dit niet genoeg is. Niet voor niets is dit een nationaal programma; dat betekent dat ook het Rijk een verantwoordelijkheid in dit project heeft. Het is extra jammer omdat de eerste resultaten vruchten begonnen af te werpen. De leerprestaties werden beter, de uitkeringsafhankelijkheid nam af. Het fysieke werk waarmee was begonnen, moest nog tot resultaten leiden. Dat deels stilzetten kan tot achteruitgang leiden. Daarom vroeg ik de vorige keer expliciet of alle afspraken over Rotterdam-Zuid overeind zouden blijven. De minister antwoordde toen dat dit in haar beleving zo was. Dit lijkt dus niet zo te zijn. Zoals ik al zei kunnen de gemeente en de Rotterdamse corporaties een deel oppakken. Is de minister bereid te bekijken wat zij

verder kan doen? Een minister in missionaire toestand zou waarschijnlijk meteen met alle partijen om tafel gaan zitten om te zoeken naar mogelijkheden. Een demissionaire minister kan wat terughoudender zijn en pas bereid zijn dit te doen als duidelijk is dat de Kamer haar hierin steunt. GroenLinks zou in ieder geval graag zien dat het kabinet alsnog haar best doet om het project zo veel mogelijk overeind te houden. Is de minister bereid haar mogelijkheden om te helpen te onderzoeken?

Er ligt ook een voorstel om voor monumenten het aantal WWS-punten te verhogen. Dat kan ertoe leiden dat corporaties veel meer huur vragen voor monumenten zonder dat er een verbetering tegenover staat. Het argument dat het om gewilde panden gaat, valt te betwijfelen, zeker als het studentenkamers betreft. Een student zoekt een kamer en dat is in deze tijden al moeilijk genoeg. Dan is de vraag of een kamer deel uitmaakt van een monumentaal pand niet zo relevant. Op zijn minst moet er een uitzondering gemaakt worden voor studentenhuisvesting. De vraag is of dat uitvoerbaar is en bovendien wordt hierdoor maar een deel van het probleem opgelost. Graag hoor ik in een reactie waarom de minister nu met dit voorstel komt.

De heer **Lucassen** (PVV): We hebben in dit huis heel vaak gesproken over de regels voor staatssteun die Europa ons heeft opgelegd, de beroemde € 33 000-grens. Is de GroenLinks-fractie nog steeds van mening dat ook mensen met een inkomen boven € 33 000 terecht moeten kunnen in een corporatiewoning?

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks): Dat standpunt hebben we nog steeds. We hebben wel in ons programma staan dat mensen met een hoger inkomen best wat meer mogen betalen.

De heer **Lucassen** (PVV): GroenLinks is een van de Kunduzpartijen. Die hebben inderdaad in het programma opgenomen dat mensen met een inkomen boven € 33 000 meer huur moeten gaan betalen omdat ze scheefwonen. Vindt mevrouw Voortman dat die mensen scheefwonen?

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks): Wij vinden dat mensen met een hoger inkomen best wat meer mogen betalen. Dat staat al een behoorlijke tijd in ons verkiezingsprogramma. Dat is op zich niet zo raar. Dat de PVV is weggelopen uit het Catshuisoverleg, is een probleem van de PVV. We zijn in ieder geval blij dat de PVV nu ook kritisch is op die Europese grens.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Mevrouw Voortman heeft ongetwijfeld in mijn bijdrage gehoord dat ik zeer kritisch sta tegenover de heffing die ook de Kunduzcoalitie wil opleggen aan de corporaties. Is ze het met mij eens dat we, gezien dit hele debacle en gezien de financiële uitdagingen waarvoor de corporaties staan, die heffing niet moeten invoeren om juist programma's als in Rotterdam-Zuid te kunnen uitvoeren?

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks): Die afspraak hebben we in het begrotingsakkoord gemaakt. Volgend jaar gaat het om een bedrag van 13 mln. Die afspraak maakt deel uit van een totaalpakket. We kunnen dus niet zomaar zeggen: we halen die hap er even uit.

Mevrouw **Karabulut** (SP): In de jaren daarna gaat het om een bedrag van 600 mln. dat direct bij de corporaties terecht komt. Eerlijk gezegd valt het antwoord van mevrouw Voortman me een beetje tegen. Mevrouw Van Gent zou het gratis medeleven noemen. Mevrouw Voortman zegt: het is zo erg en we moeten toch blijven investeren in die buurt en die wijk, en de huurders ontzien. Vervolgens haalt ze geld weg bij de huurders. Ze had ook kunnen zeggen: we gaan op zoek naar alternatieven gezien de bijzondere situatie.

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks): Ik herhaal dat het om een bedrag van 13 mln. gaat en dat we hierover een afspraak hebben gemaakt. Op het moment dat ook de SP verantwoordelijkheid gaat nemen, is er misschien veel meer mogelijk.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Staat dit ook voor 2013 in het verkiezingsprogramma van GroenLinks? Met andere woorden: is GroenLinks bereid dit vanaf 12 september los te laten?

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks): Dat is een goede vraag. Het staat volgens mij niet in ons verkiezingsprogramma, maar we zijn altijd bereid overal over te praten als er een compromis gesloten moet worden.

De heer **Lucassen** (PVV): Voorzitter. De woningcorporaties, en daarmee ook de huurders, zijn 2 mld. armer door het Vestiadebacle. Niet alleen de huurders van Vestia, maar ook de huurders in de rest van het land krijgen de rekening gepresenteerd. Voor de leden van de raad van toezicht van Vestia is er niets aan het handje. Die treden af via een keurig schemaatje. Ze zijn medeverantwoordelijk voor dit drama maar ze verlaten het pand kalm via de zijdeur en zijn op weg naar een volgende functie in de semipublieke sector. De directeur is er ook niet slechter van geworden; die kreeg 3,5 mln. mee en neemt het ervan in zijn miljoenenvilla op Bonaire. Alle verantwoordelijken voor deze miljardendiefstal – dat is het uiteindelijk – zijn allemaal op vrije voeten. Hoe staat het met de strafrechtelijke onderzoeken? Tegen wie is er allemaal aangifte gedaan? Klopt het dat er nog steeds geen aangifte is gedaan tegen de voormalige directeur? Wij hebben moties ingediend om de verantwoordelijken te laten vervolgen en te plukken door beslag te laten leggen op die grote villa's en zo veel mogelijk van dat geld en die wanstaltige ontslagvergoeding terug te halen. Die moties zijn ook aangenomen. We willen graag weten hoe het daarmee staat.

We kunnen het erover eens zijn dat het interne toezicht een lachertje was. Wanneer er voor 20 mld. aan financiële producten wordt gekocht via een tussenpersoon terwijl de raad van toezicht zit te slapen, kunnen we daarbij onze vraagtekens zetten, en helemaal als dat bedrijfje FIFA Finance heet. Als een bedrijfje met zo'n naam mij opbelt om me een financieel product aan te smeren, denk ik: o, het gaat waarschijnlijk over een teakhoutplantage ergens of over vakantiehuisjes in Dubai, maar er gaat dan wel ergens een alarmbel rinkelen. Dat is niet gebeurd. De toezichthouders hebben het laten gebeuren en die moeten niet meer werkzaam kunnen zijn in deze sector. We hebben daarvoor een amendement ingediend. De minister heeft dat helaas ontraden, maar we hopen op steun als dat amendement donderdag in stemming komt.

Hoe beoordeelt de minister de rol van het CFV? Klopt het dat het CFV in 2003 al gewaarschuwd heeft voor het gebruik en het gevaar van die derivaten? Klopt het dat het dit in 2008 nog een keer heeft gedaan? Hoe komt het dan dat het CFV toch geen algemene regels heeft opgesteld en dat het ministerie dit ook niet gedaan heeft, terwijl het risico in dat stadium al was onderkend? Er is zelf een verhaal via de media rondgegaan dat het CFV regelmatig mensen van de banken op visite kreeg en dat het een soort goedkeuringsstempel heeft gegeven. Wat klopt er van dit verhaal?

Door deze miljardenramp wordt het voor Vestia en vele andere corporaties nog moeilijker, zo niet onmogelijk, om te investeren in betere huisvesting, en zeker in probleemgebieden als Rotterdam waar ontzettend veel moet gebeuren. Hoe zorgt de minister ervoor dat er zo veel mogelijk projecten doorgang vinden? De minister wil met de pet rondgaan bij andere corporaties; die moeten ook bijdragen aan de royale deal die met de banken gesloten is. Hoe ziet de minister dat voor zich? Ik heb begrepen dat onder anderen een Haagse wethouder zelfs gedreigd heeft met

rechtzaken als bepaalde projecten die al afgesproken waren, geen doorgang kunnen vinden. Hoe ziet de minister dat voor zich en hebben die rechtzaken kans van slagen? Wat gebeurt er als de gemeenten hierin gelijk krijgen?

Met alle druk die op het investeringsvermogen staat, zijn we nog meer dan eerst van mening dat er alleen nog investeringen moeten worden gedaan in volkshuisvesting. Puur en alleen in volkshuisvesting, dus geen investeringen in leefbaarheidsprojecten en geen activiteiten over de grens. Samen met de VVD-fractie hebben we hiervoor een paar mooie amendementen ingediend om ervoor te zorgen dat de kerntaak van volkshuisvesting weer centraal komt te staan.

Dat brengt me op het akkoord dat de minister kort geleden heeft gesloten, namelijk een akkoord dat ervoor moet zorgen dat corporaties fors investeren in huisvesting voor arbeidsmigranten, huisvesting voor MOE-landers (Midden- en Oost-Europese landen). Wij vinden dit absoluut geen taak voor de corporaties, en zeker niet op dit moment. Het is natuurlijk sowieso bizar dat in een tijd van enorme wachtlijsten voor betaalbare huurwoningen, een tekort aan studentenhuisvesting en een gebrek aan geschikte woningen voor ouderen, de regering ervoor kiest meer te investeren in huisvesting voor MOE-landers. Laat dat over aan de werkgevers die ze per se hier naartoe willen halen. Wij willen dat de minister onmiddellijk haar handtekening onder dat akkoord vandaan haalt zodat de corporaties hierin geen stuiver hoeven te investeren. Ik hoop op een toezegging en anders probeer ik het nogmaals via een VAO.

De Europese Unie schrijft voor dat mensen die samen meer dan € 34 000 verdienen geen recht hebben op een Nederlandse huurwoning. Die mensen moeten gaan bedelen bij de banken voor een hypotheek terwijl de eisen steeds strikter worden. Of ze moeten hun heil zoeken op de particuliere markt en proberen een appartementje aan de gracht in de wacht te slepen, maar die staan allemaal te huur voor € 1 500 per maand. Onbetaalbaar dus en onbereikbaar voor de gewone huurder. Waar ligt voor de regering de grens voor het scheefwonen? Daarvoor heb ik eerder een grens van € 43 000 gezien. Nu is die grens € 33 000. Waarop is die grens bepaald of lopen we gewoon Brussel achterna en houden we die grens aan?

Wat moet er gebeuren met de ruim 600 000 gezinnen die dit kabinet hun huis uit wil jagen met extra huurverhogingen? We hebben vandaag via het Centraal Planbureau (CPB) vernomen dat er ongeveer 600 000 mensen boven die grens zitten. Waar kunnen die terecht? Wij nemen in ieder geval in het verkiezingsprogramma, dat we vandaag trots en enthousiast hebben gepresenteerd, afstand van die huurverhogingen. De heffing voor de verhuurders komt te vervallen zodat de corporaties lucht hebben om te blijven investeren in goedkopere huurwoningen. Wij laten de huurders niet opdraaien voor de graaiers van Vestia en voor de banken die ondanks alles toch miljarden hebben verdiend aan dit hele schandaal. Daarom hebben we luid en duidelijk in ons verkiezingsprogramma vastgelegd dat de PVV geen extra huurverhogingen wil.

De voorzitter: Ik heb een kleine opmerking. We zijn aan het zoeken of het onderwerp van de MOE-landers bij de stukken hoort. Ik heb er geen moeite mee als u dit nu inbrengt. Als u er een VAO over wilt aanvragen, gaat het een stapje verder. Als u zegt dat u het hierbij laat, vind ik het prima. In het andere geval hoort het niet in dit debat thuis en kunt u er geen VAO over aanvragen.

De heer Lucassen (PVV): We hebben het over de woningcorporaties, hun werkveld en de mogelijkheden voor investeringen door woningcorporaties. Ik vind het wel degelijk relevant en vraag dus een VAO aan, tenzij de minister natuurlijk meteen een toezegging doet en zegt dat die handtekening vandaag meteen verdwijnt. Dan zijn we nu klaar.

De **voorzitter**: Het gaat niet zozeer om de relevantie van de informatie, als wel om het feit of we dit onderwerp vandaag geagendeerd hebben. Als het niet geagendeerd staat in de stukken, lijkt het me niet aan de orde dat u een VAO aanvraagt. U kunt geen VAO aanvragen over iets wat niet geagendeerd staat. In dat geval moeten we er nog even in de pauze over praten. Misschien moeten we eerst de reactie van de minister afwachten. Ik houd dus nog even reglementair een slag om de arm.

Mevrouw **De Boer** (VVD): Voorzitter. Het is een wat curieuze middag. Voordat dit debat begon, is er al een VAO aangevraagd door de PvdA-woordvoerder. Verder hebben we de stemmingen over de Woningwet uitgesteld en het debat opnieuw geopend. Het loopt allemaal een beetje door elkaar heen. De Woningwet dreigt zelfs kapot geamendeerd te worden. Het geeft in ieder geval dat we het aan deze kant van tafel niet eens zijn over de manier waarop de corporaties zich moeten gedragen. Dat maakt de problematiek des te nijpend.

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks): Er ligt inderdaad een behoorlijk aantal amendementen waarmee we proberen het toezicht strenger te maken. Ik hoor graag van mevrouw De Boer op wat voor manier dat de wet kapot amendeert.

Mevrouw **De Boer** (VVD): Er ligt bijvoorbeeld een amendement dat gaat over die grens van € 33 000, dat al die elementen uit die wet moeten worden gehaald. Daarmee halen we wel een belangrijk deel uit die wet en verdwijnt de samenhang binnen die wet. Er zitten verstrekkende amendementen bij.

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks): We behandelen die wet omdat we een scherper toezicht willen. Als er amendementen liggen die dat bewerkstelligen of nog verder versterken, kan mevrouw De Boer niet spreken van het kapot amenderen van de wet.

Mevrouw **De Boer** (VVD): Ik heb het niet over de amendementen die over het toezicht gaan. Ik heb het over andere amendementen.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Mag ik daaruit opmaken dat, gegeven dit hele debacle en het falende neoliberale beleid van de VVD van de afgelopen decennia, mevrouw De Boer in ieder geval de amendementen steunt voor een scherper toezicht en duidelijker regels, en de amendementen voor een tegenmacht in de vorm van meer macht aan de huurders en gemeente?

Mevrouw **De Boer** (VVD): Nee.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Wat bedoelt mevrouw De Boer dan met kapot amenderen? We zijn bezig met een gigantisch serieuze zaak. Er wordt een rekening van 2 mld. neergelegd bij huurders. De banken komen ermee weg. Dat heeft allemaal te maken met een niet functionerend systeem en een falend toezicht. Ik mag hopen dat de VVD zo ver is dat ze dit ook inziet. Op de genoemde punten zegt mevrouw De Boer eigenlijk: het is goed zoals het is, we gaan er niets aan veranderen en het feit dat de huurder echt niets in te brengen heeft, houden we zo. Moet het niet vooral gaan om het belang van de huurder?

Mevrouw **De Boer** (VVD): Het overleg tussen de huurders en verhuurders is allang wettelijk geregeld. Misschien gaat dat in het ene geval beter dan in het andere. Als we het hebben over verbeterd toezicht, hebben we het niet automatisch over meer toezicht. Als ik het heb over kapot amenderen,

heb ik het over andere zaken. Maar goed, dat heb ik net al geantwoord aan mevrouw Voortman.

Voorzitter. Met het op afstand zetten van corporaties is het toezicht niet goed geregeld. Hiermee kom ik mevrouw Karabulut eigenlijk al tegemoet. Het voorliggende wetsvoorstel beoogt inderdaad een verbetering van het toezicht en van de kwaliteit van het toezicht. Dat is natuurlijk vreemd want de corporaties zijn altijd als het ware een beetje van zichzelf geworden. Er is een verantwoordingsvacuüm. De semipublieke sector is vaak als stichting georganiseerd en de raad van toezicht hoeft geen verantwoording af te leggen aan een hogere instantie. De activiteiten van corporaties worden steeds meer bedrijfsmatig aangestuurd. Het belang van de sociale huisvesting is niet leidend. Ik hoor veel geluiden dat corporaties geen mensen met een inkomen van meer dan € 34 000 willen huisvesten omdat ze dan een hogere rente moeten betalen, dan is dit belang leidend ten opzichte van de groep mensen die ze moeten huisvesten, als althans de eerste doelgroep van het beleid, de lagere inkomens, is gehuisvest. Een parlementaire enquête zou hierover veel meer duidelijkheid moeten geven. Is het huidige systeem in de toekomst nog houdbaar? Wat vindt de minister van het rapport Toezicht met Bite van Aedes in dit verband? Hierin wordt ook gepleit voor een strenger extern toezicht, los van de sector en het ministerie.

Uit het Sectorbeeld komt naar voren dat het aantal te bouwen woningen is gedaald van 164 000 naar 148 000. Het is logisch dat de corporaties minder duurdere huurwoningen gaan bouwen als we voortborduren op het feit dat ze alleen de lagere inkomens moeten huisvesten. Dit biedt meer ruimte aan commerciële marktpartijen om in dit segment te bouwen. Het is dan ook logisch dat de nieuwbouw van dure huurwoningen door corporaties, daalt. De verkopen nemen in deze periode toe van 84 000 naar 88 000; dat is positief. Verder gaan de investeringen in energieprestaties verdrievoudigen; dat is prima. Het is in sommige gevallen de hoogste tijd dat corporaties investeren in onderhoud. Het onderhoud laat op sommige plekken echt te wensen over.

Het begon allemaal met Vestia. Ik schets de casus Vestia in een notendop. Vestia is in de financiële problemen gekomen vanwege het handelen in risicovolle derivaten. Inmiddels is er een overeenkomst tussen de banken en Vestia. Door de overeenkomst verdwijnt de derivatenportefeuille bij Vestia nagenoeg geheel. Het volgende is overeengekomen: Vestia neemt 2 mld. verlies. Dat wil zeggen Vestia neemt 1,3 mld. zelf en de andere corporaties nemen 700 mln. Ik denk eerlijk gezegd dat hiermee toch iets bereikt is, al beluister ik dat niet in de bijdragen van mijn collega's. Ik denk dat het ergste gevaar geweken is en dat de belastingbetaler dus kennelijk niet opdraait voor de tekorten. Ik vind dat grote winst en dat wil ik ook gezegd hebben.

De banken hebben natuurlijk een deal moeten sluiten met Vestia. Ik hoor van de collega's hier ook dat de banken maar moeten bloeden, maar volgens mij hebben de banken al gebloed. Het gaat immers over het sluiten van een deal. Natuurlijk is er in het verleden geld verdiend. Dat is echter niet alleen door de banken verdiend, maar ook door de corporaties want anders hadden deze niet gehandeld in die derivaten. Uiteindelijk is deze overeenkomst goed nieuws voor de belastingbetaler. Die 700 mln. die inderdaad uitgesmeerd is over de andere corporaties vloeit enerzijds voort uit het solidariteitssysteem van de corporatiewereld. Anderzijds hebben we te maken met corporaties die niet in alle gevallen ruim bij kas zitten of die allerlei investeringen moeten plegen. Is overwogen of kan niet alsnog overwogen worden of Vestia bijvoorbeeld sneller te verkopen aan andere marktpartijen, aan huurders of misschien wel aan andere corporaties? Kunnen er geen projecten uitverkocht worden? We hebben allemaal de berichten vorige week in de krant gelezen dat de investeringen van Vestia 1,1 mld. worden teruggeschoefd. Kunnen we geen projecten afstoten aan de markt of aan andere corporaties zodat die

andere corporaties die 700 mln. niet hoeven op te brengen? Volgens mij is er een eerste belangrijke stap gezet en kunnen we in de toekomst, misschien wel onder aanvoering van het ministerie, overwegen om Vestia te verkopen, hoewel Vestia natuurlijk een zelfstandig orgaan is. Daarmee kunnen we dan ervoor zorgen dat die 700 mln. niet bij de andere corporaties komt te liggen, maar alleen bij Vestia.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Ik luister met stijgende verbazing naar mevrouw De Boer. Ze zegt dat dit eigenlijk goed nieuws is voor de belastingbetaler. Er is gegokt en verloren door bestuurders en bankiers. De toezichthouders hebben gefaald. Er ligt een rekening van 2 mld. bij de huurders. En mevrouw De Boer zegt: het is toch goed nieuws voor de belastingbetaler. Kan mevrouw De Boer dit toelichten?

Mevrouw **De Boer** (VVD): Ik zit ook wel eens met stijgende verbazing te luisteren naar mevrouw Karabulut. Dat is dus wederzijds. Dit hele debacle had natuurlijk nooit mogen gebeuren. Laten we dat vooropstellen. Ik deel de ergernis en daarover hebben we in een vorig debat al gesproken. Maar goed, in de huidige situatie is misschien het ergste gevaar geweken. Het is ook een gegeven dat de belastingbetaler via het WSW garant staat als het misgaat met woningcorporaties. Als mevrouw Karabulut die conclusie niet met mij deelt, is dat haar keuze.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Het is duidelijk. In de wereld van mevrouw De Boer zijn huurders blijkbaar geen belastingbetalers want die tellen niet mee. De 2 mld. die voor rekening van de huurders komt, is volgens mevrouw De Boer geen probleem. We moeten hier een feestje bouwen. Ik hoor mevrouw De Boer niet – maar hoe kan het ook anders – over de verantwoordelijkheid van de banken. We hadden het al over Deutsche Bank. Die heeft nota bene prijzen gekregen omdat ze het beste is in het aansmeren van dit soort producten. Wil mevrouw De Boer, zeker omdat ze de banken met haar partij ook aan het infuus van de belastingbetaler legt, niet een groter deel van die rekening terugsturen naar die banken?

Mevrouw **De Boer** (VVD): Ik ga zo nog een vraag stellen over de banken maar in de allereerste plaats ligt de verantwoordelijkheid voor de keuze om te speculeren met dergelijke derivaten bij Vestia. Ik heb net al gezegd dat corporaties een beetje van zichzelf geworden zijn. Ze zijn ook andere dingen gaan doen. Ze zijn commerciële avonturen aangegaan. Wij zijn van mening dat corporaties zich moeten beperken tot hun kerntaak, en dat is sociale huisvesting. Dat hebben we ook bij het wetsvoorstel voor de Woningwet ingebracht en ik ben benieuwd of mevrouw Karabulut ons amendement op dit punt kan steunen. Daarmee voorkomen we inderdaad dergelijke speculaties door corporaties als ze gaan investeren in derivaten. Mevrouw Karabulut zegt: de rekening komt bij de huurder. De huurder is inderdaad ook de belastingbetaler. Dat klopt. Ik heb begrepen dat Vestia geen extra verhogingen gaat doorvoeren en ook niet de verhogingen die we met zijn allen mogelijk hadden willen maken, zij het dat de gedoogpartner zich niet meer gebonden voelde aan het regeerakkoord. We hadden inderdaad meer marktconforme huren heel mondjesmaat willen doorvoeren om het scheefwonen tegen te gaan. Ik heb het in dat geval niet over de mensen met heel lage inkomens, maar over die mensen met hoge inkomens die onterecht een socialehuurwoning bezet houden waardoor die niet beschikbaar komt voor mensen met echt lage inkomens die al vijftien jaar op een wachtlijst staan. Helaas wil de SP hieraan niet meewerken. Dat is jammer, maar in ieder geval vinden we het onterecht dat huurders dan misschien extra huurverhogingen krijgen. Wij zeggen dan op onze beurt: weet je wat, we vinden het jammer dat die andere corporaties hiervoor moeten bloeden. Over die 700 mln. die bij de andere

corporaties, dus bij die andere huurders, terechtkomt, zeggen wij: die belangrijkste eerste stap is gezet.

De minister moet eerst maar reageren op de vraag of we het niet anders kunnen doen met Vestia, of we vervolgstappen kunnen zetten in het afstoten van bezit. Kan het WSW inderdaad zomaar een hypotheek vestigen op het bezit van Vestia? Wat heeft dat voor gevolgen voor de relatie tussen banken en woningcorporaties? Natuurlijk is er een standstillprocedure afgesproken.

De banken hebben inderdaad meegewerkt aan de giftige derivatenleningen aan Vestia. In de brief staat dat Vestia wellicht de banken aansprakelijk gaat stellen als blijkt dat er sprake is van fraude, omkoping of ernstige verwijtbaarheid van de banken. Wanneer en waaruit moet dit blijken? Ik ga hiermee een stap minder ver dan de heer Monasch die vanochtend zijn conclusie al heeft getrokken.

Het Openbaar Ministerie is een onderzoek gestart naar de voormalige treasurer bij Vestia. We weten allemaal dat de voormalige bestuurder met de hoofdprijs naar huis is gegaan. Als de treasurer alsnog door het OM aansprakelijk wordt gesteld of wordt veroordeeld, kunnen we dan indirect die bestuurder aansprakelijk stellen? Hij was als eindverantwoordelijke natuurlijk ook verantwoordelijk voor het gevoerde beleid van de woningcorporatie met betrekking tot de derivaten. Graag hoor ik een reactie hierop.

De heer **Van Bochove** (CDA): Voorzitter. Kennelijk verwacht de voorzitter van mij dezelfde aftrap als die van de heer Monasch. Ik wil haar niet teleurstellen. Ook ik wil met het Sectorbeeld beginnen. In de eerste plaats verontrust de opmerking over de aandachtswijken mij. Ik hoor graag een reactie van de minister. De aandachtswijken zijn toch een element waarvoor de corporaties zich sterk moeten maken? Gezien de voorliggende amendementen over de taken van de corporaties – ik reken op brede steun – moeten ze zich toch zeker inzetten voor de wijken waarin ze actief zijn?

Met mijn volgende opmerking over de bedrijfslasten verval ik in herhaling. Ik geloof dat het vorig jaar ietsjes meeviel, maar het is toch ongelooflijk dat we al elf jaar elk jaar over de stijging van de bedrijfslasten moeten praten? Dan kunnen we vraagtekens zetten bij het gevoel van urgentie binnen de sector. Er wordt altijd geroepen dat de corporaties niets kunnen doen en niets meer kunnen financieren, terwijl deze post maar blijft stijgen. Daarbij zet ik er toch wel een aantal vraagtekens. Graag hoor ik een reactie van de minister hierop.

Het rapport Renterisico's beheerst of financiële risico's vergroot over de derivatenpositie bij de woningcorporaties is een leerzaam rapport. Dank daarvoor. Er staan belangrijke en belangwekkende adviezen en aanbevelingen in. Mag ik ervan uitgaan dat de minister deze onverkort overneemt en vastlegt in wet- en regelgeving, of dat ze deze zorgvuldig geformuleerd en gemotiveerd afwijst? Ik hoor graag de reactie van de minister op deze punten.

In de afgelopen periode heeft de minister de Kamer meerdere brieven met bijbehorende nota's gestuurd met betrekking tot de ontwikkeling bij de corporatie Vestia. De aanpak van de problemen rondom deze corporatie die nagenoeg alle wethouders ervaren in het lokale volkshuisvestingsbeleid en in de uitvoering van de eerder gemaakte afspraken, vraagt om een goed samenspel tussen Vestia en de gemeenten. De minister en de sector kunnen daarin ook een rol spelen. Mijn vraag aan de minister is of ze het inderdaad op die manier aanpakt. Speelt ze hierin een rol en zoekt ze met alle partijen naar een oplossing? Iedere gemeente moet immers in staat zijn om voldoende huisvesting te blijven bieden voor wat we vroeger zo mooi de doelgroepen van beleid noemden. Graag hoor ik een reactie van de minister.

Ik wil er één punt specifiek uithalen: de situatie van het nationaal programma Rotterdam-Zuid. Het gemeentebestuur van Rotterdam heeft de minister per brief een aantal voorstellen gedaan om samen met haar en anderen de problematiek aan te pakken. Kan Rotterdam rekenen op de steun bij de door Rotterdam gewenste aanpak? Ik denk daarbij niet direct en meteen als eerste aan geld van de rijksoverheid, maar de rijksoverheid kan wel een voortrekkersrol spelen. De heer Monasch en ikzelf hebben niet voor niets vragen over het stads- en dorpsvernieuwingfonds gesteld. De rijksoverheid kan bevorderen dat andere partijen erbij betrokken worden. Ik denk in dit geval ook aan pensioenfondsen. Sommige hebben daarop al een insteek gekozen op initiatief van de gemeente Rotterdam. In dat traject vraag ik voor dit onderwerp speciale aandacht.

Ik wil nog even terug naar de overeenkomst tussen Vestia en de banken. Ik ben heel benieuwd naar het oordeel van de minister of uit de onderhandelingen het onderste uit de kan is gehaald omdat er wel een heel grote rekening ligt bij de sector in brede zin. Tot nu toe zijn feitelijk alle problemen binnen de sector, van het ss Rotterdam tot allerlei andere projecten zoals de SGBB (Stichting Gereformeerde Bouwcorporatie voor Bejaarden) altijd opgelost. Dat is gebeurd door de corporaties zelf, waarvoor ze fors hebben moeten bloeden, of door de steun van anderen, en dat was meestal in de vorm van een fusie. Juist de corporatie die zich naar eigen opvatting in positieve zin onderscheidde van de andere, veroorzaakt nu een heffing bij alle corporaties. Dat is op deze manier in het systeem geborgd, maar het is natuurlijk wel heel zuur. In dat opzicht deel ik de vraag – ik formuleer hem op mijn eigen manier – of naar het oordeel van de minister het onderste uit de kan is gehaald.

Er staan nog meer corporaties onder verscherpt toezicht in verband met de derivatenhandel. Ik ben zeer benieuwd of de situatie bij die corporaties ook kan leiden tot een vorm van heffing en een betrokkenheid van de sector in dezen. Ik hoor hierop graag een reactie van de minister.

Ik wil graag weten wat de minister precies doet met de aanbevelingen die het CFV heeft gedaan in het document stresstest liquiditeitsrisico's. Ik vraag de minister de daarin genoemde punten nog eens langs te lopen in haar reactie. Ik heb kennisgenomen van de opdracht aan de commissie van wijzen, maar ik mis één vraag. Ik vraag de minister of het niet verstandig is die vraag alsnog toe te voegen. Die vraag luidt: welke kennis, informatie en instrumenten zijn nodig bij de interne toezichthouder voor een adequaat prudent financieel toezicht? Ik stel het op prijs als de commissie van wijzen op deze vraag een reactie geeft.

Ik heb een vraag over de corporatie Beter Wonen. De minister schrijft in haar laatste reactie dat er een ledenvergadering wordt gehouden, maar ik heb begrepen dat die weer niet gehouden is. Ik denk dat de minister op dit dossier iets steviger moet doorpakken. Het bestuur negeert kennelijk de termijnen op een of andere manier en overschrijdt deze. Er worden ledenvergaderingen aangekondigd. De minister schrijft heel nadrukkelijk in haar brief dat er eind maart en begin december ledenvergaderingen gehouden worden. Volgens mij moet die vergadering nog worden gehouden. Waarom is ze zo soepel? Hoe staat het met de prestaties van deze corporatie? Kan de minister ingaan op zowel het financieel als het volkshuisvestelijke aspect? Hoe zit het met hoge salarissen binnen deze corporatie?

Met betrekking tot de voormalige raad van toezicht moet er een manier gevonden worden om dit conflict op te lossen. Deze mensen hebben hun werk gedaan in het belang van de volkshuisvesting. In deze vastgelopen verhoudingen waarvoor geen oplossing meer te vinden is anders dan voor de rechter, is de minister misschien de enige die in dit conflict een bemiddelende rol kan spelen. Ik vraag de minister nog eens te bezien of dit mogelijk is.

De heer **Verhoeven** (D66): Voorzitter. Eigenlijk zouden we vandaag stemmen over het wetsvoorstel over een herziening van de woningcorporaties. In dit wetsvoorstel worden heel veel randvoorwaarden voor de corporaties geregeld. Ook het toezicht wordt hierin herzien en aangescherpt. Ik heb zelf het debat niet kunnen doen, maar ik heb begrepen dat dit wetsvoorstel helemaal kapot geamendeerd dreigt te worden. Dat baart ook mij zeer veel zorgen. Het is immers hard nodig dat er goede regels komen voor de woningcorporaties en hun financiële beleid.

De corporatie die vandaag het meest in de belangstelling staat, is Vestia, maar dat is niet de enige corporatie waar fouten zijn gemaakt. WSG (Woningstichting Geertruidenberg), Laurentius, Beter Wonen en Rentree zijn illustere namen die ook in het rijtje passen. Zelfs als het wetsvoorstel op een goede manier wordt aangenomen, zijn we er nog niet. Collega Van Bochove heeft een paar weken geleden een motie ingediend die oproep tot een parlementaire enquête. Die motie steunen we, want het is hard nodig om de gang van zaken en de cultuur in de wereld van de corporaties eens goed onder de loep te nemen.

Ik ga vandaag in op vier punten: Vestia, scheefwonen – ook een belangrijk onderwerp, zeker na het nieuws van het CBS van vandaag – het financiële beleid en het WWS. Ik neem vast een voorschot: een kwart van de socialehuurhuizen wordt bewoond door scheefwoners. Dat is echt zorgelijk, maar ik kom hierop later nog terug.

In de brief over Vestia valt te lezen dat er de afgelopen maanden veel gebeurd is. Er is veel gesproken tussen het ministerie, Vestia en de toezichthouder. Er zijn plannen gemaakt om te verbeteren en te saneren; bovendien zijn er afspraken gemaakt met de banken. De minister lijkt echter niet tevreden. Ze noemt de deal met de banken een noodzakelijke stap om erger te voorkomen. Ik begrijp dat een faillissement nog veel meer impact op de sector gehad zou hebben dan deze overeenkomst, maar wat had er volgens de minister nog anders of beter gekund of gemoeten? Dezelfde vraag blijft ook overeind voor het verbeterplan. De minister schrijft dat er aanknopingspunten in zitten om de positie van Vestia te verbeteren. Zorgt de deal van de banken nu wel voor een positief oordeel?

De problemen bij Vestia hebben gevolgen voor veel meer partijen dan alleen de betrokken corporatie. Andere corporaties dragen bij aan de saneringssteun. Huurders moeten meer huur gaan betalen. Huizen van Vestia worden verkocht en de investeringsplannen worden tot een minimum beperkt. Over dit laatste spraken een paar collega's al. Het is belangrijk dat Vestia schoon schip maakt en de zaakjes weer op orde brengt. Daarvan zijn we natuurlijk groot voorstander. Alleen zijn de gevolgen voor Rotterdam-Zuid funest. Die wil ik er ook even uitlichten, want het programma voor de kwaliteitssprong is nationaal en wordt ook nationaal getrokken. De minister schrijft dat ze in overleg is om de consequenties in beeld te brengen. Tot welke resultaten heeft dit geleid? Wat kunnen de gemeentes en de andere corporaties doen om de rol van Vestia op te vangen of over te nemen? Hoe ziet de minister haar eigen rol in dit proces?

De problemen bij Vestia zijn ontstaan door een slecht financieel beleid. De directeur van het CFV zei afgelopen week in een interview in, ik meen, NRC Handelsblad dat de woningcorporaties tien jaar geleden al gewaarschuwd zijn voor complexe financiële producten. Toen is voorgesteld de regels aan te scherpen. De minister heeft vandaag per brief op dit artikel gereageerd. Ze schrijft dat er voldoende met de aanbevelingen is gedaan. Waarom vindt het CFV dat dit niet het geval is? Graag hoor ik een reactie van de minister. Kan de minister haar mening nog eens onderbouwen in deze zaal? Hoe heeft dit alles kunnen gebeuren als er voldoende gedaan is? Dit is een prangende en logische vraag.

Ook nu komt het CFV met een onderzoek naar derivaten. De minister ziet dit als een ondersteuning van haar beleid, maar in het rapport staat dat de

voorschriften in de voorgestelde AMvB vooral procedureel van aard zijn. De feitelijke invulling van de derivaten wordt niet begrensd. Hoe gaat de minister om met de voorstellen om voorwaarden aan derivaten te stellen? Wij hebben vaak betoogd dat woningcorporaties terug moeten naar de kerntaak, en dat is woningen bouwen voor lagere inkomensgroepen. Dat is de kerntaak van woningcorporaties. Vandaag is maar weer eens gebleken uit de cijfers van het CBS dat de socialehuursector veel te groot is. Maar liefst 609 000 bewoners/huishoudens van de 2,2 miljoen socialehuurwoningen in dit land heeft een inkomen van meer dan € 33 000. Dat is meer dan een kwart, dus 25% van de huurders in dit land woont gesubsidieerd scheef. 25% van de mensen krijgt een subsidie van de overheid die bedoeld is voor mensen die een lager inkomen hebben, terwijl die mensen op een wachtlijst staan. Dat noemen een aantal partijen in deze Kamer dan sociaal huurbeleid. Dat is natuurlijk een gotspe. Het is bijna gênant dat partijen de ogen hiervoor blijven sluiten. Juist de groep mensen die op een wachtlijst staan moeten geholpen worden door bepaalde partijen, maar die partijen zeggen: houd dat scheefwonen alsjeblieft in stand. Die komen met een soort nepoplossing om meer woningen te bouwen, maar daarvoor is natuurlijk geen geld. De huren mogen immers van niemand omhoog, zelfs niet van de PVV die vandaag vol trots haar verkiezingsprogramma heeft gepresenteerd, al liepen daar nog wat andere dingen doorheen. Mijn fractie heeft daarom een paar maanden geleden een plan ingediend om het scheefwonen aan te pakken. Het is een serieus plan; we zeggen dus niet alleen maar dat alles slecht is, maar we doen ook een voorstel. De minister start nu een proef. Daarmee ben ik heel blij, maar de cijfers van het CBS geven wel aanleiding tot versnelling en verbreding van die proef. Versnelling in de zin van op meer plekken doen en verbreding in de zin van naar meer plekken toe om met die proef aan de slag te gaan. Ik begrijp dat er ook meer gebieden en woningcorporaties geïnteresseerd zijn. Hoe staat het met de proef in Amsterdam? Is de minister bereid deze proef uit te breiden zodra blijkt dat deze tot een succesvol resultaat leidt?

Mevrouw **De Boer** (VVD): Ik vind het verhaal over het scheefwonen geweldig. Het is me uit het hart gegrepen. Ik ondersteun het punt van de heer Verhoeven ook voor 100%, maar valt dit onderwerp niet buiten de orde van deze vergadering? Ik weet niet of scheefwonen als zodanig geagendeerd is.

De **voorzitter**: Als de heer Verhoeven er maar geen VAO over aanvraagt. Dat is ongeveer het criterium.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Ik wil het niet hebben over de scheve politiek van D66 met betrekking tot de uitverkoop van de sociale volkshuisvesting. Ik wil terug naar een vorig punt. We hebben het vandaag inderdaad over Vestia en het functioneren van de hele corporatiesector. De heer Verhoeven heeft het erover dat er meer voorschriften moeten komen voor derivaten. Ik heb op dat punt een aantal amendementen ingediend waaronder een amendement dat er inderdaad voorwaarden gesteld moeten worden, dat een aantal zaken vooraf voorgelegd moet worden en dat er één sterke toezichthouder moet zijn. Kunnen deze amendementen op de warme steun van D66 rekenen?

De heer **Verhoeven** (D66): Niet bij voorbaat warme steun, wellicht wel steun. Mevrouw Karabulut weet net zo goed als ik dat mijn collega dat debat heeft gedaan. Zij heeft ook een oordeel over de amendementen. We zullen ze goed bekijken. Ik vind het overigens altijd een merkwaardige vraag. Ik zou zeggen: wacht tot de stemmingen. Maar het is goed dat ze er nog even de aandacht op vestigt.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Zo merkwaardig is die vraag niet. De heer Verhoeven maakt er zelf een punt van. Ook in voorgaande debatten waren we samen verontwaardigd en hebben we samen onze zorg uitgesproken. In het debat met zijn collega Berndsen heb ik gemerkt dat D66 zich wil beperken tot het afleggen van verplichte visitaties. Dat verhoudt zich niet tot de grote woorden over het functioneren van de hele corporatiesector die de heer Verhoeven eerder heeft gebruikt. Laat ik maar in spanning wachten tot donderdag.

De heer **Verhoeven** (D66): Dat lijkt me een uitermate verstandig idee. De kans is groot dat de daden van mevrouw Berndsen groter zijn dan de woorden van de heer Verhoeven.

De heer **Monasch** (PvdA): De heer Verhoeven verwijst net naar het interview van de heer Van der Moolen dat in NRC zou hebben gestaan. Hiermee bevestigt hij weer dat D66'ers alleen NRC Handelsblad lezen en verder niets. Er zijn ook nog andere kranten. Dit interview stond in het AD. Als de heer Verhoeven dat gelezen had, had hij misschien een iets bredere blik gehad ten aanzien van de mensen die scheefwonen.

Is de geachte afgevaardigde van D66 het met mij eens dat heel veel mensen die nu een koopwoning hebben, die woning niet hadden kunnen kopen zonder een aflossingsvrije hypotheek? En dat die mensen anders hun huurwoning hadden kunnen kopen en dat daardoor is een deel van de huurmarkt is verziekt?

Begint de heer Verhoeven opeens met grenzen te schuiven? Hij gaat nu de grens van € 33 000 hanteren. We hebben gekeken welke mensen wel wat meer kunnen betalen. Voor die mensen hebben we de grens bij € 43 000 gelegd. Daarover kunnen we het met elkaar eens zijn of niet, maar ik heb de heer Verhoeven nooit een huurvoorstel horen doen waarmee de mensen die meer dan € 33 000 verdienen, ook een huurverhoging van 5% krijgen. Begrijp ik het goed dat D66 vindt dat de mensen met die inkomens ook een huurverhoging van meer dan 5% aan hun broek moeten krijgen?

De **voorzitter**: Ik geef u het woord voor de beantwoording maar niet nadat ik u heb gemaand kort te blijven op dit onderwerp. Dat ik toesta om een onderwerp uitgebreid te bespreken terwijl het niet op de agenda staat, is tot daaraan toe, maar we moeten het in de interrupties niet nog breder maken. Wilt u dus kort zijn in het beantwoorden van vragen over scheefwonen?

De heer **Verhoeven** (D66): Deze vraag gaat niet over scheefwonen. Ik zal proberen kort te zijn. Ik doe dan wel de suggestie voortaan ook de vragensteller wat in te korten.

Ik zal een kort antwoord formuleren. Omdat de heer Monasch zoveel onzinnige aannames in één vraag wist te proppen, kan ik helaas niet meer zeggen dan dat ik zijn vraag niet serieus kan nemen. Hij kan de vraag beter nog een keer stellen, maar dan gefocust op het punt waarom het ging. Hij had het over kranten en allerlei andere dingen. Ik moet het kort houden, dus ik geef gewoon geen antwoord als de heer Monasch zijn vraag zo stelt.

De heer **Monasch** (PvdA): Ik constateer dat het woordvoerderschap bij D66 op het gebied van wonen een zootje aan het worden is. D66 heeft een soort jojowoordvoerderschap. De vorige keer vroeg ik iets aan de D66-woordvoerder, mevrouw Berndsen, en die antwoordde: ik ga niet in op deze vraag want ik weet het antwoord niet. Nu bevalt deze vraag de heer Verhoeven niet en geeft hij geen antwoord. Is er bij D66 iemand te vinden die wel antwoord kan geven op volkshuisvestingsvragen?

De heer **Verhoeven** (D66): Ja, als er tenminste normale vragen gesteld worden.

Ik had het over scheefwonen. Ik heb aan de minister gevraagd of het een idee is om de proef van Amsterdam uit te breiden naar de gebieden waar de problemen het grootst zijn. Dan gaat het wat mij betreft over de hele Randstad, maar ook over de gemeenten in het Groene Hart. Daar woont namelijk 35% van de mensen scheef. Graag krijg ik een reactie van de minister.

Tot slot heb ik nog een punt over de aanpassing van het WWS. Ik hoop dat dit punt wel op de agenda staat. We ondersteunen de aanpassing van 50 punten extra voor monumentale gebouwen. De extra punten moeten compenseren voor mogelijke huurdaling door het opnemen van energieprestaties in het WWS. Het is vaak lastig om bij monumenten energiebesparende maatregelen te nemen. Door deze compensatie valt de prikkel daarvoor nu weg. Hoe wordt bij monumenten nog tot energiebesparing aangezet?

Graag hoor ik een reactie.

Minister **Spies**: Voorzitter. Ik dank de leden voor de vragen en opmerkingen in de eerste termijn. Dat geeft mij een grote verantwoordelijkheid om te proberen alle antwoorden te geven.

Ik begin met het onderwerp dat de gemoederen het afgelopen halfjaar – inmiddels is het al weer iets langer geleden – in ieder geval bij mij behoorlijk heeft beziggehouden. Dat is de situatie van Vestia. Dit was een van de eerste dossiers waarmee ik direct na mijn aantreden te maken kreeg en waarbij ik me nog steeds met de regelmaat van de klok verbaas over het feit dat één corporatie deze ellende heeft kunnen laten ontstaan. We werden geconfronteerd met een situatie bij een corporatie waarin we als toezichthouders ook nog eens met handen op de rug gebonden waren. Daarom hebben we ons de afgelopen maanden ook geconcentreerd op de vraag hoe we deze bom weer gedemonteerd kregen. Daarover is het debat met de Kamer ook deels gegaan. De dreiging van de events, de clausules die aan de grote derivatenportefeuille verbonden waren, maakte dat Vestia niet kon handelen, dat toezichthouders niet konden handelen en dat er één grote donkere wolk hing boven de huurders van Vestia. Uiteindelijk is het Vestia en de banken gelukt om tot afspraken te komen. Die hebben er in ieder geval toe geleid dat die bom is gedemonteerd. De onzekerheden zijn verdwenen. We hebben nu een basis op grond waarvan weer verder gehandeld kan worden. Word je daar blij van? Nee, daarvan word je helemaal niet blij. De conclusie van deze overeenkomst is dat er 2 mld. aan maatschappelijk vermogen dat in de volkshuisvesting geïnvesteerd had kunnen worden, verdampt is. Dat is natuurlijk voor alle betrokkenen gewoon slecht nieuws.

Tegelijkertijd had het nog beroerder gekund. Er zijn verschillende scenario's in de afgelopen maanden de revue gepasseerd. Een van die scenario's was een faillissement. Een ander scenario was om helemaal geen deal te sluiten. Faillissement had naar alle waarschijnlijkheid een nog veel grotere kostenpost voor alle betrokkenen betekend. Het bezit had dan ogenblikkelijk op de markt gebracht moeten worden; dan waren de verliezen die genomen hadden moeten worden, oneindig veel groter geweest. Bovendien was het zeer de vraag geweest of deze oplossing binnen het huidige stelsel gevonden had kunnen worden. Dus mijn waardering van deze deal is dat dit het minst slechte resultaat was dat we hadden kunnen bereiken. Alle alternatieven zijn absoluut gewogen en in de beschouwing betrokken, maar die hadden naar mijn overtuiging tot een nog slechtere uitkomst geleid.

Bij deze overeenkomst nemen alle betrokken partijen een deel van het verlies voor hun rekening, ook de banken. Die nemen de risico's voor hun rekening die aan de volledige derivatenportefeuille verbonden zijn. Dat kan tot een minder groot financieel risico leiden of tot grotere financiële

schade. Wat het precies wordt, weten we niet. Het alternatief van het vasthouden van de derivatenportefeuille bij Vestia met al die giftige clausules had tot een totale standstill bij Vestia geleid. Het nemen van het overhevelen van de risico's van de volledige derivatenportefeuille naar de banken maakt dat ze voorlopig nog een deel risicodragend kapitaal op hun balans hebben staan, los van de verliezen die ze in meer directe zin hebben genomen. Die kan ik niet volledig kwantificeren. Dat zullen we alleen achteraf kunnen doen. Dat heeft te maken met de derivaten die de banken hebben overgenomen en die ze op een of andere manier weer in de markt moeten zetten.

Een feit is wel dat ze er geen waarde in onroerend goed meer tegenover hebben aangetroffen. Dat is naar mijn stellige overtuiging een van de elementen geweest die uiteindelijk heeft bijgedragen tot de totstandkoming van deze oplossing. Het WSW krijgt als zekerheid het recht om hypotheek te vestigen, als een garantie wordt gegeven. Dat hebben de banken in de situatie van Vestia moeten doen en het WSW heeft medio mei dan ook van het recht om hypotheek te vestigen gebruikgemaakt. Daardoor realiseerden de banken zich – en ik zeg het even in mijn eigen woorden – dat dit een heel serieus verhaal aan het worden was.

Bovendien kregen ze op dat moment in de gaten dat er geen waarde in termen van onroerend goed meer stond tegenover de derivaten die ze aan Vestia hadden verkocht. Op dat moment werd voor de banken pas duidelijk in welke omvang niet alleen ABN AMRO en de Deutsche Bank, maar zij collectief in dat spel zaten. Dat denk ik tenminste, maar het zal allemaal nog uit het feitenonderzoek en andere onderzoeken moeten blijken. Ik denk ook dat de banken die aan Vestia producten verkocht hadden, lange tijd niet van elkaar hebben geweten op welke manier en in welke omvang iedere bank bij het spel betrokken was.

Wat ik ten aanzien van de banken heel belangrijk vind, is dat het bij de onderhandelingen van meet af aan de inzet van Vestia en anderen is geweest dat er een regresrecht op de banken zou blijven. Onderdeel van de gemaakte afspraken is dat dit regresrecht expliciet in de gesloten overeenkomst is geborgd, mocht er op wat voor manier dan ook van onrechtmatigheden, onrechtmatige daad of weet ik veel wat sprake zijn. Dat is een belangrijke afspraak geweest.

Als we bekijken wat Vestia voor zijn rekening neemt en wat de andere corporaties in het systeem zoals we dat kennen, voor hun rekening krijgen, krijgt Vestia dus die 1,3 mld. voor zijn kiezen en de overige corporaties 700 mln. Die 1,3 mld. voor Vestia komt niet zomaar uit de lucht vallen; op basis van het verbeterplan en de analyses is dat ongeveer het maximale wat Vestia kan dragen. Er zijn meerdere momenten geweest waarop verschillende belanghebbenden hebben geprobeerd om de 1,3 mld. voor Vestia of de 700 mln. voor de overige corporaties kleiner te maken. De steden Rotterdam en Den Haag hadden liever gezien dat het verlies voor Vestia kleiner was geweest waardoor de investeringscapaciteit groter was gebleven. Dat hebben de woordvoerders in de krant kunnen lezen. De andere corporaties hadden via het systeem van het CFV en de heffing liever gezien dat het deel verlies voor Vestia groter was geweest zodat ze minder hadden hoeven bijpassen.

Ik denk dat met de 1,3 mld. een bedrag voor rekening van Vestia komt dat ongeveer het maximaal draagbare is en dat binnen het systeem van de heffing via het CFV de andere corporaties op basis van die solidariteit gevraagd wordt om die bijdrage te leveren. Daarin zit overigens een hardheidsclausule om een uitzondering op die heffing te kunnen maken voor die corporaties die de bijdrage vanwege hun eigen financiële omstandigheden niet kunnen dragen. Ten aanzien van de huurders is dit ook ronduit slecht nieuws omdat Vestia zich genoodzaakt ziet binnen de wettelijk toegestane maxima meer naar dat maximum toe te kruipen. Vestia was al een van de corporaties die relatief ver in de richting van die

maximaal toegestane wettelijke normering zat, maar gaat daarin nu in overleg met de huurders nog een stap verder. Anders dan Vestia ooit heeft gedaan, heeft deze corporatie nu een behoorlijke verkoopopgave voor zichzelf geformuleerd. Vestia is een van de weinige corporaties in Nederland die eigenlijk nog nooit verkocht heeft. Het gaat overigens niet om 15 000 woningen per jaar, zoals ik mevrouw Karabulut hoorde zeggen, maar om 15 000 woningen in zijn totaliteit. Vestia zal de tijd nemen om dat in goed overleg, ook met de gemeenten waarin ze het meest actief is, te gaan doen. Ze houdt daarbij natuurlijk ook rekening met de marktomstandigheden. Als ze in één keer al die 15 000 woningen op de markt brengt, heeft ze waarschijnlijk een andere prijs te verwachten dan wanneer ze dat door de tijd heen doet. Nu de deal er is, is Vestia een saneringsplan aan het maken en daarin zal deze verkoop wat preciezer, ook in de tijd, uitgezet worden. Vestia heeft nu in ieder geval de tijd om dat op een bedrijfseconomisch verstandige manier te doen.

Zoals we eerder al gewisseld hebben, is Vestia een aantal onderzoeken gestart. De onderzoekswerkzaamheden voor het feitenonderzoek lopen en het rapport wordt eind oktober opgeleverd. Het forensisch onderzoek richt zich vooral op de pensioenregeling van de voormalige bestuurder en diverse vastgoedtransacties. Dat onderzoek zal ook in het laatste kwartaal van dit jaar gereed komen. De Kamer weet dat het OM een strafrechtelijk onderzoek laat uitvoeren naar de voormalige treasurer. Als dat onderzoek daartoe aanleiding geeft, veronderstel ik dat daaruit een aangifte of een strafrechtelijke vervolging zal volgen. Bij mijn weten is er geen sprake van concrete aangiftes, naast datgene wat ik net al heb aangegeven. Er zal op basis van het feitenonderzoek, het forensisch onderzoek en het verloop van het strafrechtelijk onderzoek moeten worden bezien of dit ook aanleiding kan zijn tot het doen van aangifte. Er bestaat geen misverstand over dat Vestia – Vestia is wel degene die de aangifte in eerste instantie moet doen – geen seconde zal twifelen om dat daadwerkelijk te doen. Als het strafrechtelijke traject daartoe geen aanleiding geeft, is nog de mogelijkheid van de onrechtmatigedaadactie aan de orde. Ook daarvoor geldt dat eerst de resultaten van het onderzoek beschikbaar moeten zijn om dit gemotiveerd te kunnen doen en dat Vestia de eerst aangewezen partij is om dit te doen.

We hebben nu de standstill: de patiënt is stabiel als gevolg van de afspraak die met de banken is gemaakt. Dat maakt dat we naar de toekomst kunnen kijken en dus die verbeteringen kunnen doorvoeren. Er zijn bijvoorbeeld een aantal projectgroepen in het leven geroepen: voor Den Haag, voor Rotterdam en voor de overige gemeenten die het zwaarst getroffen worden. In de projectgroep voor Den Haag zijn de wethouder van Den Haag, de corporaties die in Den Haag actief zijn en de medewerkers van mijn departement aan het inventariseren wat naar het oordeel van de stad Den Haag van belang is om zo veel mogelijk projecten te borgen en aan zo veel mogelijk gewenste ontwikkelingen recht te doen. Kan Vestia dat doen of zijn er andere corporaties die dat in plaats van Vestia kunnen doen? Dit doen ze om ervoor te zorgen dat alle projecten die Vestia voornemens was te doen en die niet allemaal meer door Vestia gedaan kunnen worden, toch zo veel mogelijk kunnen doorgaan. Deze aanpak loopt op dit moment. De afspraken tussen Vestia en de banken zijn nog maar een paar weken oud. De Kamer heeft een overzicht gekregen van activiteiten die Vestia niet meer kan doen. We zijn op dit moment in gesprek met de diverse gemeenten om te bekijken of andere corporaties of wellicht marktpartijen hierin de helpende hand kunnen bieden. Overigens hebben de gemeenten Rotterdam en Den Haag zich bereid verklaard om te bekijken wat ze zelf aan mogelijkheden zien om die activiteiten mogelijk te maken, bijvoorbeeld in grondprijzen of andere activiteiten. Ik plaats hierbij wel de kanttekening dat verschillende corporaties die zich als reddende engel gepresenteerd hebben, die naam

wat mij betreft niet verdienen. Als men bereid is ongeveer 40% van de waarde van het onroerend goed te betalen, denk ik dat er misschien nog wel meer gegadigden zijn. We willen wel een serieus aanbod van de andere corporaties zien. Het is niet zo dat de laagste bieder er met het grootste aandeel vandoor kan gaan. In het indringende gesprek dat we met Aedes en de corporaties voeren, roepen we dan ook op om serieuze biedingen te doen. Hierover heb ik overigens deze week weer een bestuurlijk overleg met vertegenwoordigers van Aedes.

Met deze werkwijze, namelijk het in gesprek gaan met de verantwoordelijke bestuurders en de corporaties en het serieus testen van de zogenaamd geïnteresseerde partijen, willen we voorkomen dat huisjesmelkers en speculanten met een deel van het bezit op de loop gaan, zoals mevrouw Karabulut vreest.

We hebben natuurlijk een bijzondere verantwoordelijkheid voor het nationaal programma Rotterdam-Zuid. Hierbij hanteren we dezelfde benadering als voor Den Haag, dus samen met wethouder Karakus inventariseren we welke projecten van groot belang zijn voor de ontwikkeling van Rotterdam-Zuid. Ook de vraag van Rotterdam is tot op heden niet in eerste instantie: minister, trek de portemonnee. De vraag is meer of we gezamenlijk, wellicht met andere marktpartijen, commerciële partijen of pensioenfondsen kunnen komen tot de realisatie van de ambities voor Rotterdam-Zuid. Het is te vroeg om hierover verwachtingen te wekken of hierover harde toezeggingen te doen.

Ik heb geprobeerd aan te geven dat we dit gesprek kunnen voeren nu de situatie van Vestia helder is en we vanuit een nulsituatie weten waar we aan toe zijn. Zolang er onzekerheid over de financiële risico's was, was dit gesprek niet of nauwelijks te voeren. We hebben nu een bodem gecreëerd, een vertrekpunt. Dit is niet een vertrekpunt waarvan je vrolijk wordt. Bepaald niet, maar het is wel een basis die helderheid geeft en die het ook voor Vestia mogelijk maakt weer naar de toekomst te kijken zonder dat constant het zwaard van Damocles van die giftige elementen in de derivatenportefeuille boven de markt hangt. Dit waren de antwoorden op de vragen over Vestia.

Mevrouw **De Boer** (VVD): Ik ben met de minister van mening dat er inderdaad een heel grote bom gedemonteerd is. Ik constateer dat er nog wel een aantal bermbommen liggen. De minister zegt dat er inderdaad 15 000 woningen worden verkocht. Is dat noodzakelijk voor het herstel- en het saneringsplan van Vestia omdat het geld oplevert?

Minister **Spies**: Ja, dit is een van de elementen. Vestia moet 1,3 mld. ophoesten, om het maar even simpel te zeggen. Bovendien heeft Vestia de ambitie om fatsoenlijke woningen te blijven verhuren aan haar huurders. Daarop zal onderhoud moeten plaatsvinden. Vestia heeft aangegeven – daarover hebben we in een eerder AO ook al gesproken – dat ze voor zichzelf nog een verantwoordelijkheid ziet met name in het programma Rotterdam-Zuid en in de stad Den Haag. Het verbeterplan Vestia bevat de verkoop van die 15 000 woningen. Nogmaals, die verkoop zal niet in 2012 of 2013 volledig zijn beslag krijgen, want dan zou Vestia opnieuw een dief van eigen portemonnee zijn. Dat moet dus door de jaren heen zijn beslag gaan krijgen. De opbrengsten van die verkoop zijn heel hard nodig om de overige elementen uit het verbeterplan te kunnen realiseren.

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks): Ik ben blij dat de minister wijst op de bijzondere verantwoordelijkheid van het Rijk met betrekking tot Rotterdam. Ze noemt trouwens ook Den Haag. Wat gaat de minister de komende periode doen?

Minister **Spies**: Wij gaan kijken hoe we het programma Rotterdam-Zuid zo goed mogelijk samen met de stad Rotterdam kunnen laten uitvoeren.

Mevrouw **Karabulut** (SP): De minister zegt dat ze voor het nationaal programma staat en dat ze er alles aan gaat doen om dat te realiseren. De minister geeft aan dat ze met de betrokken gemeenten en andere partijen bekijkt hoe deze klus geklaard kan worden en de puinhopen opgeruimd kunnen worden. Waar blijft de huurder in dit verhaal? Op welke wijze wordt de huurder erbij betrokken? Die ervaart de consequenties nu al. Op welke commerciële partijen doelt de minister als ze het heeft over partijen die ze erbij wil betrekken? Kan de minister uitsluiten dat er speculanten en huisjesmelkers en dat soort lieden gaan profiteren? Dat is het moeilijke van dit verhaal. De minister staat daar met die woningen; die moet Vestia kwijt want anders krijgt ze het geld niet bij elkaar. Graag hoor ik hierop een reactie van de minister. Misschien kan de minister daarin mijn suggestie meenemen om te bekijken of dit niet een gelegenheid is om nieuwe kleinere corporaties op te richten. Welke mogelijkheden ziet de minister daartoe?

Minister **Spies**: Het waren veel vragen in één zin. De aandacht ligt nu vooral bij Rotterdam en Den Haag, maar laten we niet vergeten dat ook gemeenten als Zoetermeer, Delft en Westland met forse consequenties geconfronteerd worden. We zijn dus ook heel nadrukkelijk met die gemeenten in gesprek om ze van advies te dienen en een klankbord te bieden ten aanzien van de problemen waarmee ze geconfronteerd worden.

We merken – en dat merken de wethouders van de grote steden nog veel meer dan wij op het departement – dat er veel partijen geïnteresseerd lijken te zijn in projecten van Vestia. Zoals het wel vaker gaat, zitten er partijen bij die denken snel hun slag te kunnen zijn. Er zitten partijen tussen die misschien heel serieus zijn. Er zitten soms partijen tussen waarvan je denkt: eerst zien, dan geloven. Ik kan op dit moment nog niet een volledig helder overzicht geven van de partijen die aan tafel zitten. Door de jaren heen zullen dat ook verschillende partijen blijken te zijn. Ik heb heel nadrukkelijk de pensioenfondsen genoemd. Ik weet dat Rotterdam serieus in gesprek is met een aantal particuliere ontwikkelaars van naam en faam om te bekijken of ze een deel van de projecten over kunnen nemen. We moeten natuurlijk de hardheid van die intenties heel goed toetsen. Vooral de gemeenten moeten met die nieuwe ontwikkelaars en die nieuwe investeerders tot contracten komen die ze eerder met Vestia hadden afgesloten. Daarin gaan ze niet over één nacht ijs. Er zit een behoorlijke borging in om te voorkomen dat ze zakendoen met partijen die verkeerde bedoelingen hebben. Er kunnen contractueel afspraken gemaakt worden om te voorkomen dat huisjesmelkers en speculanten woningen opkopen. Men kan meerjarige investeringbeslissingen afspreken. Men kan antispeculatiebedingen in dat soort contracten opnemen. Al deze zaken worden besproken tussen de stad Rotterdam of de stad Den Haag en de potentiële geïnteresseerden. Tot welk resultaat dat uiteindelijk leidt, is vandaag niet precies te melden. Het is van belang dat er niet te veel tijdsdruk op de verkoop gezet wordt omdat op dit moment de marktomstandigheden slecht zijn en omdat iedereen weet dat Vestia er niet al te best aan toe is. Het CFV is met Vestia in gesprek over de plannen, om het door de tijd heen wat lucht te geven. Daarmee vergroten we de kansen dat Vestia zich kan herstellen en de gemaakte afspraken daadwerkelijk na kan komen. Vergist u niet: die 1,3 mld. die Vestia moet ophoesten, moet natuurlijk op gegeven moment terugverdiend worden. Die financiële steen om de nek van Vestia voelt Vestia heel behoorlijk. Er moet door de jaren heen een verstandig traject worden afgesproken om dat niet allemaal in 2013 afgerond te hebben.

Vestia heeft heel nadrukkelijk gezegd dat ze een fors deel van het bezit gaat verkopen. Dat is een keuze van Vestia zelf. Hoewel het nog geen kwart is, zijn 15 000 woningen natuurlijk wel een heel fors deel. Op dit moment heeft Vestia geen plannen om tot verder opsplitsen van de corporatie te komen, althans voor zover mij bekend. Momenteel drukt er op het totaal van de corporatie een financiële last die een doorstart of een opsplitsing niet heel erg gemakkelijk zal maken. Welk deel je ook afsplitst, je geeft het ogenblikkelijk ook een deel van deze financiële erfenis mee.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Mijn vraag waar de huurder in het hele verhaal blijft en op welke wijze die wordt betrokken, is nog onbeantwoord. Ik begrijp dat het niet alleen om Rotterdam en Den Haag gaat, maar om al die betrokken gemeentes en betrokken huurders. Kan de minister ons toezeggen dat ze ons over ieder stapje informeert, wanneer er plannen liggen met betrekking tot alle voorwaarden en criteria die ze geschetst heeft? Is dat mogelijk?

Minister **Spies**: Ik weet niet of het mogelijk is en ik weet in alle eerlijkheid ook niet of het gewenst is. Er komt natuurlijk een moment dat Vestia weer een «gewone» corporatie is die net als andere corporaties een investeringsplan maakt, die overleg heeft met de gemeenten waarin ze actief is en die als corporatie – dat hoop ik – teruggaat naar waar ze oorspronkelijk voor bedoeld was, namelijk de kerntaken zo goed mogelijk uitvoeren. Ik ben er niet een voorstander van dat we alle investeringsbeslissingen van corporaties in grote steden en al hun plannen hier bespreken. Ik ben hierin toch een beetje terughoudend.

Vestia heeft natuurlijk het reguliere overleg met de vertegenwoordigers van de huurders, zoals dat volgens de wet is voorgeschreven. Daarmee heeft Vestia ook het overleg gevoerd over de huurverhoging. Dat zal voor elk van de betrokken corporaties het geval zijn die, op wat voor moment dan ook, betrokken zijn of betrokken raken bij het al dan niet overnemen van een deel van de investeringen die Vestia voornemens was te doen.

De heer **Monasch** (PvdA): Ik heb twee vragen naar aanleiding van de opmerkingen van de minister rond Vestia in Rotterdam-Zuid. De rekening komt niet alleen bij de huurder te liggen en zeker niet in Rotterdam, maar bij de huurder in heel Nederland. Er wordt ook nog eens een beroep gedaan op corporaties uit de rest van Nederland. De Tweede Kamer heeft een bredere verantwoordelijkheid dan alleen te kijken naar de Rotterdamse situatie. Voor corporaties van buiten Rotterdam waaraan gevraagd wordt mee te doen, betekent dit dat eerst hun investeringsvolume afneemt omdat ze 7 mln. versleuteld krijgen. Vervolgens trekken ze nog een keer een deel van hun investeringsvermogen weg uit Enschede, Maastricht of Leeuwarden, omdat ze in Rotterdam moeten investeren. Is dit wel een wenselijke richting? Moeten die corporaties niet alles doen om wat hun resteert te investeren in hun eigen gebied, zeker als ze aangeslagen worden?

De minister refereert aan marktpartijen. Ik weet dat er op het ministerie uitvoerig gedacht wordt over het aantrekken van vreemd kapitaal in de woningmarkt. Doet zich nu niet een unieke gelegenheid voor om te bekijken of het bezit, of een groot deel daarvan, ondergebracht kan worden in een nieuwe corporatie en of er met vreemd kapitaal een nieuw financieringsmodel opgetrokken kan worden? De pensioenfondsen staan te trappelen om mee te doen. Dat betekent inderdaad invloed, maar het kan nog steeds omdat het binnen een gevestigde woningcorporatie en binnen alle regels van de herziene Woningwet valt. Is eraan gedacht om te bekijken hoe met ander kapitaal zo veel mogelijk de kapitaaldruk die elders ligt, voorkomen kan worden?

Minister **Spies**: De heffing van het CFV raakt natuurlijk alle andere corporaties. Er wordt geen enkele corporatie, waar dan ook vandaan, verplicht om een deel van het bezit van Vestia over te nemen. Ik heb ook helemaal geen indicaties dat de corporaties uit Hengelo, Groningen of Limburg, zich op dit moment bij de steden Rotterdam en Den Haag melden met grote ambities om delen van het bezit van Vestia over te nemen. Bovendien hoeven we niet op voorhand medelijden te hebben met corporaties die overwegen een deel van de investeringen van Vestia over te nemen. Er liggen in veel gevallen heel goede businesscases. Ze kunnen er een fatsoenlijke boterham mee verdienen en de huurders die ze eventueel huisvesten, van een goede kwaliteit woning voorzien. Ik ben niet genegen om op voorhand te zeggen dat de corporaties die wellicht tot afspraken komen met de steden Rotterdam of Den Haag of elders als barmhartige samaritaan door het leven moeten gaan. Ze nemen hun besluiten puur op bedrijfseconomische overwegingen. Ze worden zeker niet met de knuppel aan tafel gejaagd. Sterker nog, ik ervaar juist dat ze voor zichzelf proberen een aantrekkelijke transactie te doen. Ik hoor al een jaar of tien dat pensioenfondsen staan te trappelen, maar ik zie ze nog steeds vooral investeren in buitenlandse infrastructuur en vastgoedportefeuilles en naar mijn beleving nog steeds veel te weinig in de Nederlandse markt. Ik juich het zeer toe als pensioenfondsen ook een deel van de verantwoordelijkheid willen nemen. We hebben daarover al met ze gesproken, maar concrete biedingen heb ik ze nog niet horen of zien doen. Ik heb daarom nadrukkelijk gezegd dat niet alleen andere corporaties, maar ook private partijen een rol kunnen spelen. Dat zou me zeer welkom zijn.

De heer **Monasch** (PvdA): Heel kort over de corporaties van elders. Dit staat haaks op de inbreng van de Kamer bij de herziening van de Woningwet. We vragen ons zeer af wat een corporatie uit Leeuwarden te zoeken heeft in Rotterdam, zelfs al zou het een interessante businesscase zijn. In Rotterdam hebben we Rotterdamse corporaties, of we moeten daar maar een nieuwe corporatie beginnen. Vestia zit zelfs in Noordoost-Groningen. Dat soort dislocaties van corporaties die hun kernactiviteiten ergens anders hebben, moeten we zo veel mogelijk zien te voorkomen. Deze richting juichen we bepaald niet toe.

Minister **Spies**: Ik heb ook aangegeven dat er geen enkele indicatie is dat die richting op dit moment ook waarheid wordt. Het zal de heer Monasch toch wel bekend zijn dat er in dit deel van het land onvoorstelbaar veel corporaties naast Vestia actief zijn, die misschien veel meer voor de hand liggend met interesse kijken of ze een deel van die activiteiten voor hun rekening kunnen nemen.

Mevrouw **De Boer** (VVD): We snijden wel een interessante kwestie aan. Ik vroeg het net niet voor niets. Nu worden de huurders in heel Nederland de dupe. Dat is zeer zeker zo. Ik weet dat de particuliere investeerders wel bereid zijn om te bekijken wat ze in Rotterdam kunnen doen. De minister gaf net een bevestigend antwoord op mijn vraag of de verkoop van die woningen onderdeel uitmaakt van het saneringsplan. Verkoop levert opbrengsten op. Je kunt heel goed bekijken of je inderdaad met vreemd vermogen en met particuliere investeerders in plaats van corporaties, er projecten uit kunt tillen die deels van de grond getild kunnen worden. Er bestaat wel degelijk interesse in de markt. Het zal niet een-twee-drie klaar zijn. Als je daarmee echter kunt voorkomen dat de huurders in heel Nederland de dupe worden doordat die 700 mln. over alle corporaties wordt uitgesmeerd, juich ik dat van harte toe. Als we vreemd kapitaal aantrekken, kan Vestia de schulden voldoen en wordt er weer geïnvesteerd in Rotterdam.

Minister **Spies**: Er moet wel nog steeds een gat van 2 mld. gedicht worden.

Mevrouw **De Boer** (VVD): Daarom zeg ik het. Het klinkt misschien te gemakkelijk vanaf deze kant van de tafel, maar je kunt echt wel eens bekijken of je kunt voorkomen dat alle huurders in Nederland de dupe worden door die 700 mln. Je kunt bekijken of je inderdaad met particuliere investeerders of met pensioenfondsen, in ieder geval vreemd kapitaal, meer woningen dan die 15 000 kunt verkopen. Ik vind 15 000 relatief weinig op een heel bestand van 80 000–90 000 woningen.

Minister **Spies**: Dat is natuurlijk uw appreciatie. De afgelopen maanden is van alles in kaart en in beeld is gebracht. Op basis daarvan is berekend dat naast een aantal andere maatregelen, de verkoop van die 15 000 woningen voor Vestia nodig is om die 1,3 mld. daadwerkelijk te kunnen aflossen. Daarbij was natuurlijk wel sprake van een aanname van een bepaalde waarde van dit bezit, waarvan we in de huidige markt nog moeten kijken of we dat gerealiseerd krijgen. Het kan aan mij liggen, maar ik zie in alle eerlijkheid niet dat we zo gemakkelijk als mevrouw De Boer veronderstelt, op een andere manier die 700 mln. bij elkaar kunnen verdienen. We veranderen niets aan het gegeven dat binnen de huidige afspraken die 2 mld. betaald moet worden. De mate waarin de corporaties, ook in het noorden of het zuiden, erin slagen om hun bedrijfsvoering te optimaliseren en de waarde van hun bezit zo goed mogelijk te borgen, maakt dat ze makkelijk of minder makkelijk hun deel van die 700 mln. voor hun rekening kunnen nemen. De eerlijkheid gebiedt me te zeggen dat ik nog niet zo gauw het haakje zie waarlangs we die 700 mln. met vreemd kapitaal gefinancierd kunnen krijgen.

Mevrouw **De Boer** (VVD): Ik zou het ook niet af willen houden. Je kunt het gaan onderzoeken. Natuurlijk kunnen we het niet opleggen. Dan zouden we ons in de markt begeven. Dat kan niet, maar daarom kan wel onderzocht worden of die 700 mln. misschien zelfs wel tot nul kan worden teruggebracht door het aantrekken van vreemd kapitaal.

Minister **Spies**: Ik durf wel te zeggen dat alle corporaties op dit moment aan het bezien zijn op welke wijze ze hun deel zo goed mogelijk ten koste van zo min mogelijk investeringen gerealiseerd krijgen. We zijn natuurlijk ook aan het bekijken in hoeverre er private partijen een rol in kunnen spelen. De uitkomsten daarvan zijn alleen nog buitengewoon ongewis.

Mevrouw **Karabulut** (SP): De minister zegt dat die 2 mld. verdampt is, maar sommige mensen hebben hieraan toch 2 mld. verdiend? Voor een deel zijn dat de dieven bij Vestia zelf, voor een ander deel zijn dat de banken. Die hebben hierbij heel duidelijk niet voldaan aan de zorgplicht. We kunnen erover twisten of dit duidelijk is, maar kan een deel van de rekening niet teruggestuurd worden naar de banken? De minister denkt dat de rekening veel hoger geweest zou zijn als we Vestia failliet hadden laten gaan. Kan de minister dit nader specificeren? Was er dan bijvoorbeeld een domino-effect ontstaan?

Minister **Spies**: De waarde van 2 mld. hangt samen met allerlei marktomstandigheden. Vestia heeft zich gedurende de afgelopen maanden ook een keer geconfronteerd gezien met een negatieve marktwaarde van 3 mld. Dat is afhankelijk van de rentestand en ga zo maar door. Vestia heeft op gegeven moment aangegeven: er komen weer margin calls aan; we betalen niet meer en het WSW vestigt hypotheek. Dat heeft voor de standstill gezorgd en daardoor vond er op dat moment een serieuze onderhandeling met de banken plaats. Of die 2 mld. uiteindelijk de best haalbare deal blijkt te zijn geweest, zullen we misschien ooit nog eens via

de geschiedenisboekjes tot ons kunnen nemen. Ik constateer wel dat er ook een moment in de afgelopen maanden is geweest waarop de deal nog veel negatiever had kunnen zijn.

Als er gekozen was voor een faillissement, had er ogenblikkelijk een verkoop moeten plaatsvinden van al het bezit van Vestia tegen executiewaarde. Dan waren de te nemen verliezen vele malen groter geweest. Daarvan ben ik absoluut overtuigd. We hebben het op allerlei manieren gezien en gewogen. De kosten van een faillissement en de verliezen die daarmee gepaard waren gegaan, waren niet alleen voor Vestia vele malen negatiever geweest, maar hadden er ook toe geleid dat er een restschuld over was gebleven die we dan ook weer via de solidariteit van het stelsel bij de andere corporaties hadden moeten collecteren. De ellende voor de overige corporaties was dan nog vele malen groter geweest.

De waarde van de transactie kun je natuurlijk niet benoemen als winst, zoals mevrouw Karabulut doet. De bank verkoopt een derivaat aan Vestia en daar staat dan ergens een pensioenfonds of weet ik wat, aan de andere kant tegenover. Daaraan zitten echter risico's. De banken hebben die totale derivatenportefeuille die vele miljarden bedraagt, weer teruggenomen inclusief alle daarbij behorende risico's, inclusief het risico dat er geen waarde in termen van onroerend goed meer tegenover staat. Of dat risico een financiële schade voor de banken oplevert, weet ik niet. Ik denk dat de commissieleden dat ook niet weten. Dat is namelijk afhankelijk van de mate waarin die derivaten met verlies of winst weer doorverkocht worden. In die derivaten zaten wel die giftige clausules die de risico's boven Vestia lieten hangen, die het Vestia en de toezichthouders onmogelijk maakten om te handelen. In mijn beleving hebben we eerder al met elkaar geconcludeerd dat die derivatenportefeuille in ieder geval bij Vestia weg moest. Dat risico is weg; dat hebben de banken voor hun rekening genomen. Of die risico's uiteindelijk een grotere of een kleinere financiële schade voor de banken zullen zijn, is dan het risico voor de banken.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Wellicht kan dit nog niet in dit stadium, maar kan de minister in een later stadium wat meer vertellen over hoe groot het risico voor de banken is geweest?

Minister **Spies**: Dan vraagt mevrouw Karabulut om bedrijfsvertrouwelijke informatie van banken en die zullen ze niet geven.

De heer **Van Bochove** (CDA): Voor zover ik kan nagaan heeft de minister een vraag nog niet beantwoord. Zijn er nog meer corporaties die voor een heffing kunnen zorgen in verband met de derivatenpositie?

Minister **Spies**: De heer Van Bochove weet dat er twee corporaties zijn die zich geconfronteerd zien met liquiditeitsproblemen. Bij de een is dat wat ernstiger dan bij de andere. Op dit moment hebben we ook op basis van de stresstest die het CFV heeft uitgevoerd, geen indicatie dat een nieuwe corporatie zich op korte termijn zal melden voor een saneringsheffing. Dat is de huidige situatie. Het CFV heeft een nieuwe stresstest uitgevoerd. De resultaten daarvan krijgen we half augustus.

Voorzitter. Als we het Sectorbeeld bekijken in meer algemene termen, zien we bevestigd wat we hadden verwacht op basis van de informatie die we eerder met elkaar hebben gewisseld. De corporaties zijn op dit moment nog de grootste investeerders in de woningmarkt. In die zin moeten we dat ook positief waarderen. De corporaties spelen in op nieuwe en andere omstandigheden en weten toch nog steeds een heel behoorlijk investeringsvolume overeind te houden. Het financiële beeld dat uit het Sectorbeeld naar voren komt over corporaties, geeft gegeven de omstandigheden geen aanleiding tot zorg. Het is een heel redelijk beeld.

Afboeking op grondposities is geen direct verlies in kasgeldtermen, maar natuurlijk wel in vermogen. Of dat tot heel grote verliezen zal leiden, moeten we afwachten. Dat is voor een deel afhankelijk van marktomstandigheden. Het is wel een trend die we breed zien. Die zien we ook bij gemeenten en bij corporaties. Om de woorden van de heer Monasch van vorige week nog maar een keer te herhalen: ik denk dat een aantal corporaties zich achter de oren krabt over de hoeveelheid grondposities die ze hebben ingenomen, vanuit de gedachte van heel grote investeringen die men nog wilde doen. We weten met zijn allen ook dat de gevraagde investeringscapaciteit, zeker in nieuwe ontwikkelingen, of we nu praten over woningbouw, kantoren, of winkelcentra, in absolute termen de komende jaren niet zo enorm zal zijn als de afgelopen decennia.

Een van de dilemma's waarvoor Rotterdam zich geplaatst ziet, is dat er een heel ambitieus sloopprogramma lag dat bij lange na niet gerealiseerd zal worden. Er zijn ook heel mooie projecten voor betaalbare en kwalitatief hoogwaardige woningen wel gerealiseerd. Ik heb eerder al het voorbeeld van Vlaardingen genoemd. Ik ben met de heer Monasch van oordeel dat herstructurering en renovatie niet per definitie slechter hoeven te zijn. Men krijgt niet de vrijheid om een volledig nieuwe ontwikkeling handen en voeten te geven, omdat men toch redelijk aan het casco gebonden is, om het even heel praktisch te zeggen. Ik denk echter dat door een grotere inzet op renovatie en herstructurering, met name in de bestaande gebouwde omgeving, wel degelijk heel goede resultaten geboekt kunnen worden.

De heer Monasch en de heer Van Bochove vragen of de corporaties nu ineens veel minder in de achterstandswijken besteden. Nee, die conclusie kunnen we niet trekken op basis van het Sectorbeeld. We zien een algemene neergang in investeringsvolume bij corporaties. De conclusie luidt letterlijk dat het op termijn ook consequenties kan hebben voor het tempo en karakter van de herstructurering van de zwakkere wijken en de krimpregio's. Dat is een heel algemene conclusie. Ik bedoel maar te zeggen dat de zorg voor de krimpregio's en de achterstandswijken niet groter is dan voor de rest van het land. Er is geen aanleiding om te veronderstellen dat er nu relatief veel minder in de aandachtswijken of krimpregio's geïnvesteerd wordt. Die conclusie kunnen we op basis van het Sectorbeeld niet trekken. Die conclusie zou ik ook niet willen trekken omdat we eerder hier al met elkaar hebben gewisseld dat onze ambities voor de wijken onverkort de ambities zijn die we gerealiseerd willen zien. Een aantal van de commissieleden heeft de vinger gelegd bij de bedrijfslasten, de overhead. We hebben daarin tot en met 2008 ieder jaar een redelijk forse stijging gezien. In 2009 zien we een afvlakking van de toename en in 2010 zelfs een daling. In 2011 zien we weer een stijging. De verwachting voor 2012 en 2013 is dat er weer een daling zal plaatsvinden. De trend van alleen maar stijgen is de afgelopen jaren niet aan de orde geweest. Ik vind dat corporaties hierop wel degelijk aangesproken moeten worden. Iedere organisatie die constant toelaat dat de eigen overhead groeit, heeft volgens mij haar bedrijfsvoering niet helemaal op orde. Dat lijkt mij absoluut een punt van zorg en aandacht in de eerste plaats voor het interne toezicht, maar dit is ook een punt voor de gesprekken met de corporaties.

De heer **Van Bochove** (CDA): Ik reageerde misschien iets te verbaal op de opmerkingen van de minister die in mijn ogen wel correct uit dat stuk citeert. Dat wil ik niet bestrijden. Ze gaat echter voorbij aan de toon, en aan mijn zorg op dit punt. Daaruit spreekt wel degelijk dat hier een groot gevaar zit. Ik zou dat niet bagatelliseren. Deelt de minister dat punt?

Minister **Spies**: Nee, ik probeer helemaal niet om het te bagatelliseren. Ik heb geprobeerd de feiten te benoemen. In het Sectorbeeld wordt

aandacht gevraagd voor iets wat zich mogelijk zal voordoen. In het Sectorbeeld wordt niet het onderscheid gemaakt dat de heer Van Bochove wel maakt, namelijk dat de aandachtswijken en de krimpgebieden er relatief nog eens een keer slechter afkomen dan de rest. Ik heb aangegeven, ook in mijn antwoorden aan mevrouw Voortman, dat het in ieder geval onze ambitie is om dat minimaal voor de aandachtsgebieden in de steden en in de krimpgebieden geen werkelijkheid te laten worden.

De heer **Monasch** (PvdA): Ik wil op dat laatste punt even doorgaan. Ik deel de zorg die de heer Van Bochove uitspreekt. In het Sectorbeeld staat heel nadrukkelijk: de beleidsfocus op de 40 wijken neemt hoogstwaarschijnlijk sterk af in de komende jaren. Dus niet een beetje, maar sterk. Die zorg is toch echt veel pregnanter dan de minister doet voorkomen, tenzij ik de minister verkeerd begrijp.

We zeggen op gegeven moment ook tegen Europa: sorry, maar de begroting mag niet meer stijgen dan met 0%, of als we achteruit moeten gaan, met min 2%. Is de minister in de positie om tegen de corporaties te zeggen: de komende jaren stijgen de bedrijfslasten met 0%; dus vind het maar.

Ik geef een voorbeeld uit een van de vele werkbezoeken bij een corporatie in het midden van het land. Daar werd gezegd: ja, we moeten gaan bezuinigen; vroeger hadden we bedrijfslasten van € 1 500 per woning; we hebben eens goed gekeken en het is nu € 1 200 en ik denk dat we binnenkort wel op € 1 000 komen. Er wordt dus af en toe nogal met geld gesmeten. Moet er niet gewoon een kap op gelegd worden? We moeten allemaal de broekriem aantrekken. Kennelijk lukt het de sector slecht om dat uit eigen beweging te doen. De goede niet te na gesproken, laat daarover geen misverstand bestaan.

Minister **Spies**: Ik heb bij mijn weten geen haakje om individuele corporaties of de hele sector op deze manier te kunnen verordonneren dat de bedrijfslasten niet meer mogen zijn dan X, of niet meer mogen stijgen dan een vast percentage. Dit lijkt me bij uitstel iets wat men in Aedesverband met elkaar bespreekt en waarop men ook interne toezichthouders wel degelijk attent kan maken, voor zover ze dat nog niet zijn. De heer Monasch zegt zelf al: de goede niet te na gesproken. Ik vind het dus absoluut een punt van aandacht, maar ik bezit niet de bevoegdheid om dit in een beleidsregel om te zetten of te verordonneren voor de hele sector. We moeten nog over een woningwet gaan stemmen en ik wil de Kamer niet op gedachten brengen voor nog ingrijpender amendementen. Laat er geen misverstand over bestaan. We willen dat de ambities, zoals we die met elkaar hebben geformuleerd voor de aandachtswijken, gerealiseerd worden. In die zin kan het Sectorbeeld een aansporing zijn voor corporaties, maar ook voor mij, om ervoor te zorgen dat dat risico – ik zeg «risico» en niet «feit» – geen werkelijkheid wordt.

Mevrouw **Karabulut** (SP): De minister stapt te gemakkelijk over die bedrijfslasten heen. In de brief staat ook – dat komt uit het Sectorbeeld – dat er geen scherp inzicht bestaat in de oorzaken ervan. De minister zegt: ik zie het ook, het is problematisch. Zeker in deze barre tijden lijkt het mij toch noodzakelijk om inzicht te krijgen in de oorzaken en daarop te sturen. Alleen maar zeggen dat ze geen bevoegdheid heeft en dat ze het aan de raden van toezicht overlaat, is nu juist wat we al die jaren hebben gedaan en waardoor het niet goed gaat. Ik vraag de minister toch inzicht te bieden in de oorzaken en met oplossingen te komen om de bedrijfslasten te reduceren.

Minister **Spies**: Het enige wat ik kan doen, is dat ik het CFV vraag om hierop bij een volgende rapportage nog wat specifiek in te zoomen. Mevrouw Karabulut moet niet van de veronderstelling uitgaan dat we in

de individuele keuzes van corporaties gaan treden. Ik heb gezegd dat ik dit een serieus punt vind. Ik heb gezegd dat we via de reguliere kanalen van de contacten met de interne toezichthouders, die zich ook in een speciale vereniging hebben verenigd, met Aedes hiervoor expliciet aandacht hebben. Er ligt ook een verantwoordelijkheid voor Aedes om de leden heel nadrukkelijk bij de les te houden, voor zover dit nog niet het geval is. Ik kan het CFV vragen het een keer specifiek te bekijken. We gaan echter niet voor iedere individuele corporatie de bedrijfsvoering nog eens eventjes kritisch tegen het licht houden.

Mevrouw **Karabulut** (SP): De toezegging dat het CFV eens gaat inzoomen op de oorzaken, lijkt me uitstekend. Eerlijk gezegd vind ik het te gemakkelijk om maar weer naar Aedes te wijzen. Van Aedes weten we al jaren dat er nog steeds corporaties zijn – en niet de kleinste – waar men boven de balkenendenorm verdient en waar nog steeds bonussen worden uitgereikt. We kunnen het heel formalistisch bekijken en zeggen dat die bevoegdheden niet bij de minister liggen, maar het gaat wel om de sociale volkshuisvesting. En inderdaad, we hebben een woningwet, we zijn de bevoegdheden aan het verbeteren, maar de minister moet gewoon een goed gesprek voeren met die corporaties en misschien ook wat concrete voorstellen doen op basis van het komende CFV-rapport. Als het nodig is, zijn we graag bereid de minister hiervoor wat meer bevoegdheden te geven. Wellicht kunnen we straks nog overleggen over een extra amendement.

Minister **Spies**: Ik zou niet aan uitlokking met extra amendementen doen. Volgens mij hebben we daarover morgen een debat.

De heer **Van Bochove** (CDA): Ik voer die discussie al wat langer dan mevrouw Karabulut. Ik heb een voorganger van de minister door de Kamer gedwongen gezien om met de raad van toezicht van Vestia over de vergoeding van de bestuurder te onderhandelen. Die minister werd keurig netjes op basis van het Burgerlijk Wetboek, overeenkomsten en dergelijke het bos ingestuurd. Nu heeft de Kamer een wet aangenomen die de topinkomens moet regelen. Waarom maken we daarvan geen gebruik? Mevrouw Karabulut mag van mij de minister overal naartoe sturen, maar laten we ons die afgang besparen. Dat is ons al meerdere keren overkomen.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Is dit een opmerking in mijn richting?

De **voorzitter**: Ik geloof dat dit alleen een hartenkreet was.

De heer **Van Bochove** (CDA): Ik wil mevrouw Karabulut oproepen om vooral die wet na te leven. Dat moet worden aangepakt.

Mevrouw **Karabulut** (SP): De heer Van Bochove moet niet mij, maar andere lieden oproepen om wetten en vooral normen na te leven.

Minister **Spies**: De vraag naar het waarom van mijn voorstel voor het WWS en de monumenten is makkelijk te beantwoorden. Ik probeer met dit voorstel uitvoering te geven aan de motie-Van Bochove/De Boer. Daarmee ik de opdracht heb gekregen om met een uniforme regeling te komen voor de manier waarop we omgaan met rijksmonumenten. Tot op de dag van vandaag hebben we de Utrechtse methode, de Amsterdamse methode en worden we geconfronteerd met het verschil in jurisprudentie. Die motie had tot doel een transparant en uniform systeem te bedenken. Dat heb ik geprobeerd met dit voorstel te doen. De oordelen daarover neem ik maar even voor kennisgeving aan. Ik heb een motie geprobeerd uit te voeren. Het leidt er wel toe dat, als die punten worden toegekend,

veel woningen die nieuw verhuurd zullen worden als monumenten, in het geliberaliseerde deel zullen vallen. De vraag werd gesteld of we hiermee de prikkel niet weghalen om te investeren in het energielabel. We blijven natuurlijk aan de maximale huurwaarde zitten. Heel veel monumenten zitten nu in label G. Iedere investering die gedaan zal worden in onderhoud – deze investeringen komen met deze voorgestelde maatregel dichterbij – zal er naar mijn stellige overtuiging ook toe leiden dat energiebesparing een realiteit zal zijn. Iedere investering in achterstallig onderhoud bij monumenten leidt er immers per definitie toe dat er minder tochtgaten en meer dubbelglas komt en dat de vloer en het dak geïsoleerd worden. Ik ben dus niet zo bang dat de prikkel voor energiebesparing weg zal vallen.

Ik kom bij nu bij het CFV en specifiek bij de vragen over de derivaten en de opmerkingen van de heer Van der Moolen. Chronologisch kunnen we teruggaan tot staatssecretaris Remkes die ooit in het Besluit beheer sociale huursector (BBSH) een conceptregeling wilde maken voor wat we tegenwoordig derivaten noemen. De ontwikkeling van het product derivaat met swaps, margin calls en weet ik veel wat allemaal nog meer, was echter iets waarvan we toen met zijn allen nog niet hadden gehoord. We zijn in het jaar 200 begonnen met de voorbereidingen voor een regeling. Opeenvolgende ministers, kabinetten en Kamers hebben iedere keer om moverende redenen besloten om de herziening van de Woningwet toch maar niet een plek te geven, of toch nog maar niet te behandelen, of toch maar weer van een nieuw element te voorzien. Om een lang verhaal kort te maken: wellicht beleven we aanstaande donderdag de finale van een geschiedenis die in 2000 is begonnen en realiseren we de herziening van de Woningwet.

Er is gevraagd of ik de aanbevelingen van het CFV over de renterisico's overneem in de regeling voor derivaten. Ja zeker, en dat zijn bepaald niet alleen aanbevelingen die over proces en procedures gaan. Ze hebben wel degelijk ook een zwaar inhoudelijk karakter. Ik ben zelfs voornemens om op één punt nog wat strenger te zijn. Ik hoop de Kamer over enkele weken, zoals ik de Kamer ook vorige week bij de hervatting van de behandeling van de Woningwet heb aangegeven, die regeling te doen toekomen. Die is gebaseerd op de actuele ervaringen met derivaten.

De heer **Lucassen** (PVV): Mijn vraag aan de minister was hoe ze het toezicht van het CFV beoordeelt, met name ten aanzien van die derivaten. Het is natuurlijk heel gemakkelijk om te zeggen dat we de hele tijd in Den Haag bezig zijn geweest met de herziening van de Woningwet. Dat is ook zo. Het CFV heeft die expertise echter in huis te hebben. Als we de kranten mogen geloven, heeft het CFV al twee keer eerder geduid op het risico van derivaten. Hoe beoordeelt de minister de controle als het CFV in 2008 al gewaarschuwd heeft voor het gebruik van derivaten en toch de zaak heeft laten escaleren op de manier waarop dat bij Vestia is gebeurd?

Minister **Spies**: Ik heb me voorgenomen om nog niet in oordelende zin achteruit te kijken. Daarvoor hebben we nu juist die commissie van wijzen in het leven geroepen. Ook deze minister en het departement zijn partij in die terugblik in dat onderzoek van de commissie van wijzen. Het lijkt me dus wijs dat ik me nog even geen oordelen aanmeet over de wijze waarop het CFV en andere betrokken partijen in dezen hebben gefunctioneerd. Met betrekking tot scheefwonen hanteren we vooralsnog de grens van € 34 000. Volgens mij zijn de leden allen zeer bekend met de kabinetsvoornemens om in ieder geval voor huishoudens met een inkomen van meer dan € 43 000 en huishoudens met een inkomen van meer dan € 33 000 de huur met respectievelijk 5% en 1% te verhogen. Dit naar aanleiding van de publicatie van het CBS van vandaag.

De heer Van Bochove vindt dat er nog een extra vraag gesteld had moeten worden aan de commissie van wijzen, namelijk welke kennis nodig is bij

de interne toezichthouder. Hij vraagt of deze vraag kan worden toegevoegd. Ik zal deze vraag in ieder geval doorgeleiden naar de commissie van wijzen. Ik veronderstel overigens dat ze dit in de opdrachtformulering wel als een van de elementen mee zal nemen. Voor een goede controle moet immers juist de raad van commissarissen, de interne toezichthouder, zicht hebben op de derivatenportefeuille, op het onderscheid van derivaten met en zonder liquiditeitsrisico's, en inzicht in de liquiditeitsbuffer. Bovendien moet de raad – om het even heel huiselijk te zeggen – een meld- en piepsysteem met het bestuur zijn overeengekomen zodat het aan de interne toezichthouder gemeld wordt als zich ontwikkelingen voordoen.

Het rapport Toezicht met Bite van Aedes illustreert dat ook de corporaties zelf overtuigd zijn van nut en noodzaak van het aantrekken van de toezichtselementen. Aedes spant zich zeer in om het wetsvoorstel herziening Woningwet en de elementen die betrekking hebben op het toezicht, zo snel mogelijk kracht van wet te laten krijgen. Het rapport illustreert dat Aedes zelf ook inziet dat het anders moet dan in het verleden. De concrete suggesties die Aedes in het rapport doet, zijn ook heel erg in lijn met datgene wat we straks hopelijk in het wetsvoorstel opnemen.

De heer Van Bochove vraagt naar Beter Wonen. Het is echt waar dat op de ledenvergadering van 28 juni jl. een derde bestuurslid is benoemd evenals een voltallige nieuwe raad van toezicht. Daarmee voldoet Beter Wonen weer aan de eisen die op dit punt door het BBSH worden gesteld en aan de eigen statuten. Dat is natuurlijk niet zonder slag of stoot gegaan. Beter Wonen is ook nog niet in een rustig kabbelend beekje terechtgekomen. Het is ten koste gegaan van persoonlijke verhoudingen. Het zal zeker tijd nodig hebben voordat de verhoudingen weer genormaliseerd zijn. In ieder geval zijn nu de besluiten genomen zijn die allang genomen hadden moeten worden. Dat hiermee alle ellende bij Beter Wonen voorbij is, is een iets te optimistische inschatting.

Tot slot zeg ik in alle eerlijkheid dat ik niet bereid ben om mijn handtekening onder het convenant over de huisvesting van MOE-landers vandaan te halen. De huisvesting van MOE-landers is een serieus vraagstuk op tal van plekken in Nederland: in de omgeving van Venlo, in Brabant, in de grote steden. Juist leefbaarheid, het tegengaan van overlast en de wens om mensen die hier aan het werk zijn ook fatsoenlijk te huisvesten, maken dat we met werkgevers, uitzendorganisaties, betrokken gemeenten en corporaties hebben afgesproken dat het nu eindelijk eens een keer moet ophouden dat we mensen op grote schaal in mensonwaardige omstandigheden huisvesten. We moeten een gemeenschappelijke inspanning leveren om op een fatsoenlijke manier huisvesting te regelen voor mensen die hier hard aan het werk zijn.

De heer **Monasch** (PvdA): Ik heb nog een vraag gesteld over verschillend beleid bij corporaties met betrekking het terugtrekken uit kleine kernen.

Minister **Spies**: Die vraag is waarschijnlijk geïnspireerd op de brief die ik de Kamer vanmiddag daarover heb gezonden. Het is voor mij natuurlijk heel lastig om in individuele afwegingen van corporaties te treden. Ik zie wel dat er regionaal afspraken worden gemaakt met gemeenten en belanghebbenden. Dat zijn overigens niet alleen corporaties. Dat zijn soms ook zorginstellingen, onderwijsinstellingen en ga zo maar door. Ik hecht er vooral aan dat die afspraken in regionaal verband worden gemaakt. Dat corporaties daarin verschillende keuzes kunnen maken, is primair aan de corporaties zolang we met elkaar maar in staat zijn om die regionale afspraken over het accommoderen van de krimp, dan wel de ontwikkelingen in de aandachtswijken zo goed mogelijk handen en voeten te geven.

De heer **Monasch** (PvdA): Met alle respect, maar mijn ervaring met de corporaties die ik bezoek, is een andere. Daar wordt gewoon autonoom bepaald of men zich al dan niet gaat terugtrekken. Heel veel gemeentebesturen hebben het nakijken. Ik kan de minister zo de voorbeelden geven tot en met een bezoek van afgelopen vrijdag. Daar bleek de corporatiedirecteur te weigeren met een wethouder over dit beleid te spreken. Dat er overleg is gepleegd met allerlei kernen, is echt allemaal niet waar. Dat gebeurt gewoon niet. Ik zal de minister geen bloemlezing van mijn werkbezoeken geven, maar ik kan haar voorbeeld na voorbeeld geven waarin dit niet plaatsvindt en waar met grote pennenstreken woningen in allerlei kleine kernen verdwijnen. Dat is nooit uit te sluiten. Er zijn corporaties die doen alsof het een natuurwet is. Zij trekken zich terug op een enkele kern waar nog voorzieningen zijn. Andere corporaties zien het als hun maatschappelijke taak om bijvoorbeeld een goedkoop huurhuis aan te bieden in die kleine kern. Dat verschil in beleid wordt tamelijk autonoom bepaald. De vraag is of wij dat met elkaar als politiek moeten accepteren.

Minister **Spies**: En dan is het wat mij betreft ook nog de vraag over welke politiek wij het hebben: de nationale politiek of de regionale bestuurders en politici. Als ik bijvoorbeeld de convenanten zie die in Noordoost-Groningen gesloten zijn, is er wel degelijk sprake van een goed samenspel tussen provincie, betrokken gemeente en betrokken corporaties. Ik heb op basis van de werkbezoeken die ik daar heb gebracht, in ieder geval niet de bevestiging gekregen van het algemene beeld dat de heer Monasch schetst. Ik spreek deze week nog met de VNG en Aedes over tal van zaken die met wonen in de breedste zin van doen hebben. Ik ben zonder meer van plan om hieraan in die gesprekken aandacht te besteden. De Kamer krijgt nog deze week de laatste voortgangsrapportage over de bevolkingskrimp. Daarin worden dit soort ontwikkelingen natuurlijk ook geschetst.

De heer **Monasch** (PvdA): Ik wil hier een beroep op u doen, ook omdat u als minister van CDA-huize een warm hart hebt voor wat er op het platteland gebeurt. Dat zou althans moeten. Die discussies tussen corporatiedirecteuren vinden plaats. Twee directeuren van twee verschillende corporaties uit Drente zijn het echt oneens met het beleid van corporaties elders. Ik roep de minister dan ook op om aan te geven dat het niet een soort natuurwet is dat men zich terugtrekt van het platteland, maar dat er weloverwogen keuzes gemaakt kunnen worden. Er zijn corporaties die het als hun maatschappelijke taak zien om die voorzieningen op het platteland te blijven bieden.

Minister **Spies**: Het hart van deze minister klopt net zo warm voor het platteland als voor de stad. Daarin wil ik voorlopig geen onderscheid in maken voordat we de kiezers aan het verdelen slaan. Ik ben van harte bereid om aan die uitnodiging gehoor te geven. Dat zal ik deze week nog doen.

De heer **Monasch** (PvdA): Voorzitter. Ik dank de minister voor de toezending van het rapport over de derivaten. Het zou vreemd zijn als we daaraan opeens geen aandacht meer besteden. Omdat dit ook zo'n integraal onderdeel uitmaakt van het onderzoek waarmee de commissie van wijzen bezig is en gelet op de enorme tijdsdruk die er op dit AO ligt, is het beter het later verder met elkaar te bespreken. We onderstrepen veel van de punten die in de brief naar voren zijn gebracht. Ik denk even mee met de minister over die 700 mln. die corporaties in heel Nederland moeten ophoesten. Gelet op het feit dat dit zo'n exceptionele situatie is, dat er zo'n misbruik is gemaakt van het solidariteitssysteem, is er dan niet een situatie te bedenken waarin tegenover die 700 mln.

waardepapieren staan? Als Vestia weer gezond wordt, kunnen de corporaties daarvan dan vervolgens weer meeprofiteren. Ik weet dat onder anderen de wethouder van Den Haag, de heer Norder, wel eens hardop heeft zitten denken om een deel van het bezit over te nemen in gemeentelijke woningbedrijven of gemeentelijke corporaties, of het daar tijdelijk te stallen. Hij verwacht dat de druk op de woningmarkt zal toenemen en is bereid daarin ook risico te nemen. Graag hoor ik hier een reactie op.

We blijven het aandeel van de banken te mager vinden. Het regresrecht is tot daar aan toe, maar we denken toch dat er een veel grotere druk op de banken zal moeten worden uitgeoefend.

Het is goed te horen dat de reddende engelen soms wat minder reddende engelen zijn. De Aedesengelen blijken toch ook andere belangen te vertegenwoordigen.

Ik vraag nogmaals aandacht van de minister om mee te nemen dat er wat ons betreft een rijksopgave ligt voor Vestia, wat er ook gebeurt, en zeker voor Rotterdam-Zuid. De situatie is exceptioneel. Er moet in Rotterdam-Zuid veel gebeuren. Daarnaast zijn er de ernstige consequenties voor de rest van Nederland. Wij willen er in ons verkiezingsprogramma rekening mee houden dat er ook vanuit die invalshoek naar gekeken zal moeten worden.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Voorzitter. Ik dank de minister voor haar uitgebreide antwoorden. Ik heb nog wel een aantal vragen. De minister geeft heel duidelijk aan dat er bij deze deal geen winnaars, maar alleen verliezers zijn. Het zal de minister niet ontgaan zijn dat ik het echt ongelooflijk en onbegrijpelijk vind – maar daarom zitten we ook in deze crisis – dat de banken hiermee zomaar weggelaten worden. De minister zegt feitelijk dat ze ook niet weet welk deel de banken nu eigenlijk dragen van alle zaken waarvoor ze medeverantwoordelijk zijn. Kan de minister toezeggen dat dit in de nog lopende onderzoeken wel duidelijk zal worden? Wanneer kunnen we die rapporten verwachten? Of moeten we dit als parlement maar zien te ontfutselen door middel van een enquête? Er staat in de stukken dat corporaties door banken worden gezien als professionele beleggers. Dat is natuurlijk te absurd voor woorden. Ik noemde de Deutsche Bank al, die ook nog eens prijs op prijs krijgt en allerlei spots verkoopt. Wil de minister er bij de minister van Financiën op aandringen dat er een generieke zorgplicht komt en dat deze opgenomen wordt in de wet? De minister van Financiën zegt dat hij dit gaat bekijken, maar dit is volgens mij wel de minste les die we uit al deze ellende moeten trekken. Graag hoor ik een reactie hierop. Ik wil het nog even hebben over de projectplannen die de minister nu aan het maken is met de afzonderlijke gemeenten, Rotterdam, Den Haag, Zoetermeer, Delft en noem maar op. De minister gaat te gemakkelijk voorbij aan de rol van de huurder. Misschien is het ook om die reden dat de minister de amendementen die we rondom de Woningwet hebben ingediend, heeft ontraden. Ik roep de minister met klem op om de huurders erbij te betrekken, omdat het een bijzondere situatie is. Zij moet de Kamer op hoofdlijnen informeren over de manier waarop de gesprekken verlopen en daarbij ook de optie betrekken om de grote corporatie Vestia, die gewoon is gevallen, op te knippen in kleine gezonde corporaties waarop publiek toezicht is.

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks): Voorzitter. Ik dank voor de minister voor de toezegging om te bekijken hoe het programma Rotterdam-Zuid uitgevoerd kan worden. Ik hoor graag van haar op welke termijn ze denkt hierover meer informatie te hebben. Ten aanzien van Vestia kan ik me aansluiten bij wat mevrouw Karabulut hierover heeft gezegd.

Ik heb een aantal vragen gesteld over de WWS-monumentenpunten. Daarop is waarschijnlijk antwoord gegeven toen ik net buiten de zaal was. Ik zal zorgen dat ik erachter kom wat daarover gezegd is.

De heer **Lucassen** (PVV): Voorzitter. Ik dank de minister voor haar beantwoording. We willen dat onze aangenomen moties over het terughalen van al het geld van de bestuurders van Vestia, onder wie de directeur, zo snel mogelijk uitgevoerd worden. De minister geeft aan dat de verantwoordelijkheid primair bij Vestia ligt, dat Vestia aangifte moet doen en dat dit afhankelijk is van de uitkomsten van de eigen onderzoeken. Ik vraag me dat af. De minister heeft ons immers in een eerder stadium verteld dat de wet wel degelijk overtreden is omdat er derivaten met clausules zijn afgesloten die het toezicht onmogelijk maakten. Als we dit al kunnen vaststellen uit wat er gebeurd is, zou men kunnen zeggen dat aangifte nu al mogelijk is. Hoe dan ook, ik hoop dat de minister middels haar invloed op Vestia er achteraan blijft zitten dat de aangiften ook gedaan worden zodra dat mogelijk is, zodat de mensen die hiervoor verantwoordelijk zijn zowel strafrechtelijk als civielrechtelijk aangepakt worden en dat er zo veel mogelijk geld terugkomt.

De minister is in haar beantwoording ingegaan op mijn wens om af te zien van extra investeringen in MOE-landers gezien de grote druk op de investeringscapaciteit. Wij vinden dat geen taak voor de corporaties. Als werkgevers zo zitten te springen om Oost-Europees personeel, moeten zij voor huisvesting zorgen. Dat moet niet ten koste gaan van al die groepen in Nederland die al heel lang wachten op huisvesting. Ik bestendig mijn wens voor een VAO hierover.

Voor de rest moet de toekomst leren op welke manier we het toezicht op de woningcorporaties gaan verbeteren. We gaan zeker in de gaten houden wat de rol van het CFV is geweest, zeker omdat we het CFV gaan uitbreiden naar een veel grotere autoriteit. We moeten er natuurlijk bovenal voor zorgen dat een drama zoals met Vestia in de toekomst nooit meer kan gebeuren.

Mevrouw **Karabulut** (SP): De minister geeft aan dat ze de spiespunten voor de monumentenwoningen wil invoeren omdat ze de motie van de heer Van Bochove uitvoert. Steunt de heer Lucassen mijn moties om die spiespunten niet in te voeren omdat het niet past bij deze minister, maar vooral omdat het heel slecht is voor de bewoners omdat de woningen onbetaalbaar worden.

De heer **Lucassen** (PVV): Wij bekijken elke motie. We gaan even rustig bekijken hoe de motie verwoord is en hebben daarna ons oordeel klaar.

Mevrouw **De Boer** (VVD): Voorzitter. Ik heb in de interruptie al aangegeven wat voor ons de kern van het hele verhaal is. Dat is inderdaad bekijken of er meer dan die 15 000 woningen verkocht kunnen worden zodat Vestia de kop door het halster krijgt, om het zo maar even te zeggen, en in staat is om misschien wel investeringen te doen. Mogelijk moeten particuliere investeerders dat gaan doen. Het wordt hier algemeen gedeeld en erkend dat Rotterdam-Zuid inderdaad een gigaprobleem heeft. Dat is een gigaopgave: 40 000 woningen à € 100 000 per woning. Er moet nog heel wat gebeuren. Gelukkig is het commitment bij alle partijen in deze Kamer wel aanwezig. Het verdelen van de schulden over alle woningcorporaties in Nederland en daarmee over alle huurders van Nederland gaat mijn fractie te ver. Er moet geprobeerd worden die woningen op een andere manier kwijt te raken en daarmee ook andere investeringen los te trekken. Volgens mij is het dus en-en. Ik wil nog even ingaan op de krimpgebieden. In het begin van mijn bijdrage schetste ik ook al even dat corporaties in het algemeen meer kijken naar de bedrijfsvoering dan naar de sociale huisvesting. De heer

Monasch is een aantal voorbeelden tegengekomen. Ik ken gelukkig ook andere voorbeelden in krimpgebieden. Het is wel aan de gemeenten zelf om met die woonvisie te zeggen: wat gaan jullie bijvoorbeeld doen met het uitvoeringsprogramma? Toen de politiek zich individueel met een klein dorp ging bemoeien, Ganzedijk in Groningen, heeft het er in ieder geval voor gezorgd dat het dorp met miljoenenondersteuning is behouden. Anders hadden we veel meer een natuurlijke loop der dingen gehad. Soms moeten we ook accepteren dat het zo is.

De heer **Van Bochove** (CDA): Voorzitter. Ik dank de minister voor haar uitgebreide antwoord over de problematiek rond Vestia. Uit dat antwoord trek ik de conclusie dat het in de toekomst mogelijk blijft om eventueel bij de banken alsnog een claim te leggen in die situaties waarin zou blijken dat er zaken gepasseerd zijn die niet kunnen. Ik zeg het nu even in mijn eigen woorden. Dan kan uiteindelijk ook een deel van de problematiek die nu op de sector wordt afgewenteld, worden teruggehaald. Dat is overigens geheel conform het afgesproken systeem. Dat zal allemaal in de toekomst blijken. In het hele traject waarvoor we nu nog staan, moet dat zeker voortdurend een punt van aandacht zijn. Ik vraag de minister om, waar mogelijk, een bijdrage te leveren om dit feitelijk te bereiken. Ik heb bij mijn opmerkingen over Rotterdam-Zuid al gezegd dat ik het van belang vind dat de minister daarin een belangrijke rol blijft spelen. Dat is ook door collega's onderstreept. Ik begrijp uit het antwoord van de minister dat ze dit ook doet. Dat is niet direct te vertalen in concrete middelen. Ik sluit overigens niet uit dat daarover nog gesproken gaat worden. De eerste stap die gezet moet worden, is ervoor zorgen dat het proces voortgang vindt en voorstellen die bijvoorbeeld door Rotterdam zijn gedaan, hun uitwerking vinden. Daarbij is de steun van de minister nodig.

Uit het antwoord van de minister, juist omdat ze er niets over gezegd heeft, trek ik de conclusie dat ze geen rol ziet in het oplossen van de door de omstandigheden ontstane persoonlijke vete binnen de corporatie Beter Wonen. De minister zegt dat er nu een nieuw bestuur zit. Formeel klopt dat, maar de minister zou in mijn optiek nog eens moeten nakijken hoe dat tot stand gekomen is en of dat wel aan de criteria van de governancecode voldoet. Ik heb de indruk dat dit niet het geval is. Daaruit blijkt dat het door mij ingediende amendement bij de herzieningswet toch een heel goed amendement is.

Minister **Spies**: Voorzitter. Ik zal proberen zo kort en bondig mogelijk de resterende vragen te beantwoorden. Dat kan heel beknopt, gelet op de gedachtewisseling die we in de eerste termijn al hebben gehad. Het is misschien goed om te beginnen met een huidige waardering van de situatie bij Vestia. We hebben een soort standstill, een bodem gecreëerd. Met de nu gemaakte afspraken hebben we de kaders gesteld waarlangs Vestia met het herstel kan beginnen, inclusief de consequenties voor de overige corporaties. Deze afspraken moeten de komende minimaal tien jaar hun beslag krijgen. Natuurlijk kan er, afhankelijk van ontwikkelingen bij Vestia zelf of bij andere corporaties, op enig moment weer een debat ontstaan. Vestia kan meer dan 15 000 woningen verkopen, als ze dat zou willen. Er kunnen nieuwe spelers op de markt komen die tot nieuwe inzichten leiden en die ertoe kunnen leiden dat de nu gemaakte afspraken tegen de situatie van over vijf of tien jaar opnieuw gewogen worden. Het is ook niet zo dat de heffing die de corporaties moeten gaan betalen, helemaal in 2012 betaald moet worden. Daarbij wordt ook rekening gehouden met een termijn van tien jaar. We hebben nu een richting bepaald en een bodem gecreëerd, maar afhankelijk van ontwikkelingen bij alle betrokken partijen kan er altijd op basis van voortschrijdend inzicht een conclusie zijn dat het een of het ander toch nog even de ene of de andere kant op moet. Ik ben heel voorzichtig om daaraan speculaties te

hangen. Dat kan ik ook helemaal niet. Dit is de basis en dit zijn de kaders waarmee we aan de slag gaan. Het is in die zin niet in beton gegoten dat we niet open zouden kunnen of moeten zijn voor ontwikkelingen die zich ergens in de komende tien jaar nog voor kunnen doen.

Ik dank de heer Monasch voor zijn opmerkingen ten aanzien van derivaten. Ik hoop wel dat zijn opmerking niet zo bedoeld is dat we moeten wachten met die regeling tot de commissie van wijzen er is. Ik ben namelijk echt van plan die regeling binnen twee weken af te hebben en er dan ook mee aan de slag te gaan.

Sommige leden veronderstellen dat het aandeel van de banken te laag is. Of dat inderdaad zo is, laat ik voor rekening van de leden. Ik constateer dat de banken ten opzichte van de marktwaarde een verlies hebben genomen. Of dat verlies wordt gerealiseerd of wordt geleden is afhankelijk van de marktontwikkeling en het gedrag en de keuzes die banken daarin zelf kunnen maken. Het uiteindelijk gerealiseerde resultaat van de individuele banken is bedrijfsvertrouwelijke informatie. Dat heb ik in eerste termijn ook al aangegeven. Ik kan de Kamer dus niet precies informeren over wie wat uiteindelijk in positieve of negatieve zin op zijn bankrekening heeft. En volgens mij kan niemand dat.

Er is op dit moment al een algemene zorgplicht voor banken. Het debat gaat over de vraag of ze die in voldoende mate hebben ingevuld. De zorgplicht waarvoor mevrouw Karabulut lijkt te pleiten, is er in mijn beleving al.

Ten aanzien van zowel Rotterdam als Den Haag maak ik geen project-plannen. Het initiatief daarvoor ligt heel nadrukkelijk bij de gemeenten. We participeren wel om kennis, kunde, ideeën en gedachten daar ook in te brengen. Dat vind ik de goede taakverdeling omdat het over die steden gaat en over partijen die in die steden actief zijn. Ik heb beide wethouders, de heren Norder en Karakus, de afgelopen maanden met enige regelmaat gesproken. Deze wethouders zijn ook bezig om te kijken wat voor bijdrage zij, vanuit de verantwoordelijkheid die ze voor hun stad hebben, daarin kunnen of willen leveren. Daarvoor moeten zij zich bij hun gemeenteraden verantwoorden, zo is mij al verschillende keren gebleken. We zijn uit op een omvattend pakket van afspraken voor beide steden. Ik ben van harte bereid om de Kamer hierover in de loop van het komende najaar in ieder geval een stand van zaken te melden. Ik kan niet voorspellen welke concrete afspraken we dan al gemaakt hebben, maar ik kan de Kamer wel over de voortgang berichten.

Dit geldt ook ten aanzien van de bijzondere verantwoordelijkheid die we hebben voor het programma Rotterdam-Zuid. Die verantwoordelijkheid gaat overigens veel verder dan alleen het volkshuisvestelijke deel. Mijn collega van OCW is bezig met specifieke afspraken over het onderwijs en voorschoolse educatie, maar ook over de vraag op welke manier we werkgevers intensiever bij de roc's kunnen betrekken om ervoor te zorgen dat de mensen straks met een startkwalificatie aan het werk komen, bijvoorbeeld in de haven. Ook op die manier wordt er invulling aan gegeven. Het is dus nadrukkelijk breder dan de stenen en het volkshuisvestelijke deel.

Ik heb eerder gezegd dat de moties die de heer Lucassen heeft ingediend, vanzelfsprekend worden uitgevoerd. De rol van het CFV wordt gezien in de lopende onderzoeken. Ik vrees dat ik het ten aanzien van de MOE-landers niet met de heer Lucassen eens word.

In de loop van de tijd zal blijken of Vestia 15 000 of meer of minder woningen verkoopt. Ik heb ook gezegd dat dit de huidige afspraken zijn. De kern van de opmerking van de heer Van Bochove is: we zijn nog niet klaar met Vestia. Dat zijn we ook niet met de steden, en ook niet met de krimpregio's. Inderdaad heb ik voor mezelf geen actieve rol bedacht in de casus van Beter Wonen, zeker nu in ieder geval formeel de besluiten zijn genomen die al veel eerder hadden moeten worden genomen.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Ik heb nog een laatste vraag over de zorgplicht van banken. Natuurlijk hebben de banken een zorgplicht, ook al ligt de hele wereld in puin. Het gaat mij erom dat 349 van de 400 woningbouwcorporaties worden gezien als professionele beleggers. Dit staat in het rapport van het CFV. Hierdoor behoren ze volgens de Wet financieel toezicht (Wft) minder bescherming van de banken te krijgen. Volgens mij moet dit gewoon veranderd worden omdat ze op deze manier ook met al die tussenpersonen aan de gang zijn gegaan zonder te kijken naar het maatschappelijke belang. Mijn vraag aan de minister was of zij niet vindt dat de corporaties de hoogste bescherming behoren te krijgen en niet als professionele belegger gezien zouden moeten worden, gegeven het maatschappelijk belang van de corporaties.

Minister **Spies**: Ik vind zeker dat er van corporaties, professionele organisaties, verwacht mag worden dat ze anders bekeken worden door banken dan u en ik, om het maar even simpel te zeggen. Ik weet bijna zeker dat de status die ze misschien volgens de wet hebben, nog niet automatisch betekent dat de banken zich niet van hun zorgplicht zullen vergewissen, alleen al vanwege het financiële risico dat de banken zelf lopen met het verkopen van producten aan corporaties. Naar mijn stellige overtuiging trekken ook de banken lering uit deze casus. Zij nemen wel degelijk een deel van het verlies voor hun rekening, en dat doen ze niet graag. De banken zullen zich in voorkomende gevallen nog scherper bewust zijn van de producten die ze verkopen.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Dit is een heel merkwaardige opstelling van de minister. In de brieven staat dat de minister van Financiën op dit onderdeel bezig is te onderzoeken op welke wijze die zorgplicht aangescherpt kan worden, ook in de Wft. Ik neem aan dat wat in de stukken staat nog klopt. Het enige verzoek van mij aan de minister is om ervoor te zorgen dat dit ook gebeurt. Blijkbaar vindt de minister dit niet zo heel erg belangrijk en vertrouwt ze toch op de banken. Nou, ik heb geleerd van de crisis.

Minister **Spies**: Ik heb geen enkele eerder gedane toezegging ingetrokken. Ik heb alleen op basis van mijn ervaringen gezegd dat ik ervan overtuigd ben dat ook banken kritischer zullen kijken naar hun klanten. Anders dan mevrouw Karabulut ben ik echt van oordeel dat ook van corporaties een zekere professionaliteit verwacht mag worden. Daarbij hecht ik eraan te benadrukken dat van alle corporaties – uit mijn hoofd – er 8 door de stresstest van het CFV als kritisch worden beschouwd. We hebben meer dan 400 corporaties in dit land en gelukkig zijn er ondanks de incidenten – ieder incident is er één te veel – nog steeds heel veel corporaties die welke zorgplicht dan ook niet nodig hebben om hun werk op een zorgvuldige en verantwoorde manier te doen en heel veel mensen in Nederland in kwalitatief hoogwaardige woningen te huisvesten.

De **voorzitter**: We zijn aan het einde gekomen van dit AO, maar niet dan nadat ik heb geconstateerd dat we dit voortzetten in een VAO met de heer Monasch als eerste spreker. Ik dank de minister voor haar antwoorden en haar inbreng. Ik dank haar medewerkers, de Kamerleden en de mensen op de publieke tribune en wens iedereen wel thuis.

Volledige agenda

1. Stand van zaken met betrekking tot corporaties en Vestia
29 453-243 – Brief regering d.d. 05-04-2012
minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, J.W.E. Spies
2. Reactie op verzoek commissie aangaande de woningbouwvereniging Beter Wonen te Wieringen
29 453-245 – Brief regering d.d. 24-04-2012

- minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, J.W.E. Spies
3. Maatregelen bij Woningbouwvereniging Laurentius: aanwijzing en externe toezichthouder
29 453-246 – Brief regering d.d. 26-04-2012
minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, J.W.E. Spies
 4. Oordeel over het verbeterplan van Woningcorporatie Vestia
29 453-247 – Brief regering d.d. 26-04-2012
minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, J.W.E. Spies
 5. Woningcorporatie Vestia
29 453-249 – Brief regering d.d. 30-05-2012
minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, J.W.E. Spies
 6. Ontwikkelingen bij Woningbouwvereniging Laurentius
29 453-248 – Brief regering d.d. 23-05-2012
minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, J.W.E. Spies
 7. Wijziging van het Besluit huurprijzen woonruimte (aanpassing woningwaarderingstelsel)
27 926-186 – Brief regering d.d. 23-04-2012
minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, J.W.E. Spies
 8. Woningcorporaties: stand van zaken diverse dossiers
29 453-251 – Brief regering d.d. 11-06-2012
minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, J.W.E. Spies
 9. Informering over Sectorbeeld voornemens 2012–2016 van het CFV
29 453-252 – Brief regering d.d. 19-06-2012
minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, J.W.E. Spies
 10. Overeenkomst Vestia met banken over behandeling derivatenportefeuille Vestia
29 453-253 – Brief regering d.d. 19-06-2012
minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, J.W.E. Spies
 11. Stand van zaken m.b.t. de corporaties WSG (Geertruidenberg), Laurentius (Breda), Beter Wonen (Wieringen) en Rentree (Deventer)
29 453-254 – Brief regering d.d. 29-06-2012
minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, J.W.E. Spies
 12. Reactie op verzoek Karabulut inzake stopzetting kredietverlening aan woningcorporaties
29 453-256 – Brief regering d.d. 02-07-2012
minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, J.W.E. Spies
 13. Reactie op AD-artikel over waarschuwingen van het CFV inzake het gebruik van derivaten en de weergave van de stand van zaken inzake de uitvoering van de motie over kleine kernen
29 453-257 – Brief regering d.d. 03-07-2012
minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, J.W.E. Spies