

## Ritzen

lastig om goed te functioneren. Er bestaan gewoon verschillen in inzicht en verschillende belangen, en ik geloof dat wij er als verantwoorde-lijke bestuurders goed aan doen om daar niet in te roeren en om ieder zijn eigen rol te laten spelen. Wij moeten hier op een respectvolle wijze mee omgaan en voor mijn gevoel heb ik dat ten volle gedaan toen het in de eerste termijn ging over de opstelling van het bestuur.

Ik meen dat ik volledig integer ben geweest in de verwoording daarvan. Ik ben niet over één nacht ijs gegaan. Ik heb mij daarover, hoewel indirect, verstaan met de belanghebbenden en ik heb in de vervolggesprekken ook gemerkt dat dit het juiste verstaan was. Ik meen ook dat dit als zodanig volledig is neergeslagen in de verschillende stukken. Ik betreur het dat de zaak zo blijft opspelen en niet zozeer vanwege de woorden die hier soms met een grote mate van hardheid naar voren zijn gebracht – het was niet prettig om dat te ervaren – maar vooral vanwege de bestuurlijke aspecten. Ik hoop dat het college van bestuur in Tilburg zo snel mogelijk in staat zal zijn om goed leiding te geven aan datgene wat wij allemaal belangrijk vinden, namelijk het bevorderen van goed onderwijs en onderzoek.

De beraadslaging wordt gesloten.

De **voorzitter**: Ik stel voor, morgen over de motie te stemmen.

Daartoe wordt besloten.

### Voorzitter: Lansink

Aan de orde is het debat naar aanleiding van:

- een algemeen overleg van 5 december 1996 over de notitie Leegstand;
- een algemeen overleg van 13 november 1996 over het toezicht op woningcoöperaties.

De beraadslaging wordt geopend.

□

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Voorzitter! De fractie van de PvdA heeft verzocht om een tweeminuten-debat met betrekking tot de notitie inzake de leegstand en de notitie inzake het toezicht op woningcoöperaties. Beide geven aanleiding

tot een nadere discussie met de staatssecretaris, maar het is misschien nog wel belangrijker om te komen tot een aantal uitspraken van de Tweede Kamer op het terrein van de leegstand en op het terrein van het toezicht op woningcorporaties. Er zijn toch nog wel wat punten die mogelijk wat aangescherpt moeten worden omdat die hier en daar verwarring kunnen veroorzaken.

Op de eerste plaats hebben wij naar aanleiding van de leegstandsnotitie met elkaar het beleid besproken zoals de regering zich dit voorstelt. In hoofdlijnen kunnen wij ons daarin vinden, zij het dat wij het belangrijk vinden dat met name ten aanzien van de situatie in Lelystad, waar de leegstand het hoogst is en de leegstand op dit moment ook aan het toenemen is, wat meer specifieke actie wordt ondernomen. Uit de gesprekken die wij gevoerd hebben met gemeentebestuurders en vertegenwoordigers van woningcorporaties uit Lelystad, hebben wij begrepen dat daar toch nog wat knelpunten zijn, ook in de wijze waarop gekomen wordt tot oplossingen voor die problematiek. Dat is de reden waarom wij de volgende motie zouden willen indienen.

---

### Motie

---

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende, dat in Lelystad de leegstand opnieuw toeneemt en deze de leefbaarheid van de stad bedreigt;

verzoekt de regering in overleg met het gemeentebestuur te komen tot een integraal plan van actie teneinde de leegstand in Lelystad tegen te gaan;

verzoekt de regering tevens te bevorderen dat de betrokken woningbouwverenigingen en het Centraal fonds volkshuisvesting op korte termijn komen tot een "preventief saneringsplan", op basis waarvan het de woningcorporaties financieel mogelijk wordt gemaakt om binnen de voor Lelystad geldende marktomstandigheden een marktconform huur- en verkoopbeleid te kunnen voeren,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**: Deze motie is voorgesteld door het lid Duivesteijn. Naar mij blijkt, wordt zij voldoende ondersteund.

Zij krijgt nr. 14 (24508).

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Misschien kan ik nog kort een toelichting op de motie geven, voorzitter. Wij verzoeken de regering om te komen tot een integraal plan. Bij dit integrale plan gaat het erom dat wij verder kijken dan alleen de volkshuisvesting zelf. Het is daarbij nodig dat wij een aantal maatregelen in samenhang nemen om te zorgen dat, zoals sommigen dat noemen, het "product Lelystad" wordt verbeterd. Dat kunnen maatregelen zijn die te maken hebben met bijvoorbeeld de economische versterking van Lelystad. Het kan voorts te maken hebben met het herstructureringsbeleid en het kan te maken hebben met de bereikbaarheid van Lelystad zelf. In ieder geval is, zo denken wij, een dergelijk plan noodzakelijk om te voorkomen dat de situatie daar zorgelijker wordt.

Het is uiteraard van groot belang dat binnen de volkshuisvesting oplossingen gevonden gaan worden die binnen de sociale huursector nodig zijn om te komen tot een wat meer marktconform huur- en verkoopbeleid. Daarbij wil ik aantekenen dat wij hier te maken hebben met een stad die de hoogste huren van Nederland kent en tegelijkertijd jaarlijks ook de hoogste huurverhogingen doorvoert, niet omdat woningcorporaties dat in deze situatie nu zo graag willen, maar omdat zij vanuit een buitengewoon slechte financiële situatie gedwongen zijn om dit beleid vorm te geven. Wij willen hierbij eigenlijk proberen om het proces waar wij nu in zitten, om te draaien. Een proces waarbij er in de afgelopen zes jaar maar liefst voor 50 mln. aan huurderiving is opgetreden, hetgeen op zich gewoonweg zonde van het geld is, als wij daarmee door blijven gaan.

De **voorzitter**: Uw spreektijd is om. Ik begrijp dat u nog een motie wilt indienen; daarvoor krijgt u kort de gelegenheid.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): De tweede motie die wij willen indienen, voorzitter, is een korte motie; deze

## Duivesteijn

heeft te maken met het toezicht op de woningcorporaties.

---

### Motie

---

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende, dat over de rol en de verantwoordelijkheden van de gemeente ten aanzien van het volkshuisvestelijk toezicht op woningcorporaties onduidelijkheid is ontstaan;

verzoekt de regering in overleg met de VNG te komen tot een heldere omschrijving van de in het BBSH opgenomen prestatievelen en de relatie met de prestatieafspraken, de verantwoordelijkheden in het kader van het volkshuisvestelijk toezicht en het daarbij behorende sanctie-instrumentarium,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**: Deze motie is voorgesteld door het lid Duivesteijn. Naar mij blijkt, wordt zij voldoende ondersteund.

Zij krijgt nr. 3 (24871).

De heer **Hofstra** (VVD): Voorzitter! Leegstand is een nieuw fenomeen en als het op beperkte schaal optreedt, is het goed voor de markt en voor de prijsvorming, maar als het te gek wordt – in bepaalde delen van het land is dat inmiddels het geval – dan begint het toch wel zorgelijk te worden. Ook wij zijn van mening, als VVD-fractie, dat de staatssecretaris wat actiever mag zijn dan aan het slot van de beleidsnotitie van 7 november jl. is vermeld. Wij hechten eraan om daarover een aantal opmerkingen te maken.

Corporaties zijn zelfstandig. Als zij het zouden willen, mogen zij wat ons betreft leegstand volhouden tot faillissement. Verstandig is dat natuurlijk niet. Je moet als ondernemer verkopen, eventueel met verlies. Je moet tegen lagere prijzen gaan verhuren. Ook samenvoegen en sloop kunnen goede mogelijkheden zijn. Wij willen hierbij nog twee waarschuwend opmerkingen maken. Dit mag geen aanleiding zijn om tot een nog stringenter beleid op het terrein van de ruimtelijke

ordering te komen, zeker niet op het platteland. Daar is het beleid immers al stringent genoeg. En wij zouden het volstrekt verkeerd vinden als dit zou leiden tot een blokkering van de nieuwbouwmogelijkheid in de koopsector, alleen maar omdat elders in het dorp of in de streek woningen die blijkbaar onaantrekkelijk zijn, leegstaan. Wij zullen bij de stemmingen laten blijken hoe wij denken over de motie van collega Duivesteijn.

Dan kom ik bij het toezicht. Wij gaan akkoord met het ingezette beleid, waarbij heel nadrukkelijk geldt dat gemeenten en corporaties gelijkwaardig zijn en dat gemeenten geen toezicht meer hebben op de corporaties. Er zit een onafhankelijk financieel toezicht aan te komen. Wij hebben de WBL-affaire gehad. Collega Duivesteijn noemde Lelystad. Het zal duidelijk zijn dat wij natuurlijk niet op dergelijke nieuwe probleemgevallen zitten te wachten. Wij verzoeken de staatssecretaris om op het punt van de informatieverschaffing aan de Kamer wat actiever te zijn. Derhalve dien ik de volgende motie in, voorzitter.

---

### Motie

---

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

stemt in met het regeringsbeleid inzake het toezicht op woningbouwcorporaties;

wacht nadere voorstellen van de regering inzake financieel onafhankelijk toezicht af;

overwegende, dat een beperkt aantal woningbouwcorporaties in financiële problemen verkeert dan wel dreigt te verkeren;

verzoekt de regering de Kamer jaarlijks nadrukkelijk te informeren over bedoelde probleemgevallen, bij voorkeur binnen bestaande rapportages en in samenhang met de plannen en verslagen van het Centraal fonds volkshuisvesting (CFV) en het Waarborgfonds sociale woningbouw (WSW);

stelt voorts vast dat deze jaarlijkse rapportage de formele en financiële verantwoordelijkheidsverdeling volledig onverlet laat,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**: Mijnheer Hofstra, heeft u er bezwaar tegen om het woord "nadrukkelijk" te schrappen? Men informeert of men informeert niet, men informeert niet nadrukkelijk.

De heer **Hofstra** (VVD): Daar heb ik geen overwegende bezwaren tegen, voorzitter.

De **voorzitter**: Dan is het woord "nadrukkelijk" bij dezen geschrapt.

Deze motie is voorgesteld door de leden Hofstra, Jeekel, Duivesteijn en Ten Hoopen. Naar mij blijkt, wordt zij voldoende ondersteund.

Zij krijgt nr. 4 (24871).

De heer **Ten Hoopen** (CDA): Mijnheer de voorzitter! Ook in de woningbouw is geen markt die volkomen is. Er hoort altijd wel ordening bij. Ook wij hebben in het algemeen overleg aan de staatssecretaris gevraagd om een actieve houding waar het gaat om Lelystad.

Wij hebben onze zorgen uitgesproken over de verdeling van de BBS-middelen. Gesproken is toen over Gelderland en Overijssel. De vraag is of deze provincies de Vinex-locaties ook in de toekomst kunnen realiseren. Kan de staatssecretaris de rapportage toezenden van de gesprekken met Overijssel over de verdeling van de BBS-middelen? En worden de gespaarde budgetten daarbij betrokken?

Voorzitter! Wij hebben nadrukkelijk gekozen voor de nieuwe ordening. Dat is ons uitgangspunt. Wij zien de door ons gevraagde ordening graag snel tegemoet. Het gaat daarbij om de vragen: waar liggen de verantwoordelijkheden voor de gemeenten en waar liggen de verantwoordelijkheden voor de corporaties?

De heer **Jeekel** (D66): Voorzitter! In het algemeen overleg is veel helderheid ontstaan over de rol van de gemeenten en het Rijk bij het houden van toezicht op de woningcorporaties. In het BBSH is nu geregeld dat gerapporteerd gaat worden over de afspraken tussen de gemeenten enerzijds en de corporaties anderzijds. Als ik het goed

## Jeekel

begrijp, moeten de prestatie-afspraken gaan over onder andere de zogenaamde prestatievelden. Kan de staatssecretaris enige verheldering geven op dit punt?

Als één van beide partijen niet naar behoren presteert, dient er van rijkswege een mogelijkheid te zijn om de desbetreffende partij daarop aan te spreken en om aldus volkshuisvestelijk toezicht uit te oefenen, met daarbij de mogelijkheid van sancties. Wij hebben met elkaar geconstateerd dat het instrumentarium daarvoor verruimd moet worden. Ik heb op dit punt nog de volgende vraag. Stel dat de gemeente en de corporatie het zeer met elkaar eens zijn. Rijk, gemeente en corporatie zijn het er hartgrondig met elkaar over eens om de ruimschoots aanwezige middelen in te zetten om in alle huizen van de woningcorporatie in de gemeente koperen kranen en deurknoppen aan te brengen, bij wijze van spreken. Welk middel heeft de staatssecretaris dan om de gelden van zo'n corporatie op een voor de volkshuisvesting nuttiger wijze aan te wenden? Wat dit punt betreft, zit er naar onze mening in het sanctie-instrumentarium nog een gat. Graag horen we hierover de mening van de staatssecretaris.

Voorzitter! Vervolgens wil ik iets zeggen over de leegstand. Het is even wennen, maar anno 1996 is er voor het eerste sprake van substantiële leegstand van sociale huurwoningen in een aantal regio's van Nederland. De mogelijkheid dat deze leegstand zich zal uitbreiden, mag niet worden uitgesloten. Wij zien graag dat beleid inzake leegstand wordt ontwikkeld. Dat beleid zou een preventief deel moeten kennen: hoe voorkomen we dat leegstand ontstaat in potentieel nu al kritische situaties? Verder zou het beleid een curatief deel moeten kennen: hoe lossen we nu de bestaande leegstandsproblemen op?

Essentieel voor ons is dat er sprake moet zijn van processen van nauwe samenwerking tussen de gemeenten, het Rijk, de provincies, de verhuurders en de huurders. Mede namens de collega's Duivesteijn en Hofstra wil ik de Kamer de volgende motie voorleggen.

---

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

kennisgenomen hebbende van het feit dat er sprake is van toenemende leegstand van in het bijzonder sociale huurwoningen in sommige delen van het land;

van mening, dat voor de bestrijding van leegstand een preventief en curatief beleid noodzakelijk is;

overwegende, dat hierbij sprake moet zijn van processen van nauwe samenwerking tussen gemeente, provincie, Rijk, verhuurders en huurders;

verzoekt de regering vóór 1 maart 1997 een beleidsnotitie op te stellen inzake leegstand sociale huursector waarin naast voorstellen voor informatie-uitwisseling, overleg en monitoring, scenario's worden ontwikkeld om het ontstaan van leegstand in potentieel kritische situaties te voorkomen en beleidslijnen worden ontwikkeld voor de aanpak van reeds ontstane leegstandsituaties,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**: Deze motie is voorgesteld door de leden Jeekel, Duivesteijn en Hofstra. Naar mij blijkt, wordt zij voldoende ondersteund.

Zij krijgt nr. 15 (24508).

Staatssecretaris **Tommel**: Voorzitter! Er wordt thans intensief overleg gevoerd over de taakverdeling tussen gemeenten, corporaties, rijksoverheid en provincies. Hierbij zijn toezichtcomponenten aan de orde. De toezichtcomponent kan weer onderverdeeld worden in een component voor financieel toezicht en een component die behelst het bezien in hoeverre tot afspraken wordt gekomen en hoe met die afspraken wordt omgegaan. Hierover is tijdens het algemeen overleg uitvoerig gesproken.

De heer Jeekel stelde een vraag over de afspraken. De afspraken zullen in ieder geval de belangrijkste onderdelen van het gesprek tussen de gemeenten en de corporaties moeten betreffen. Hierbij denk ik aan de prestatievelden. Ik kan mij niet goed voorstellen dat je een corporatie wel verplicht om op een

prestatieveld te presteren en daarover te rapporteren, maar dat die plicht geen onderdeel van het overleg met de gemeente zou zijn.

Het omgekeerde geldt natuurlijk ook. De gemeenten moeten eveneens bereid zijn om hun beleid op diezelfde velden goed te formuleren, zodat een zinvol gesprek mogelijk is. Wederzijds moet men zich dus kunnen baseren op goed geformuleerd beleid. Dat is het uitgangspunt van het overleg.

Voorzitter! Er kan sprake zijn van een situatie waarin nog maar nauwelijks nieuwe prestaties geleverd moeten worden. De heer Jeekel wees hier terecht op. Als de desbetreffende corporaties dan over ruime financiële middelen beschikken, zouden de gemeente en de corporatie het gemakkelijk eens kunnen worden over een buitengewoon geringe prestatie. Met het nieuw te kiezen systeem moet het dan mogelijk zijn dat ik de corporatie direct of indirect blijf aanspreken op het leveren van een volkshuisvestelijke prestatie. Die hoeft misschien dan niet in de onderhavige gemeente geleverd te worden, maar wellicht in een andere. Uiteraard heeft de corporatie daarbij een zekere vrijheid. Zij kan zelf aan de prestatie vormgeven. De heer Jeekel liet zich op dit punt scherp uit, maar ik vind het goed dat in dezen op een bepaald aspect wordt gewezen: je zou het geld kunnen verbuizen. Je zou je namelijk extreme luxe kunnen permitteren en onnodige, onrealistische lage huurniveaus enzovoorts kunnen hanteren, terwijl het nodig is dat elders het geld op een goede volkshuisvestelijke manier wordt ingezet. Op zo'n verkeerde manier moet niet gehandeld worden. In het overleg zal ik aan dat punt dan ook aandacht besteden.

De heer Ten Hoopen vroeg of in Gelderland en Overijssel, waar de terugloop van BWS-gelden aanzienlijk is – ik geef dat direct toe – toch Vinex-woningen gebouwd kunnen worden. Verder vroeg hij of het mogelijk is of de Kamer een kopie kan krijgen van de verslagen van het overleg met Overijssel. Voorzitter! Wat het laatste betreft: natuurlijk ben ik daar graag toe bereid. Wat het bouwen van Vinex-woningen betreft, ben ik ervan overtuigd dat ook daar de prestatie die geleverd moet worden, kan worden geleverd. Dat heeft ook iets te maken met de spaargrens, die aanzienlijk verhoogd

## Tommel

is, en wel tot het hoge niveau van eind 1995. Door de bezuinigingen op het BWS moeten de budgethouders dus niet gaan terugbetalen. Dat zou een oneigenlijke toepassing van die bezuinigingen zijn. De gespaarde bedragen kunnen dus nog worden ingezet, en het gaat daarbij om grote bedragen. Op die manier blijft een substantieel bedrag ter beschikking van het BWS.

Er is gevraagd om actief beleid ter bestrijding van de leegstand. Ik vind dat het voeren van een dergelijk beleid noodzakelijk is. De vraag is, op welke schaal dat actief beleid moet worden gevoerd. Ik zie dat in de eerste plaats op het niveau van de regio. Verder zullen de provincies, de gemeenten en de woningcorporaties daarbij een belangrijke rol moeten spelen, zowel preventief als wanneer de situatie al is opgetreden. Preventief bijvoorbeeld doordat corporaties een deel van hun woningbezit eerder zullen gaan verkopen en actief zullen moeten verkopen op het moment dat leegstand dreigt, dus niet op het moment dat er al leegstand is. Ik vind dat een zakelijke benadering. Ik heb er dan ook geen moeite mee die zaak goed te volgen, te kijken wat er moet gebeuren en in welke delen van het land dit speciaal optreedt. In die zin kunnen wij daarmee omgaan.

De vraag is dan wel hoe je omgaat met een situatie waarin duidelijk wordt dat zal worden doorgebouwd bij een bestaand overschot op de woningmarkt. De heer Hofstra vindt dat er geen strengere ruimtelijke-orderingsbeleid en geen beperking van nieuwbouw moeten komen alleen omdat er leegstand is. Ik ben er niet voor om als leegstand ontstaat, het mes te zetten in elke vorm van nieuwbouw, omdat dit volgens mij een onjuiste handelwijze zou zijn. Omgekeerd vind ik ook niet dat je, wetende dat er in een bepaalde regio een flink overschot aan het ontstaan is op de woningmarkt, met de daarbijbehorende grote kapitaalvernietiging, onbekommerd moet laten doorbouwen. Dat geldt zeker wanneer je dat niet in dezelfde gemeente doet. Als je dat wél doet, dreigt een onbeheersbaar proces te ontstaan, waarbij de voordelen van de één de nadelen van de ander worden, maar dat zijn dan wel verschillende personen. Op de een of andere wijze zal bekeken moeten worden hoe daarin een optimalisatie kan plaatsvinden.

Immers, als je daartoe ten principale niet bereid bent, moet de heer Hofstra mij ook niet vragen actief beleid te voeren, want dan is de opvatting dat er per definitie niets gebeuren moet. Daarmee ben ik het dus niet eens. Er moet wel degelijk iets gebeuren, waarbij volgens mij een centrale rol voor de provincie is weggelegd. De provincie is namelijk de spil in het ruimtelijkeorderingsbeleid, en zij moet afwegingen maken. Zij moet elke keer als bestemmingsplannen worden goedgekeurd, kijken wat er mee moet worden gedaan. Bestemmingsplannen betekenen namelijk grote investeringen, maar bij een overschot op de woningmarkt ook grote desinvesteringen, wat toch goed tegen elkaar zal moeten worden afgewogen.

De heer **Hofstra** (VVD): Ik heb er nog iets bij gezegd, namelijk: nieuwbouw in de koopsector. Voor de huursector ben ik het volledig met de staatssecretaris eens: als daar voldoende leegstand is, moet daar niets bijgebouwd worden, ook niet regionaal. Maar in de koopsector krijgen we natuurlijk een in onze ogen heel mallotige situatie, als we tegen mensen die een eigen woninkje willen gaan bouwen, zeggen dat dat niet mag, omdat er elders in het dorp nog oude, slecht verhuurbare en leegstaande woningen zijn. Dat zou ik erg verkeerd vinden.

Staatssecretaris **Tommel**: U noemt nu wel een heel extreem voorbeeld; zo extreem heb ik het niet gezegd. Het kan niet zo zijn – dat gebeurt ook in het land – dat gemeentes, omdat ze hun inwoners willen behouden in een concurrentieslag met andere gemeentes die in dezelfde situatie zitten, de grond tegen onrealistisch lage prijzen ter beschikking stellen. Vervolgens merken ze dat ze met een groot probleem in hun binnenstad blijven zitten vanwege al die leegstaande woningen. Er zal dan toch een bestuurlijke afweging gemaakt moeten worden die nooit per definitie één kant kan uitvallen, maar waarbij ook altijd een relatie gelegd moet worden met de andere kant. Dus geen extremen in die zin, maar wel goed kijken naar wat je eigenlijk maatschappelijk kunt doen. Daar kan toch geen bezwaar tegen bestaan.

Natuurlijk wordt er buiten de Vinex-gebieden heel veel gebouwd in kleine dorpen in delen van Nederland, veel meer dan ooit onze bedoeling is geweest. Wij hebben niet voor niets ingezet op de bouw in de Vinex-gebieden. Daar leggen wij tegen hoge kosten een dure infrastructuur aan, zoals openbaarvervoervoorzieningen. Dat soort beleid wordt ernstig gefrustreerd als gemeenten en provincies blijven bouwen op die plekken die daarvoor niet primair bedoeld zijn. Tegelijkertijd begint het rumoer te ontstaan of de Vinex-doelstelling wel gehaald wordt en of in het jaar 2000 waarin de prestatie geleverd moet zijn volgens het Vinex-contract, met de staatssecretaris gepraat zou moeten worden om na te gaan of een verlichting van de Vinex-opgave mogelijk is en dat dan wellicht de subsidiegelden niet terugbetaald behoeven te worden. Welnu, er valt met mij op dat punt volstrekt niet te praten. Als de Vinex-opgave niet gehaald wordt doordat de Vinex-partners niet in de Vinex-gebieden bouwen maar daarbuiten – zij doen dat dan in alle vrijheid, want zij maken bestemmingsplannen en streekplannen en hebben hun handtekening onder het Vinex-contract gezet – dan moeten zij daarvan de financiële gevolgen ondervinden.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Ik ben het er op zichzelf mee eens dat de provincies een belangrijke zeggenschap hebben in de planologische taak in de zin waar wel en waar niet gebouwd wordt. Als er op een aanzienlijk aantal plekken gebouwd wordt buiten de Vinex-locaties waardoor de Vinex-doelstelling in de uitvoering bedreigd wordt vanwege optredende leegstand, dan zou dat mijns inziens rechtvaardigen dat bijvoorbeeld de minister van VROM meer leidinggevend optreedt, zoals dat binnen het Groene Hart het geval is waar sprake is van restrictief beleid.

Staatssecretaris **Tommel**: Daar is inderdaad sprake van restrictief beleid. Wij moeten natuurlijk wel met elkaar constateren dat het bouwtempo in het Groene Hart de afgelopen jaren hoger is geweest dan waar ook in Nederland. Je moet het dus ook wel kunnen effectueren. De minister is daar nu ook heel nadrukkelijk mee bezig. De uitspra-

## Tommel

ken die ik hier doe over hoe met het instrumentarium van de ruimtelijke ordening dient te worden omgegaan in dezen, doe ik dan ook nadrukkelijk mede namens de minister van VROM. Op dat punt zullen wij namelijk zeer sterk samen optrekken. Anders gaat het alletwee fout.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Dat begrijp en waardeer ik, maar de vraag is natuurlijk of de situatie in bijvoorbeeld het noorden van het land al aanleiding is om daadwerkelijk te gaan optreden.

Staatssecretaris **Tommel**: Ik heb bij het algemeen overleg al gemeld dat dit al gebeurt, in die zin dat er al gesprekken gevoerd worden met de gedeputeerde die de eerstverantwoordelijke in dezen is. Er zijn ook afspraken gemaakt voor vervolgesprekken. Dus dat loopt. In die zin behoeft er geen begin gemaakt te worden. Sterker nog, het is een cyclus die langzamerhand zijn vorm behoorlijk begint te krijgen. Dat gebeurt overigens niet alleen in het noorden. Ik heb ook gemeld dat ik al een gesprek in Zeeland heb gehad. Waar het gaat om groeiende leegstand kan het niet zo zijn dat je daarover geen gesprek voert met de eerstverantwoordelijken aldaar.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Dat gesprek vindt plaats. Op een aantal plekken treedt leegstand op. Het zijn eigenlijk de eerste symptomen van een ontspannen woningmarkt voor bepaalde delen van het land. Het is nog maar de vraag of deze symptomen niet heel snel doorzetten naar een veel grotere schaal. Dan is het voor mij nog maar de vraag of als de rijksoverheid in die zin niet optreedt, zij die andere partners, zoals de gemeenten of de provincies of de woningbouwcorporatie, die in hoofdzaak zullen blijven zitten met leegstand, nog wel financieel kan aanspreken.

Staatssecretaris **Tommel**: De rijksoverheid heeft niet een zelfstandige verantwoordelijkheid ten aanzien van de leegstandsproblematiek. Die ligt in de eerste plaats op dat regionale niveau. Daarom spreek ik de gedeputeerden, gemeentebesturen en de corporaties aan om in hun situatie, die in verschillende delen van Nederland zeer verschillend is, actief op te treden. Ik monitor dat en ik

rapporteer daarover aan de Kamer. Wij houden dit debatje ook aan de hand van mijn rapportage over de leegstandsproblematiek. In die zin is er dus niets nieuws onder de zon. Het is echter niet zo dat de rijksoverheid daarnaast met een eigen instrumentarium de leegstandsproblematiek ook nog eens te lijf gaat. Die problematiek is overigens op dit moment, landelijk gezien, nog zeer overzichtelijk. Het is niet zo dat de dijk aan het doorbreken is. Je moet echter wel bijtijds bekijken hoe je met dit probleem om moet gaan. Er zou een situatie kunnen ontstaan dat de provincies niet bereid zouden zijn om in te grijpen en dan moeten wij bekijken wat er dan moet gebeuren. Zij nemen echter van dag tot dag beslissingen over het ruimtelijkeorderingsinstrumentarium. Dat is in hoge mate maatgevend voor wat er gebouwd wordt.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Dat begrijp ik. Ik ben verleden week nog uitgebreid op bezoek geweest in Leeuwarden. Wat mij verbaast, is dat wij daar een relatief grote leegstand zien ontstaan, met name in de naoorlogse wijken, terwijl er ondertussen op een vrij forse schaal wordt doorgebouwd, niet alleen in Leeuwarden, maar ook in de directe randgemeenten. Dat betekent dus bijna per definitie het vergroten van de leegstand in met name de naoorlogse wijken in Leeuwarden. Het is voor mij dan ook de vraag of wij wel zoveel tijd hebben. Er zit namelijk nog ontzettend veel in de pijplijn.

Staatssecretaris **Tommel**: Inderdaad. Dat is des te meer reden om goed naar het ruimtelijkeorderingsinstrumentarium te kijken en goed te kijken wat de nieuwe bestemmingsplannen aan capaciteit uitgeven, want wat je uitgegeven hebt, is in feite onbeheersbaar geworden. Daarom hoort het zwaartepunt bij het provinciebestuur te liggen. De provincie Friesland heeft dat overigens ook geaccepteerd als een verantwoordelijkheid. Zeer positief zelfs.

De heer **Jeekel** (D66): Maar de centrale bestuurlijke vraag betreft niet zozeer de nieuwe situaties, maar het geheel van situaties die op dit moment in de pijplijn zitten. Dat zijn dus goedgekeurde bouwlocaties,

maar op het moment dat je daar gaat bouwen, vergroot je in een aantal situaties, in het noorden en het zuidwesten van het land, toch de leegstandsproblematiek. De omgang met die bestuurlijke vraag is dan ook geen eenvoudige. Dat is ook een van de redenen waarom wij aan de staatssecretaris een notitie vragen waarin dit soort elementen verder worden uitgewerkt. Ik ben het overigens met hem eens dat er grote verantwoordelijkheid ligt bij de provincies.

Staatssecretaris **Tommel**: Dat brengt mij op de motie van de heer Jeekel, waarin hij vraagt om een bestuurlijke notitie waarin staat hoe wij in de toekomst met dit verschijnsel om zullen gaan. Ik zal zo'n notitie graag sturen, maar ik denk niet dat ik dat red voor 1 maart, want dat is het al bijna. Als de heer Jeekel daar geen bezwaar tegen heeft, zal ik op een iets langere termijn op een rij zetten wat voor instrumentarium wij hebben. Daarmee wil ik dan goed duidelijk maken dat het instrumentarium beperkt is en dat het vooral een kwestie is van bestuurders aanspreken op hun bestuurlijke verantwoordelijkheid. Dat wil ik graag nog een keer opschrijven. Ik heb dan ook geen moeite met de motie van de heer Jeekel.

De heer **Jeekel** (D66): Wat is een iets langere termijn?

Staatssecretaris **Tommel**: In ieder geval voor de zomer.

De situatie in Lelystad is onderdeel van uitvoerig overleg over wat er in Lelystad aan de hand is en wat er zou moeten gaan gebeuren. Dat loopt al een tijdje en ik heb daar ook mededelingen over gedaan in de rapportage. Er zijn twee componenten.

De eerste is hoe je de situatie daar kunt verbeteren, los van de volkshuisvesting. De gemeente is met een aantal voorstellen gekomen. Wij hebben die actief opgepakt en hebben daar contact over opgenomen met andere departementen. Dat loopt dus. Het punt dat de heer Duivesteijn in zijn motie noemt, het punt van de leegstand, is daar maar een zeer ondergeschikt onderdeel van. Er moet dus meer gebeuren dan alleen maar kijken naar de leegstandsproblematiek. Dat is mijn eerste insteek. Als je alleen maar kijkt naar de leegstandsproblematiek,

## Tommel

kom je er nooit uit. In een gebied waar de bevolking niet verder groeit of zelfs terugloopt, zul je altijd een leegstandsproblematiek houden als je niets extra's doet. Je moet daar dus op een andere wijze mee omgaan.

Het volgende punt is de leegstandsproblematiek. Er wordt op dit moment zeer intensief overleg gevoerd tussen alle betrokkenen, gemeentebestuur, corporaties, centraal fonds en rijksoverheid om te kijken hoe wij zo snel mogelijk kunnen komen tot een goede situatie op volkshuisvestingsgebied. Ik zeg het iets ruimer dan de heer Duivesteijn het geformuleerd heeft. Hij praat over de leegstandsproblematiek en de situatie van de beide corporaties, maar er moet meer gebeuren. Er moet ook geherstructureerd worden. Er moet ook in de wijken iets gebeuren. Nu ontstaat de paradoxale situatie dat in de motie in feite gevraagd wordt om een "preventief" saneringsplan. Dat begrip bestaat niet. Er is een saneringsplan of er is geen saneringsplan. Maar dat hele traject is allang in gang gezet. Het overleg daarover is bijna afgerond in plaats van dat het nog zou moeten beginnen. Er moet echter meer gebeuren dan dat. De motie is in die zin ongelukkig. De dingen waar de motie om vraagt, gebeuren al, maar er moet nog meer gebeuren. Ik vind de motie dus wat te beperkt. De motie voegt niets toe aan wat er al gebeurt. Hier wordt actief overleg over gevoerd met de corporaties, de gemeenten en het centraal fonds. Ik moet aanneming van de motie dan ook ontraden. De motie voegt niets toe aan het bestaande beleid. Er moet meer gebeuren. Dat geldt ook voor de herstructurering.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Voorzitter! Er wordt in de motie nadrukkelijk gevraagd om een integraal plan. Dat integrale plan behelst datgene wat er volgens de staatssecretaris nog meer moet gebeuren. Ik weet ook wel dat er overleg is, maar ik weet ook dat dat overleg buitengewoon moeizaam verloopt tussen de verschillende partners. Dat heeft onder andere te maken met de systematiek van de sanering. Er zou dus een versnelling van het overleg moeten plaatsvinden. De staatssecretaris moet bevorderen dat het Centraal fonds volkshuisvesting zo snel mogelijk

komt met een saneringsplan, opdat de corporaties daadwerkelijk meer marktconform kunnen optreden.

Staatssecretaris **Tommel**: Wij moeten ons toch een beetje aan de regels houden, voorzitter!

Om te beginnen loopt het overleg als een trein. Het duurt helemaal niet lang. De perceptie van de heer Duivesteijn kan natuurlijk een andere zijn, maar wanneer is het saneringsplan dan ingediend? Hoelang denkt het centraal fonds dan al na over de situatie? Als de heer Duivesteijn zegt dat het niet snel genoeg gaat, kan hij dan eens vertellen hoelang het plan al op het bureau van het centraal fonds ligt?

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Wij hebben hier te maken met een situatie waarin de woningcorporaties relatief grote huurverhogingen moeten doorvoeren vanwege hun eigen financiële problematiek. Dat lijkt mij sowieso al een ongezonde zaak. Dat bevordert alleen de leegstand. In de gesprekken die ik gevoerd heb, heb ik gehoord dat er wel overleg is, maar dat dit overleg buitengewoon moeizaam verloopt, bijvoorbeeld omdat er geen fenomeen als een "preventief" saneringsplan is. Men moet blijkbaar aan de rand van de afgrond staan, wil men kunnen komen tot een sanering. En dan is het nog maar de vraag of de huidige systematiek van saneren een goede systematiek is voor de casus Lelystad.

Staatssecretaris **Tommel**: Voorzitter! De heer Duivesteijn vraagt mij dus om iets te bevorderen dat niet bestaat, een "preventief" saneringsplan. Dat kan dus niet. We kennen regels voor sanering. Als een corporatie in de problemen komt, kan deze gesaneerd worden. Er is dan een normaal saneringsplan volgens de gewone regels van het centraal fonds. Daarover voeren wij overleg, als dat nodig is. Als dat niet nodig is, hoeft er ook niet gesaneerd te worden. De situatie is heel helder.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Voorzitter! Er staan 1200 woningen leeg op dit moment. In de afgelopen zes jaar is daar 50 mln. verloren gegaan. Ik ben dus van mening dat het tijd wordt dat de rijksoverheid iets gaat doen om ervoor te zorgen dat dit probleem wordt opgelost.

Staatssecretaris **Tommel**: Voorzitter! De heer Duivesteijn geeft een volstrekt verkeerde voorstelling van zaken. Het probleem is allang onderkend. Er wordt allang gesproken. De heer Duivesteijn heeft het pas vorige maand ontdekt aan de hand van mijn rapportage. De rijksoverheid is iets verder dan dat. Ik wil dus geen nieuw fenomeen invoeren dat dan "preventief" saneringsplan heet. Dit bestaat in geen enkele wet- of regelgeving. Het centraal fonds kent dit ook niet. Bezien moet worden of er op een reële basis gesaneerd moet worden. Het overleg daarover loopt soepel en vlot. Ik denk niet dat het sneller kan. De heer Duivesteijn zegt dat het integrale plan meer met andere zaken dan met leegstand te maken heeft. In de motie staat: te komen tot een integraal plan teneinde de leegstand tegen te gaan. Mijn stelling is dat dit niet voldoende is. Het plan dient niet slechts de bestrijding van de leegstand te bevatten, maar is bedoeld om de gehele situatie op te krikken. Het is dus ruimer.

De heer **Ten Hoopen** (CDA): Voorzitter! Dit brengt mij op twee vragen over Lelystad. De staatssecretaris spreekt steeds over "ruimer", dus dan heeft hij het ook over het bevorderen van werkgelegenheid en alles wat daarmee samenhangt. Hoever is de staatssecretaris daarmee? De staatssecretaris zegt dat de heer Duivesteijn het nog maar net heeft ontdekt, maar dat hij daarvan al veel eerder op de hoogte was. Wanneer kunnen wij in het kader van het integrale plan een en ander tegemoet zien?

Staatssecretaris **Tommel**: De gemeente heeft recent voorzetten gegeven. Zij neemt haar eigen verantwoordelijk en dat lijkt mij goed. Vervolgens wordt er breder gekeken. Ik heb in het algemeen overleg naar voren gebracht dat de situatie zodanig is dat wij niet alleen naar de volkshuisvestingsproblematiek moeten kijken. Ik heb contacten met andere betrokken departementen gelegd om te bezien op welke wijze wij daarop reageren. Ik zal de Kamer daarover zo snel mogelijk informeren. Er wordt dus breder gekeken dan alleen naar de volkshuisvesting en het bestrijden van leegstand.

## Tommel

De heer **Ten Hoopen** (CDA): Wanneer start u met het plan? Gezamenlijk wordt er geconstateerd dat er een probleem is. U weet dit al veel langer dan de heer Duivesteijn, zo stelt u, maar wanneer komt dat plan?

Staatssecretaris **Tommel**: Voorzitter! Het overleg daarover is gestart. Ik zal de Kamer zo snel mogelijk informeren over de opzet van het vervolg. Het overleg met de gemeente loopt.

De heer **Ten Hoopen** (CDA): Het overleg, of het starten van het integrale plan?

Staatssecretaris **Tommel**: Het overleg over de precieze taak en rol van de rijksoverheid – niet alleen van het departement van VROM, maar ook andere – start en is dus nog niet afgerond. Er zal met veel departementen gesproken moeten worden. Na afronding zal ik de Kamer daarover informeren. Dat zal relatief snel kunnen gebeuren.

Voorzitter! De motie van de heer Hofstra op stuk nr. 4 betreft het toezicht op de woningcorporaties. Er wordt gevraagd om jaarlijks informatie te verstrekken over het systeem van de zwakke corporaties. Ik ben gaarne bereid om dat jaarlijks te doen. Dat lijkt mij ook passend. De suggestie om een en ander te combineren met andere rapportages spreek mij bijzonder aan.

In de motie van de heer Duivesteijn op stuk nr. 3 wordt verzocht om in overleg met de VNG te komen tot een heldere omschrijving van de in het BBSH opgenomen prestatievelden en de relatie met de prestatieafspraken, de verantwoordelijkheden in het kader van het volkshuisvestelijk toezicht en het daarbij behorende sanctie-instrumentarium. Nogmaals, wij spreken over prestatieafspraken en met name over een financieel-toezichtcircuit. Het overleg daarover loopt. Hetgeen in de motie staat, gebeurt al. In het algemeen overleg is dit al besproken. Ik zie niet in wat de motie toevoegt aan hetgeen er al gebeurt.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Er zijn prestatievelden en er is een volkshuisvestelijk toezicht. VROM heeft een campagne gestart om te bevorderen dat gemeenten zich actiever opstellen. Het vreemde is dat de staatssecretaris in het

algemeen overleg het volkshuisvestelijk toezicht heeft omgevoerd tot prestatieafspraken. Daarover is veel verwarring ontstaan. Het is belangrijk dat er helderheid komt over de positie van de gemeenten ten aanzien van woningcorporaties en met name ten aanzien van het toezicht op de prestatievelden.

Staatssecretaris **Tommel**: De situatie is heel helder. Gemeenten en corporaties maken met elkaar afspraken. Dat is een horizontale relatie van twee gelijkwaardige partners, met ieder hun eigen verantwoordelijkheid. Als u zegt dat de gemeente volkshuisvestingstoezicht houdt op de corporatie, dan is dat een verticale relatie. De gemeente is de baas en de corporatie moet doen wat de gemeente zegt. Daar heb ik grote bezwaren tegen. Als u het zo uitlegt, bedoelt u iets anders dan ik. Die gelijkwaardige relatie is voor mij zeer centraal. Als u zegt dat de gemeente terug moet naar de oude situatie, waarin zij met al die verschillende petten op toezicht hield op de woningcorporatie, moet ik dat ten zeerste ontraden. De gemeenten willen dat ook niet.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): De motie gaat erover dat het helder geregeld moet worden, zodat er helderheid ontstaat over datgene waarover nu nog verwarring is. Dat staat nog even los van de vraag hoe ik persoonlijk of de fractie van de Partij van de Arbeid vindt dat het toezicht geregeld zou moeten worden.

Staatssecretaris **Tommel**: Voorzitter! De heer Duivesteijn zegt zeer nadrukkelijk dat er een toezichtrelatie moet zijn van de gemeente op de corporatie. Mijn opvatting is dat zij beide een taak hebben. Beiden moeten prestatieafspraken maken en er moet goed toezicht zijn op die prestatieafspraken, maar niet door de gemeente. Op dit punt verschillen wij helder van inzicht. Ik moet de motie dus stevig ontraden, want op die basis praten wij niet met gemeenten en corporaties. Er is volstrekte helderheid tussen de VNG en de corporaties dat men moet proberen te vermijden dat de gemeenten verschillende rollen hebben, waaronder die toezichtrol. Na het WBL-debat hebben wij afgesproken dat wij die verschillende petten uit

elkaar moeten houden. Daar zijn wij druk mee bezig, maar u introduceert ze hier opnieuw.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Ik constateer dat deze benadering nooit formeel is goedgekeurd door de Kamer. Ik vind dit een uitholling van de positie van gemeenten wat betreft de mogelijkheden om een eigen volkshuisvestingsbeleid te voeren.

Staatssecretaris **Tommel**: Daar ben ik het niet mee eens. Ik vind dat een gemeente een goed volkshuisvestingsbeleid moet formuleren. Ik ben er voorstander van dat gemeenten op vrijwillige basis een volkshuisvestingsplan maken. Ik ben een voorstander van het voeren van goed overleg met de corporaties. Ik ben ook een voorstander van het vastleggen van prestatieafspraken. Ik vind dat dit in het BBSH moet. Maar dat is wezenlijk anders dan de gemeente vraagt en de corporatie moet draaien. Daar ben ik het niet mee eens.

U zegt dat er nooit een uitspraak van de Kamer over is geweest, maar het is zeer uitvoerig aan de orde geweest in het algemeen overleg. Wij hebben er ook zeer uitvoerig over gesproken bij het WBL-debat. De lijn is zeer helder uiteengezet. Als u het er niet mee eens bent, is dat jammer, maar de lijn is helder genoeg. Als u er zo over denkt, moet ik de motie sterk ontraden.

De beraadslaging wordt gesloten.

De **voorzitter**: Ik stel voor, morgen over de moties te stemmen.

Daartoe wordt besloten.

---

Aan de orde is het debat naar aanleiding van een algemeen overleg van 11 december 1996 inzake de **adeldom**.

De beraadslaging wordt geopend.

De **voorzitter**: Ik wijs de leden erop dat de spreektijd twee minuten is.

□

Mevrouw **Scheltema-de Nie** (D66): Voorzitter! Vorige week hebben wij uitvoerig over de gelijke behandeling gesproken, dus ik kan nu kort zijn. Voor alle helderheid, D66 heeft bij de