

Vergaderjaar 1994–1995

**23 817**

## **Balansverkorting geldelijke steun volkshuisvesting**

**Nr. 16**

### **VERSLAG VAN EEN WETGEVINGSOVERLEG**

Vastgesteld 1 maart 1995

De vaste Commissie voor Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer<sup>1</sup> heeft op 27 februari 1995 overleg gevoerd met de staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer over het wetsvoorstel **Balansverkorting geldelijke steun volkshuisvesting (23 817)**.

Van het overleg brengt de commissie bijgaand stenografisch verslag uit.

De voorzitter van de vaste Commissie voor Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,  
Versnel-Schmitz

De griffier van de vaste Commissie voor Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,  
De Vries

<sup>1</sup> Samenstelling:

Leden: Lansink (CDA), Van Erp (VVD), Wolters (CDA), Te Veldhuis (VVD), Van den Berg (SGP), Verspaget (PvdA), Soutendijk-van Appeldoorn (CDA), Esselink (CDA), ondervoorzitter, M. M. van der Burg (PvdA), Versnel-Schmitz (D66), voorzitter, Van Gijzel (PvdA), Verbugt (VVD), Aiking-van Wageningen (AOV), Poppe (SP), Gabor (CDA), Jorritsma-van Oosten (D66), Augusteijn-Esser (D66), Duivesteijn (PvdA), Giskes (D66), Stellingwerf (RPF), Crone (PvdA), M. B. Vos (GroenLinks), Dijksma (PvdA), Klein Molekamp (VVD) en Hofstra (VVD).

Plv. leden: Biesheuvel (CDA), Blauw (VVD), Boers-Wijnberg (CDA), O. P. G. Vos (VVD), Van Middelkoop (GPV), Houda (PvdA), Bukman (CDA), Van de Camp (CDA), Oudkerk (PvdA), Fermina (D66), Valk (PvdA), Hoogervorst (VVD), Hendriks, Bijleveld-Schouten (CDA), Van 't Riet (D66), Reitsma (CDA), Huys (PvdA), De Graaf (D66), Leerkes (Unie 55+), Swildens-Rozendaal (PvdA), Oedayraj Singh Varma (GroenLinks), Witteveen-Hevinga (PvdA), Keur (VVD) en H. G. J. Kamp (VVD).



# Stenografisch verslag van een wetgevingsoverleg van de vaste commissie voor Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer

Maandag 27 februari 1995

Aanvang 11.15 uur

## Voorzitter: Van Erp

Aanwezig zijn 10 leden der Kamer, te weten:

Duivesteijn, Biesheuvel, Hofstra, Van Erp, Versnel-Schmitz, Giskes, Oedayraj Singh Varma, Stellingwerf, Van Middelkoop en Poppe,

alsmede de heer Tommel, staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, die vergezeld is van enige ambtenaren van het directoraat-generaal van de volkshuisvesting van zijn ministerie. Van hen namen de heren drs. M.J. van Rijn, directeur financiën, strategie en controle, en mr. J. van der Vlist, directeur reken- en administratiecentrum, deel aan de discussie.

Aan de orde is de behandeling van:

### - het wetsvoorstel **Balansverkortings geldelijke steun volkshuisvesting (23817)**.

De **voorzitter**: Ik heet u allen van harte welkom. Ik herinner de leden eraan dat wij nadrukkelijk hebben afgesproken dat het overleg wordt beperkt tot de operationeel-technische, financiële en wets-technische aspecten van het voorstel (zie met name hoofdstuk 2 van de memorie van toelichting).

### **Eerste termijn van de zijde van de commissie**

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Voorzitter! U zei dat het moet gaan om technische vragen, maar wat zijn technische vragen? Het lijkt mij onvermijdelijk dat vandaag ook gesproken zal worden over de achtergronden van waaruit techni-

sche vragen kunnen worden gesteld. Ik constateer dat een van de basisuitgangspunten bij de bruterings- en stelselwijziging in de volkshuisvesting is. Wij ontkomen niet aan de vraag of deze basisuitgangspunten nog wel kloppen.

De stelselwijziging gaat uit van twee belangrijke principes. Het eerste is de voorraadmarkt en het tweede is het zogenaamde zelfreguleringsprincipe. Het eerste principe houdt in dat de volkshuisvesting zich zodanig moet hebben ontwikkeld dat huurder en verhuurder gelijkwaardig tegenover elkaar staan of met elkaar aan tafel zitten, zoals de voorzitter van de Woonbond het zou formuleren. In dat gelijkwaardige overleg kan men met evenwichtige marktverhoudingen komen tot een gezonde situatie. Het tweede principe is de zelfregulerende volkshuisvestingsmarkt. Er zit zoveel kapitaal in de sector, dat zij zichzelf kan bedruipen. De voorraad kan onderhouden worden en zich vernieuwen door middel van de miljarden die bij de corporaties opgeslagen liggen.

Voor mij is het de vraag of beide uitgangspunten nog wel opgaan. De beantwoording van die vraag is essentieel voor de beslissing om al of niet met de bruteringsoperatie door te gaan. Wij moeten in feite constateren dat op dit moment geen sprake is van een voorraadmarkt. Er is geen sprake van een evenwicht tussen vraag en aanbod. Sterker nog, zelfs de regering heeft het ernstige tekort op de woningmarkt gesignaleerd. De posities zijn dus niet gelijkwaardig. Ik kom straks terug op de consequenties daarvan voor de bruteringsovereenkomst. De ongelijkwaardigheid brengt namelijk eenzijdigheid met zich in de wijze

waarop gemaakte afspraken kunnen worden uitgewerkt. Het hele fenomeen voorraadmarkt dat ten grondslag lag aan de nota-Heerma, blijkt dus helaas achterhaald te zijn.

Het tweede punt is fundamenteeler en raakt ook het akkoord. Ik heb het dan over de zelfregulerende volkshuisvestingsmarkt. Een van de filosofieën is dat de sector uit subsidies en huren inmiddels zo'n kapitaal heeft opgebouwd dat hij zichzelf kan bedruipen. Er zijn dus geen subsidies meer nodig. Verder is het zo dat ook de sociale doelstelling die in het BBSH, het Besluit beheer sociale huurwoningen, geformuleerd is, waargemaakt kan worden. De heer Kempen en de heer Van Velzen van de NWR constateren echter keer op keer in buitengewoon heftige bewoordingen dat er nieuwe exploitatiesubsidies moeten komen. Vandaag spreken wij dus met elkaar over het wetsvoorstel Balansverkortings geldelijke steun volkshuisvesting, omdat het zo belangrijk is dat de corporaties zelfstandig worden en er geen banden meer zijn tussen de overheid en de individuele corporaties. Tegelijkertijd moet je echter constateren dat er heel weinig terecht komt van die zelfregulerende volkshuisvestingsmarkt.

Mevrouw **Versnel-Schmitz** (D66): U brengt de opvattingen van de heren Kempen en Van Velzen in verband met de bruteringsoperatie. Wat zij vinden, is op zichzelf natuurlijk niet onbelangrijk. Wordt er van die kant echter niet een beetje van twee walletjes gegeten? Aan de ene kant zijn zij geweldige voorstanders van de bruteringsoperatie: er mag geen millimeter af; de verzelfstandiging van de corporaties is je van het. Aan de andere kant vinden zij echter dat zij

in de toekomst meer exploitatie-subsidies moeten hebben en dat dit meteen meegenomen moet worden. Mijn vraag aan u is wat u zelf vindt van die dubbele houding.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Ik vind dat onaanvaardbaar. Ik vind het ook hypocriet, om nog maar eens een zwaarder woord te gebruiken. Eerst zijn zij nadrukkelijk akkoord gegaan met de bruteringsoperatie en de filosofie van een zelfregulerende volkshuisvestingsmarkt. Nu is het bijna zover, maar nu wordt ieder moment op buitengewoon populistische wijze – zo ervaar ik het althans – aangegrepen om toch weer objectsubsidies te krijgen. Daarom vind ik ook dat dit fenomeen de bruteringsovereenkomst raakt. Wij moeten ons goed realiseren dat wij als rijksoverheid – ik heb dat geld zelf niet, net niet althans – 33 mld. betalen als afkoopsom voor iets waar een aantal verplichtingen tegenover staan. De rijksoverheid kan dat echter niet meer beïnvloeden. Ik ervaar dit dus inderdaad als een dubbelhartige houding. Het stelsel wordt hier in feite door ondermijnd. Daarom hoor ik hier ook graag de opvattingen van de staatssecretaris over, ook in technische zin. Als dit werkelijkheid wordt, wordt de techniek van de stelselherziening namelijk in de kern geraakt. Ik kom straks overigens nog terug op wat dit dan weer betekent voor huurders en huurbeleid en op datgene wat de Kamer zou moeten regelen, als dit op deze manier doorgaat. Ik wil de staatssecretaris al op voorhand vragen om mij in de gelegenheid te stellen, op dat punt een aantal amendementen voor te bereiden. Het is te technisch om dat tijdens een reces zelf te doen.

De heer **Poppe** (SP): U constateert dat het principe van een voorraadmarkt eigenlijk niet aanwezig is, terwijl dat een van de belangrijke onderliggende gronden van de bruteringsoperatie is. U citeert vervolgens iemand die vindt dat er weer objectsubsidies moeten komen. Wilt u dat echter zelf? Het gaat er namelijk niet om wat anderen zeggen; het gaat er nu om wat de PvdA in dezen van mening is.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Het is belangrijk om die twee dingen uit elkaar te halen. Ik heb het ten eerste over de veronderstellingen die ten

grondslag liggen aan de stelselherziening. Die zijn natuurlijk fundamenteel. De PvdA is daar in het verleden in meegegaan. Ik ben daar overigens ook helemaal geen principieel tegenstander van. Ik zeg dit maar even om de continuïteit aan te geven. De stelselherziening op zichzelf kan, denk ik, buitengewoon nuttig zijn, maar daarin horen wel gelijkwaardige posities aanwezig te zijn. Op het moment dat door de corporaties afstand wordt gedaan van het fenomeen "zelfregulerende volkshuisvestingsmarkt", dat wil zeggen als de miljarden op de een of andere manier niet beschikbaar komen om sociaal beleid te voeren, zijn er twee mogelijkheden. De eerste mogelijkheid is dat we proberen te ontdekken, hoe we de miljarden toch kunnen aanspreken. In die zin steunde ik de gedachten van staatssecretaris Tommel over hoe je met de reserves moet omgaan, geuit in de vorige bijeenkomsten, al. Een andere mogelijkheid is dat je moet komen tot subsidiëring. Maar dan staat het hele principe van de stelselherziening weer ter discussie.

De heer **Poppe** (SP): U weet het dus nog niet.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Ik vind het heel interessant om naar die reserves te kijken. Het is natuurlijk onzin om een heleboel geld als het ware in een sector te stoppen waar al heel veel geld zit. Het zijn allemaal gelden, die zijn opgebouwd uit subsidies en huren, dus uit gemeenschapskapitaal. First things first: eerst dat wat er is, en als het nodig is om daar geld bij te stoppen, ben ik daar zeker niet per definitie tegen.

De heer **Poppe** (SP): Juist door dit beleid van de afgelopen vier jaar, ingezet door staatssecretaris Heerma en gesteund door de PvdA, kan de rijksoverheid daar niet mee aankomen, en is het geld van een privé-onderneming geworden.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Door het BBSH en de regels die daaraan ten grondslag liggen, is het juist geen privé-onderneming. Met u maak ik mij zorgen over de vraag, of ze zich niet zo verzelfstandigen dat ze denken dat ze privé-ondernemingen zijn. Daar moet je niet aan denken!

De **voorzitter**: Puur feitelijk hebt u

inderdaad het volste recht amendementen in te dienen tot het moment van de stemmingen, maar ik denk dat het juist voor de helderheid van dit debat zinvol zou zijn geweest, wanneer u juist nu uw amendementen had ingediend. In dat geval hadden ze namelijk kunnen worden meegenomen door uw collega's. Ik zou het op prijs stellen, wanneer u toch in uw betoog wilde aangeven, op welke wijze en op welke punten u wilt amenderen.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): We hebben overigens afgesproken – maar misschien is dat onvoldoende tot u doorgedrongen – dat we dit overleg vrijmoedig zouden gebruiken om met elkaar te komen tot een gedachtenwisseling, met name om de techniek van de wet te doorgronden. Op basis daarvan willen we een stand van zaken opmaken, en dat heeft wat mij betreft als consequentie dat de wijze waarop je gaat amenderen, dus via moties of amendementen, in dit overleg aan de orde moet komen. Anders zou ik u direct gelijk geven, maar in dit geval hebben we in de procedurevergadering...

De **voorzitter**: Dat is mij bekend, en die vrijmoedigheid krijgt u.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Ik zal natuurlijk aangeven, waar ik zou willen amenderen.

De heer **Biesheuvel** (CDA): U bent ontzettend knap in het geven van een algemene beschouwing, terwijl u eigenlijk de techniek moet behandelen. Via NRC Handelsblad hebben we kunnen lezen, waar uw drempelvrees zit. Veronderstelt u dat de woningcorporaties denken: het bruteringsakkoord is binnen, en van daaruit gaan we onze verdere discussie voeren? In uw eigen verhaal schat u niet de risico's in – het bruteringsakkoord gaat ook om een risicoverdeling – die de corporaties zelf lopen. Ik hoop dat u die vraag, die wellicht nog binnen het technische vlak valt, kunt beantwoorden, tenzij de voorzitter vindt dat we deze discussie volgende week plenair ten diepste moeten voeren. Nogmaals, u heeft van uw drempelvrees geen moordkuil gemaakt, zowel in NRC Handelsblad als nu. Wellicht dat u daar nog even op in wilt gaan, zodat we kunnen zien of u volgende week

over de drempel komt, als we het plenaire debat gaan voeren.

De **voorzitter**: Ik wijs erop dat ik tot op dit moment niet de indruk heb dat zozeer sprake is van een wetgevingsoverleg. Ik verzoek de leden, zich daartoe te beperken.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Ik had de vraag graag willen beantwoorden, maar ik begriep dat dat nu niet kan. Ik kom automatisch wel bij het antwoord, want op dat punt zijn amendementen nodig. Maar wat betreft de basisprincipes: als die inderdaad zo fundamenteel zijn aangetast, dan vraag ik mij af of het verstandig is om de bestaande relaties te verbreken.

Dan misschien wel het allerbelangrijkste punt. Dat heeft direct te maken met de wijze waarop men zou kunnen omgaan met zo'n bruterings-overeenkomst. Het is als het ware een afspraak van de Kamer met de koepels en daarmee met de afzonderlijke corporaties.

Mevrouw **Versnel-Schmitz** (D66): Neen, dat is echt niet zo. De Kamer maakt geen afspraak met de koepels. De Kamer is medewetgever. Er wordt een wet gemaakt, die vervolgens voortbordurt op dat wat is gestart met het contract tussen de koepels en de voormalige staatssecretaris.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Ik heb daar overigens niets mee bedoeld te zeggen. Dat komt nog.

De heer **Poppe** (SP): Daar zit ik al een tijd op te wachten.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Dan zult u nog wel een tijdje moeten wachten.

Het huurbeleid. Er wordt uitgegaan van de veronderstelling – zo wordt het ook gemotiveerd – dat wij komen tot een substantiële verlaging van de jaarlijkse huurverhogingen. Staatssecretaris Heerma zei dat in zijn toelichting destijds ook tegen de voorzitter van de Nederlandse Woonbond, die ik overigens goed ken. Op macroniveau zou het 3,8% zijn. Op het moment dat je dat percentage heel strikt gaat interpreteren, gaat dit een eigen leven leiden, want er wordt direct gezegd dat dit onmogelijk is, omdat het een macro-gegeven is. De wet is zo opgebouwd dat de corporaties die er op de een of andere manier bij zijn

betrokken, na bruterings, uit kunnen komen op een huurstijging van gemiddeld 3,8% voor de komende vijftien jaar. Die periode maakt het overigens wel zorglijker, maar dat heet dan een gezonde exploitatie, want het betekent dat de variabele lasten er op de een of andere manier bij zijn betrokken. Een gezonde corporatie heeft dus voldoende aan 3,8% gemiddeld. Ik wil daar graag een technische uitleg over, want de vraag is wat precies wordt verstaan onder die variabele lasten. De rel in Almere had daar ook mee te maken. Toen ik namelijk aan de desbetreffende corporatie vroeg naar het huurverhogingsbeleid voor het komend jaar, bleek dat men boven die 3,8% uitkomt. Op zichzelf was ik daar niet zo verbaasd over. Het ging mij vooral om de uitleg daarvoor. De directeur van de corporatie in Almere gaf namelijk aan dat het percentage van 3,8 een gevolg is van de bruteringsovereenkomst. Dat lijkt dan te werken als een soort minimum – volgens mij kan het zo nooit zijn bedoeld – waar men dan vervolgens wat bovenop zet, omdat men een fonds wil starten voor de rente-conversies in de jaren 2003 en 2005. Toen schrok ik even, want met die bruteringsovereenkomst, die 33 mld., vindt dus een soort afkoop plaats. Dat gaat weer geherfinancierd worden en vervolgens beginnen wij nu alvast met het opbouwen van het fonds voor de risico's die wij straks lopen, terwijl je zou mogen verwachten dat in een gezonde exploitatie en gezien de kostenontwikkeling van de variabele lasten, de mogelijke risico's die corporaties lopen zijn meegenomen. Het is dus en/en: de koepels hebben onderhandeld over die 3,8% en vervolgens zien wij dat individuele corporaties zich gaan indekken tegen mogelijke risico's, die men al dan niet terecht ziet. Die 3,8% is nog heel hoog en is ook nog ver boven de inflatie. Voor een aantal jaren was dat zelfs het minimum. Als die fondsvorming daar dan nog eens bovenop komt, dan is dat dubbel uitbetalen.

Mevrouw **Versnel-Schmitz** (D66): Zo'n fonds voor herfinanciering intrigeert mij. Waar zou het op kunnen slaan? Heeft het misschien te maken met kapitaalmarktleningen? Dan kan ik mij namelijk voorstellen dat een corporatie een extra voorziening zal moeten maken. Dat is namelijk een extra probleem in het

totaal van de bruterings. Zit dat erbij of niet?

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Het mag er niet bij zitten, omdat voor de corporaties – zo staat het althans in de brief van de NWR aan haar leden – die 3,8% genoeg is om vanuit de bijdragevrije woningen voldoende compensatie te krijgen, waardoor je toch op die 3,8% uitkomt.

Mevrouw **Versnel-Schmitz** (D66): Dat is voor de dynamische kostprijshuren in het totaal, maar binnen dat geheel is er nog het extra probleem van de kapitaalmarktleningen. Ik vroeg mij af of dit daar wellicht betrekking op had.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Het zou kunnen, maar het zou volgens de brief van de NWR niet mogen.

De heer **Biesheuvel** (CDA): Het moet een uniek gesprek geweest zijn tussen de heer Duivesteijn en de directeur in Almere. Heeft hij in zijn beschouwing betrokken dat de situatie in Almere ook uniek was? Heeft hij zich in zijn oordeel laten leiden door het feit dat het in Almere daadwerkelijk een unieke situatie was?

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Het leuke van Almere is dat daar de verhuurbaarheid maximaal is. Er is geen leegstand in Almere. Dat is anders dan in Lelystad. Het was overigens heel frappant dat de corporatie in Lelystad 50 mln. had geïnvesteerd om leegstand tegen te gaan en vervolgens nog 50 mln. over had. Op de een of andere manier is er dus zoveel geld uit die huurpenningen gehaald dat zulk soort klappen kunnen worden opgevangen. Het wil dus niet zeggen dat de situatie ook financieel problematisch is. In Almere is, op de kapitaalmarktleningen na, geen sprake van een buitengewoon zorgelijke situatie. Zo is mij althans duidelijk geworden in dat gesprek. Mijn amendementen zouden erover moeten gaan hoe het fonds voor renteconversie straks kan worden gecontroleerd.

Het woningbedrijf in Amsterdam heeft een notitie geschreven, Huurbeleid in 1995, die ik toegezonden kreeg van een bevriende huurder. Het lijkt mij goed als de commissie die notitie ook krijgt. Er komt namelijk iets buitengewoon interessants uit. In die notitie komt

de budgettaire-neutrale huurverhoging uit op 3,8%. Op pagina 4 staat een opslag ten behoeve van investeringen. Hiermee kom ik terug op het verhaal van Kempen. Hoewel ik vind dat hij er inconsequent mee omgaat, worden de consequenties die hij trekt wel duidelijk. Met die opslag wordt een aantal belangrijke veronderstellingen op basis van de genoemde 3,8% onderuitgehaald. Op dezelfde pagina volgt dan een lijst met investeringen waarvoor huurders via een huurverhoging opslag moeten betalen. Het gaat dan bijvoorbeeld om bijzonder onderhoud, niet ingrijpende verbeteringen, verbeteringen met BBS-subsidie, aankopen en opknappen, nieuwbouw sociale huursector. Kortom, materieel komt het uit op een investering van 34,5 mln. Ik vind het fascinerend dat een beperkte groep toch al niet draagkrachtige huurders geconfronteerd wordt met een extra huurverhoging van 1,6% voor kwaliteitsbeleid, voor het betaalbaar maken van nieuwbouwwoningen en eventueel voor het aankopen in Vinex-gebieden, om deze investeringen te dekken. Dat is dan weer het principe van de zelfregulerende volkshuisvestingsmarkt. Aan de ABN mag je niet komen, maar er mag wel een substantiële huurverhoging gevraagd worden boven de 3,8%, dus boven wat gemiddeld noodzakelijk geacht worden. Daarbij wordt dan een appel gedaan op huurders-solidariteit.

**De voorzitter:** Mijnheer Duivesteijn, met alle respect, wij hebben het niet zozeer over huren. Ik wijs de leden er tevens nog eens op dat dit debat wordt uitgezonden op de draadomroep en dat de luisteraars het op prijs stellen wanneer de inbreng in begrijpelijke taal en vorm overkomt. Ik herhaal nog eens het gestelde in het Reglement van orde over wetgevingsoverleg: "Een wetgevingsoverleg is geïndiceerd wanneer een wetsvoorstel veel technische en specialistische elementen bevat en/of veel artikelen en amendementen telt. Het is bedoeld ter ontlasting van het plenaire debat over het wetsvoorstel, zonder geheel in de plaats te treden daarvan."

Ik doe nogmaals een dringend beroep op u om u te houden aan zaken die aan de orde zijn.

**De heer Duivesteijn (PvdA):** De wet

gaat over huurbeleid en over de huursombenadering.

**De voorzitter:** De wet gaat niet over huurbeleid.

**De heer Duivesteijn (PvdA):** Er zijn consequenties.

**De voorzitter:** Het gaat in de wet over het flankerend beleid.

**De heer Duivesteijn (PvdA):** Voorzitter! Met alle waardering, ook voor iedereen die meeluistert met de draadomroep – ik kan mij haast niet voorstellen dat het om schokkende aantallen gaat – de wet balansverkortingshoudt een afspraak van de rijksoverheid over het huurbeleid in voor vijftien jaar. Dat geeft mij het recht om daar op dit moment een aantal opmerkingen te maken. Als de Kamer zich akkoord verklaart met de wet, heeft zij op een aantal punten gedurende vijftien jaar weinig meer te zeggen. Ik zou graag zien dat de wet op dat punt fundamenteel wordt aangepast.

**De voorzitter:** Dat is helder. Daarmee bent u voornemens met een amendement te komen.

**De heer Poppe (SP):** Het gaat bij de bruteringswet toch met name om het feit dat de rijksoverheid zich terugtrekt uit de sociale huisvesting en de corporaties meer zelfstandig marktconform wil laten werken. Natuurlijk heeft dat gevolgen voor de huren. Daarom een vraag aan de heer Duivesteijn over de ontwikkeling bij de corporatie in Amsterdam, waarover hij van een bevriende huurder stukken ontvangen heeft. Het ging daarin om een opslag van 1,6% bovenop de huur voor toekomstige investeringen. Dat is typisch marktconform werken. Ik vraag mij af of de heer Duivesteijn met mij van mening is dat dit de toekomst is in huisvestingsland.

**De heer Duivesteijn (PvdA):** Het is de toekomst zoals die zich op dit moment ontwikkelt.

**De heer Poppe (SP):** Dat is het gevolg van de bruteringswet waar u tot nu toe achter heeft gestaan.

**De heer Duivesteijn (PvdA):** Inderdaad. Als u dat wil horen: inderdaad.

**De heer Poppe (SP):** Dank u.

**De voorzitter:** Mijnheer Duivesteijn, gaat uw gang.

**De heer Duivesteijn (PvdA):** Dat vind ik nou weer sympathiek.

**De voorzitter:** Probeert u uw betoog af te ronden.

**De heer Duivesteijn (PvdA):** Nee, dat probeer ik niet, want ik ben nog even bezig.

**De voorzitter:** U bent al een half uur bezig.

**De heer Duivesteijn (PvdA):** Ik vind het leuk als men mij voortdurend onderbreekt, maar wij hebben met elkaar afgesproken, zeer gewaardeerde voorzitter, dat wij in ieder geval de tijd hebben tot 18.00 uur.

**De voorzitter:** Maar ook uw collega's hebben recht op een bepaalde spreektijd. Ik schat in dat u ongeveer drie kwartier tot een uur bezig bent. Als alle collega's zich dat recht toeëigenen, komen wij vandaag niet klaar.

**De heer Duivesteijn (PvdA):** Dat is dan heel vervelend; dan moeten wij een extra vergadering afspreken.

**De voorzitter:** Of ons beperken in spreektijd en ons beperken tot de hoofdlijnen.

**De heer Duivesteijn (PvdA):** Het gaat slechts over 33 mld. en vijftien jaar huurbeleid. Vindt u het goed als wij daar de tijd voor nemen?

**De voorzitter:** Er komen nog meer debatten hierover. Dit is alleen een debat op hoofdlijnen, een wetgevingsoverlegdebat.

**De heer Duivesteijn (PvdA):** Als het goed is, is er nog maar één debat en dat is het debat in de Kamer.

**De voorzitter:** Het gaat nu over de wetstechnische aspecten van het wetsvoorstel.

**De heer Duivesteijn (PvdA):** Daar heb ik het ook over. Ik laat mij niet terugdringen tot sec de techniek van de wet. Als dat wel het geval is, stop ik direct, want dat is onmogelijk en zo hebben wij het ook niet afgesproken.

De **voorzitter**: Wij spreken met elkaar af dat ook de andere leden de kans krijgen om vandaag hun verhaal te doen.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Geen enkel probleem. Ik keer terug naar het huurbeleid. Zoals het op dit moment in het wetsvoorstel staat, wordt het huurbeleid, zoals de koepels het formuleren, in de komende vijf jaar geen speelbal van de politiek. Het is onaanvaardbaar als wij met dit wetsvoorstel de mogelijkheid uit handen geven om het huurbeleid te kunnen beïnvloeden. Zo interpreteer ik het wetsvoorstel op dit moment en de staatssecretaris moet mij maar uitleggen dat het anders is.

Een ander ongewenst effect in het wetsvoorstel is dat particuliere verhuurders door de wijze waarop het wetsvoorstel is geformuleerd, de komende vijftien jaar in feite de mogelijkheid krijgen om op een ongelooflijke manier aan de huursector te verdienen, doordat zij niets met de huursombenadering te maken hebben en in staat zijn om de maximale huurverhoging door te rekenen.

De heer **Hofstra** (VVD): Kan de heer Duivesteijn misschien aangeven waar dat in dit wetsvoorstel staat?

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Het is een gevolg van het feit dat wij met de huursombenadering een bandbreedte aangeven. Met die benadering kom je dus op een maximale huurverhoging van 7,5% uit.

De heer **Hofstra** (VVD): In welk artikel staat dat?

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Daarvoor moet ik de wet er even bij pakken, maar dat kost enige tijd. Ik zal het straks aangeven.

De **voorzitter**: Probeert u dat straks in de pauze te doen. U krijgt ongetwijfeld ook nog een tweede termijn.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): De Kamer verplicht zich, binnen het kader van het wetsvoorstel, om die bandbreedte te creëren. Die bandbreedte is uiteindelijk maximaal 7,5%. Ik heb schriftelijke vragen gesteld over het feit dat de Pensioen- en VUT-fondsen Nederland NV te

Amsterdam huurcontracten afsluit – ik heb zo'n contract meegenomen – waarin de huurder per definitie verplicht is om mee te gaan met de maximale toegestane huurverhoging. Als de bruteringswet en de Wet balansverkortings geldelijke steun volkshuisvesting van kracht zijn, zal het ongewenste bijeffect ontstaan dat particuliere verhuurders de huren ongelimiteerd kunnen verhogen, als de verhoging maar niet meer dan 7,5% bedraagt en dat de huurders daar per definitie mee akkoord moeten gaan. Naar mijn gevoel moet een onderscheid worden gemaakt tussen particuliere verhuurders en sociale verhuurders.

Staatssecretaris **Tommel**: Voorzitter! Ik wil graag weten waarop ik geacht word te antwoorden. Wij voeren een wetgevingsoverleg over de bruteringswet en nu wordt ineens gesproken over de Huurprijzenwet woonruimte. Dat zijn volstrekt verschillende onderwerpen. Ik wil best op alle vragen antwoorden, maar het lijkt mij handig te weten waar de grens moet worden gelegd.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Is de staatssecretaris het met mij eens dat het aannemen van de Wet balansverkortings geldelijke steun volkshuisvesting de Kamer verplicht, de huursombenadering te kiezen waarin een maximum van 6,5% tot 7,5% zit?

Staatssecretaris **Tommel**: De percentages staan in de Huurprijzenwet woonruimte en niet in de Wet balansverkortings geldelijke steun volkshuisvesting. Ik ben het dus niet met u eens.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Er is dus ook geen sprake van contractbreuk als wij straks naar 6% gaan?

Staatssecretaris **Tommel**: Nee. U hebt de stukken niet goed gelezen. In het convenant dat gesloten is, wordt gesproken over 6,5% tot 7,5%. Het is jammer dat u dit niet eerder wist. Anders had u misschien geen motie ingediend.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Dat is buitengewoon intelligent politiek bedrijven. In een contract wordt het maximum van 7,5% afgesproken. Vervolgens komt hier een wet aan de orde en zegt de staatssecretaris dat het eigenlijk niets met dat contract maar met de huurprijzenwet te

maken heeft. Op het moment dat de Kamer over de huurprijzenwet spreekt, zegt hij dat er een contract is en dat contractbreuk wordt gepleegd. Het kan toch niet op deze manier?

Staatssecretaris **Tommel**: Volgens mij zit het allemaal uitstekend en keurig in elkaar.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Dat begrijp ik.

Staatssecretaris **Tommel**: De percentages staan in de huurprijzenwet en die is op dit moment niet aan de orde, althans dat is mij niet bekend. Daarnaast is er een convenant waarin percentages staan en op dat convenant is de bruteringswet gebaseerd.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Maar heeft het consequenties voor de particuliere verhuurder? Als gevolg van het convenant hebben wij straks toch met elkaar de plicht om 7,5% als maximale huurverhoging te accepteren? Daartoe heeft de Kamer zich verplicht.

Staatssecretaris **Tommel**: Dat percentage heb ik in de wet niet kunnen vinden, maar misschien kan de heer Duivesteijn mij melden waar het staat.

Mevrouw **Versnel-Schmitz** (D66): De verhoging van 6,5% tot 7,5% betrof een inspanningsverplichting van de vorige staatssecretaris. Deze staatssecretaris heeft die overgenomen als een inspanningsverplichting van de regering. Dat is echter nog geen inspanningsverplichting van de Kamer.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Daar ben ik het mee eens, maar...

Mevrouw **Versnel-Schmitz** (D66): En dat maakt een groot verschil. Dat staat los van de parameters. In deze wet gaat het om de parameters en niet over dit soort marges van 6,5% tot 7,5%, want dat zou nogal raar zijn.

De **voorzitter**: Dat is helder. Ik verzoek de leden en met name de heer Duivesteijn zich ertoe te beperken aan de staatssecretaris vragen te stellen die betrekking hebben op dit wetsvoorstel.

De heer **Poppe** (SP): Mijnheer de

voorzitter! In dit geval wil ik de heer Duivesteijn in een korte interruptie toch enigszins steunen. Het gaat om de uiteindelijke effecten in de samenleving en die keren zich tegen de huurders als gevolg van verhogingen en allerlei andere problemen die ik al heb genoemd op 9 februari jl. In die zin moeten de zaken worden gekoppeld. De staatssecretaris probeert de salamitactiek toe te passen. Ik zie graag de samenhang der dingen.

De **voorzitter**: De staatssecretaris zal daarop antwoorden.

Staatssecretaris **Tommel**: In samenhang.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Ik neem er het wetsvoorstel en de memorie van toelichting bij en lees op pagina 8 dat het Rijk de inspanningsverplichting op zich heeft genomen de maximale huurstijging te bepalen op een percentage dat ligt tussen 6,5 en 7,5 en dat de maximale huurprijsstijging zal worden vastgelegd in het Besluit huurprijzen woonruimte. Ik wil graag een technisch onderscheid gemaakt zien tussen sociale verhuurders, waarmee individueel een contract wordt aangegaan, en particuliere verhuurders. Over amendementen gesproken, ik wil graag dat de afspraak zo wordt geformuleerd dat die maximale percentages alleen maar gelden voor de verhuurders waarmee wij dat contract zijn aangegaan en niet voor anderen, waarbij ik denk aan de vele honderdduizenden huurders.

De **voorzitter**: Dit onderwerp is helder en voldoende bediscussieerd. De staatssecretaris zal erop antwoorden en dan kunnen wij er eventueel verder over debatteren.

De heer **Poppe** (SP): Nu maakt de heer Duivesteijn het mij weer wat moeilijker. De opzet van deze wet is nu juist dat het verschil tussen de sociale en de particuliere verhuurders wordt verkleind; beide groepen moeten marktgericht gaan werken. Tegen die achtergrond kan niet worden gezegd dat de sociale verhuurders een aparte positie moeten innemen, ook al ben ik het daarmee wel eens. Ik wijs erop dat de heer Duivesteijn tot nu toe akkoord is gegaan met de afbraak van de speciale positie van de sociale verhuurders.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): De heer Poppe stelt geen vraag, voorzitter, en dus kan ik daar ook niet op antwoorden.

De heer **Poppe** (SP): Maar u bent het wel eens met mijn conclusie...

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Op voorhand!

Voorzitter! Graag zou ik in de wet zien opgenomen dat, als er sprake is van flankerend beleid, een en ander toetsbaar is. Met dit beleid is 1,8 mld. gemoed en daar kun je leuke dingen mee doen. Ik zou in de wet een aantal regels opgenomen willen zien, waaruit blijkt dat er sprake is van individuele toetsing en dat de middelen ook écht gaan naar de corporaties die dat geld nodig hebben. Ik heb mij laten vertellen – het heeft te maken met het verschil tussen rijks- en kapitaalmarktleningen – dat er nogal wat corporaties zijn die als gevolg van dit flankerend beleid  $f$  40.000 per woning gaan overhouden, terwijl er ten aanzien van woningen die door middel van kapitaalmarktleningen gefinancierd zijn, grote tekorten optreden. Tegen die achtergrond is het bijzonder vreemd dat in het kader van deze wet 2 mld. wordt weggegeven om huren omlaag te brengen terwijl dat geld niet per definitie gaat naar de corporaties die het ook echt nodig hebben. Omdat ik dit onvoldoende begrijp, vraag ik de staatssecretaris om hierop een nadere toelichting te geven. Ook verneem ik graag hoe wij wat dit betreft kunnen komen tot het formuleren van een prestatieverplichting.

Voorzitter! Hoe men het ook wendt of keert, duidelijk is dat in het rapport van de Algemene Rekenkamer een groot aantal vraagtekens is geplaatst. In algemene zinnen kloppen de ramingen; desalniettemin geeft het onderzoek van de Rekenkamer tal van onzekerheden aan. Nogmaals, er worden heel wat vraagtekens geplaatst bij transacties en bij kwesties die als vermijdbaar worden beschouwd. In zekere zin vallen de uitkomsten van dit onderzoek mee – het is prettig dit te kunnen constateren – maar wij blijven met bepaalde onzekerheden zitten die vele honderden miljoenen betreffen. Eigenlijk had ik verwacht dat de staatssecretaris met een serieuze, wat mij betreft technische nota was gekomen waarmee al die

onzekerheden zouden worden vermeden of weggenomen of op een adequate wijze van een antwoord zouden worden voorzien. Welnu, ik heb niet meer ontvangen dan twee A4'tjes waarop een berekening voor de lange termijn is aangegeven. Ik vind het irritant dat er met betrekking tot de financiële aspecten op lange termijn nogal bijdehand een grap wordt gemaakt. Immers, uitsluitend wordt contant gemaakt wat voor de rijksoverheid nadelig is. Berekeningen van de Rekenkamer in verband met het niveau van 6% of 6,5% worden daarentegen niet netto contant gemaakt. Hetzelfde geldt voor de balansverkortings zelf.

Voorzitter! Zo kan het niet en dus vraag ik de staatssecretaris om consciëntieus op het rapport van de Rekenkamer in te gaan en aan te geven hoe de geschetste onzekerheden worden weggenomen of vermeden. De financiële correcties die daarmee verband houden, moeten aan de Kamer worden voorgelegd. Ik acht het noodzakelijk dat dit gebeurt, voordat wij deze kwestie in de Kamer behandelen.

Hiermee ontsla ik mij van de plicht om in te gaan op alle verschillende punten in het rapport van de Rekenkamer. Ik ga er overigens van uit dat de regering dit wel doet. Ik kan mij dan ook niet voorstellen dat wij op 9 maart een fatsoenlijk gesprek kunnen hebben, als dit soort gegevens er niet zijn.

Naar de opvatting van de betrokkenen in Rotterdam zit er een weeffout in de bruteringsovereenkomst aangaande de hoog-niveaurenovaties. Ik ga ervan uit dat de staatssecretaris weet waar het over gaat; dat is wel jammer voor al degenen die over de kabel meeluisteren. Het lijkt mij goed om te vernemen dat het inderdaad een rekenfout betreft.

Volgens de Rekenkamer is er ook sprake van verkeerd gunnen van woningbouwprojecten met 20-jarige leningen. Het is eigenlijk gek dat men hier heel cryptisch over doet. Het blijkt dat er nogal wat woningbouwprojecten in een verkeerde categorie gegund zijn, waardoor corporaties miljoenen te veel hebben gekregen. Zijn er inderdaad miljoenen ten onrechte naar de corporaties gegaan? Wie is er in dat geval verantwoordelijk voor de fout en hoe kan dit gecorrigeerd worden?



Interessanter is de volgende vraag in het kader van de bruterings. Leidt die verkeerde gunning er ook toe dat de afkoopsom is gebaseerd op de verkeerd afgegeven beschikkingen, waardoor ten onrechte te veel geld, ook met het oog op de toekomst, uitbetaald wordt? Ik ontvang hier graag een toelichting op.

Onder verwijzing naar het rapport van de Rekenkamer volsta ik hiermee.

De **voorzitter**: Ik hoop dat de andere leden iets minder tijd gebruiken. Anders hebben wij vanavond de lunchpauze om half zeven.

De heer **Biesheuvel** (CDA): Voorzitter! De algemene beschouwing van de heer Duivesteijn was toch wel interessant. Hij heeft namelijk aangegeven dat hij nogal wat twijfelt. De centrale vraag is wel in hoeverre de problemen die hij aansnijdt, zich ook voordoen zonder bruteringsoperatie. Ik neem aan dat de staatssecretaris hierop ingaat.

Ik proef in de woorden van de heer Duivesteijn een drempelvrees. Die moet wel voor volgende week opgelost zijn. Ik hoop echter dat hij bij zijn beschouwingen betreft dat wij ook na de bruterings de vinger aan de pols moeten houden. Ik denk aan de opdracht van de overheid aangaande sociale woningbouw. Als je de zorgen van de heer Duivesteijn in dat kader plaatst, komt hij met ons wellicht over de drempel.

De heer **Poppe** (SP): Kan de heer Biesheuvel mij aangeven welke vingers de overheid straks nog heeft om aan welke pols te houden?

De heer **Biesheuvel** (CDA): Het lijkt erop dat...

De heer **Poppe** (SP): Het heeft te maken met het onderhavige onderwerp.

De heer **Biesheuvel** (CDA): Op zich is het terecht dat er bij de behandeling van een dergelijk belangrijke wetgeving vragen gesteld worden en dat een en ander nog eens kritisch bekeken wordt. Wij moeten niet doen alsof de weg die nu is ingeslagen als een verrassing komt. Hiervoor zijn er wetten geweest die eigenlijk vooruitlopen op deze wetgeving. Bovendien wijs ik op de behandeling van de nota Volkshuisvesting in de jaren negentig. Dit is een uitwerking

van de ingezette lijn. Daar kan men het ten principale weliswaar mee oneens zijn, maar nu kom je voor de vraag te staan of je er voor dan wel tegen bent.

De heer **Poppe** (SP): Nee.

De heer **Biesheuvel** (CDA): Ja.

De heer **Poppe** (SP): Nee, ik ken de voorgeschiedenis vanaf het begin van de jaren negentig. Dat is het probleem ook niet. U zegt nu dat de overheid bij de verdere uitwerking van de bruterings en daarna vooral de vinger aan de pols moet houden. Ik vraag, als resultaat van de jarenlange discussie en die afbraak van de sociale huisvesting, welke vinger de overheid overhoudt om aan welke pols te houden. U kunt dus concreet aangeven wat de middelen nog zijn.

De heer **Biesheuvel** (CDA): Het BBSH blijft overeind. Je hebt het ook over toetsingsmogelijkheden of corporaties aan hun sociale doelstelling voldoen. Verder hebben wij verleden week een discussie gevoerd. Wij gaan ook binnenkort stemmen over het huurbeleid. Het zal u niet zijn ontgaan wat de inbreng van de CDA-fractie is geweest over die wettelijke procesvereisten. Naar mijn idee zijn er dus voldoende mogelijkheden om die vinger aan de pols te houden, zij het dat ik niet ontken dat er meer marktwerking komt, ook in volkshuisvestingsland. Ik weet dat u daar ten principale tegen bent, maar daar ligt nu precies het onderscheid tussen onze politieke richtingen. Dat zij dan maar even helder gesteld.

De heer **Poppe** (SP): Het is mij duidelijk welk geamputeerd vingertje u bedoelt.

De heer **Biesheuvel** (CDA): Na deze wat meer algemene filosofie, die nog verder uitgewerkt zal worden bij de plenaire behandeling, kom ik bij wat meer concrete vragen. Dat voldoet wellicht ook aan de wens van de voorzitter om ons zo technisch mogelijk op te stellen ten aanzien van een aantal concrete vragen.

Ik heb begrepen dat er nog twee onderhandelingspunten ter uitwerking zijn tussen de woningcorporaties en het ministerie. Eén punt betreft de annuïteiten met de centrale verwarming en de lift. Het probleem is dat na het aflopen van

de betreffende kortlopende annuïteiten geen bijdrage meer in de afkoopsom behoeft te worden berekend. Hoe staat het met dat punt? Ik neem aan dat het toch mogelijk moet zijn daarover duidelijkheid te verschaffen, voordat wij volgende week de finale beoordeling over de wetgeving hebben.

Hetzelfde geldt voor de vaststelling van de normkostenstijging per 1 juli 1994. Ik heb begrepen dat de koepels de zienswijze hebben dat voor de bijdrageherziening per 1 juli 1994 een te lage vermenigvuldigingsfactor voor de algemene beheers- en administratiekosten wordt gebruikt. Hoe staat het daarmee? Ik dacht dat dit de twee punten waren waarvan je zou kunnen zeggen dat de overeenkomst ook op deze technische punten volledig zou zijn. Als de staatssecretaris het echter niet eens wordt over het eerste punt en de Kamer is van mening dat het geregeld moet worden zoals de koepels willen, zou een amendement te overwegen zijn. Ik hoop dat hij daaruit is gekomen. Ik hoor dat straks wel.

Een ander punt betreft het DKP-bezit bij de niet toegelaten instellingen, de bejaardenoorden. Als ik het goed heb, hadden tot 1 januari 1995 de NTL's door het aanvragen van de status van een toegelaten instelling de mogelijkheid om hun DKP-bezit te laten meedoen in de bruteringsoperatie. De CDA-fractie heeft daarover ook vragen gesteld bij de schriftelijke behandeling. De oogst is dat op dit moment één niet toegelaten instelling zich voor de datum van 1 januari gemeld heeft. Dat is echter begrijpelijk, gezien het feit dat er in die sector nog wat onzekerheid is over de uitkomsten van het rapport-Welschen. En wij hebben het dan over de uitkomst van de woon-zorgdiscussie. Hoe denkt de staatssecretaris over dit probleem? De Kamer moet zich uiteraard ook nog uitspreken over het standpunt van het kabinet over het rapport-Welschen. Als zich een scheiding zou voordoen, hoe denkt de staatssecretaris dan over de mogelijkheid van aanmelding ook na 1 januari 1995? Je zou dan overigens wel een deadline moeten stellen. Ziet de staatssecretaris met mij dat hier een probleem ligt, juist omdat de uitkomst van die woon-zorgdiscussie consequenties heeft voor de bruteringsoperatie? Voor de

CDA-fractie komt dit punt nogal nadrukkelijk naar voren. Wij zullen uiteraard het antwoord van de staatssecretaris afwachten, maar ook op dit punt moet het niet uitgesloten worden geacht dat wij volgende week een amendement indienen om daarover een oordeel van de Kamer te hebben.

Mevrouw **Versnel-Schmitz** (D66): In welke richting gaat dat amendement dan? Gaat het erom dat de niet toegelaten instellingen, met name bejaardenoorden, in deze bruteringswet moeten worden meegenomen?

De heer **Biesheuvel** (CDA): Het gaat erom dat ze zich alsnog kunnen aanmelden op een latere datum dan 1 januari 1995. Wij hebben de indruk dat die ene instelling het gedaan heeft, maar dat een aantal andere instellingen op zijn minst belangstelling zullen hebben. Dat heeft te maken met die scheiding woon-zorg en een DKP-bezit in het woondeel.

Dan is er nog een probleem aangereikt via de VNG, namelijk het niet in aanmerking komen van het flankerend beleid tengevolge van de te late juridische overdracht in de DKP-complexen. Deze overmachtsituatie is beperkt tot bodemverontreiniging, maar dat zou te beperkt zijn. Er zouden ook andere redenen voor kunnen zijn. Even voor alle duidelijkheid: de CDA-fractie voelt er niet voor om hier een openeinderegeling van te maken. Dus als gezegd wordt dat de bodemverontreiniging juist is genomen om het te limiteren, is het wellicht mogelijk ook andere zelfstandige redenen te benoemen. Ik hoor graag het oordeel van de staatssecretaris hierover, waarbij ik nog eens benadruk dat het ons zeker niet gaat om een openeinderegeling.

Naast zijn algemene beschouwingen heeft de heer Duivesteyn heel specifieke situaties genoemd. Ook ik wil dat niet nalaten. Wij hebben een brief ontvangen van de Stichting huisvesting voor ouderen "Liduina" te Rotterdam, waarin wij gewezen zijn op de situatie waarbij als gevolg van de eis van de overheid twee DKP-complexen van niet winstbeoogende instellingen aan deze stichting Liduina zijn overgedragen om erkend te worden als toegelaten instelling, terwijl die overdracht op een andere datum is geschied dan de peildatum 1 januari 1993.

Staatssecretaris **Tommel**: Ik heb die brief niet bij de hand. U zoudt mij helpen als u mij een kopie kunt geven.

De heer **Biesheuvel** (CDA): Ik overhandig u de brief zo dadelijk. Het gaat erom of het feit of deze stichting, die pas in april 1993 erkend is als toegelaten instelling, met deze formele datumstelling buiten de boot zou vallen.

Evenals de heer Duivesteyn wil ik aandacht vragen voor het flankerend beleid van de Rotterdamse corporaties met hoog-niveaurenovaties. Daar hebben wij al eerder vrij uitgebreid over gesproken. Ik moet wel vaststellen dat het relatief hoge aandeel hoog-niveaurenovaties in Rotterdam op zichzelf een bewuste keuze van Rotterdam is. In andere steden is die keuze anders uitgevallen. Maar er kan toch wel gesteld worden dat in Rotterdam zowel sprake is van een hoog aandeel hoog-niveaurenovaties als van een aanzienlijk DKP-aandeel. De vraag is of die combinatie nu specifieke aandacht vraagt. Het valt mij op dat wij nu voor de tweede keer van het ministerie te horen krijgen dat het bij de gemiddelde huurstijging om marginale afwijkingen zou gaan, terwijl Rotterdam blijft volhouden dat het om substantiële afwijkingen gaat. Het lijkt mij dat het toch mogelijk moet zijn om objectief vast te stellen of het nu om substantiële of om marginale afwijkingen gaat.

Voorzitter! Ik hield een algemene inleiding, omdat ik daarmee ook een indicatie geef van de wijze waarop wij ons volgende week zullen opstellen. Maar ik denk dat ik wel voldaan heb aan uw wens om het vandaag vooral technisch te houden.

De heer **Hofstra** (VVD): Voorzitter! Opvallend is het contrast, zowel qua tijd als inhoud, tussen het betoog van de heer Duivesteyn en dat van de heer Biesheuvel. Ik zal straks mijn eigen opstelling uitleggen en daarmee proberen een middenweg te bewandelen. Nu kan ik al de toezegging doen, dat ik mij wat de tijd betreft bij de heer Biesheuvel zal aansluiten. Eerst wil ik kort iets zeggen over het kader waarin de VVD-fractie het onderwerp van vandaag wil plaatsen. Vervolgens wil ik een aantal algemene opmerkingen maken over dit wetsvoorstel en ten slotte zal ik enkele inhoudelijk punten

aan de orde stellen en een paar vragen stellen.

In ons land hebben wij op dit ogenblik ruim 3 miljoen huurwoningen. Dat is iets meer dan de helft van ons woningbestand. Wij stellen met genoegen vast, dat binnen het totaal het aantal koopwoningen stijgt. Dat neemt echter niet weg, dat ontzettend veel woningen huurwoningen zijn. Ook wij vinden dat de huursector een belangrijke rol zal moeten spelen en dat de volkshuisvesting goed moet blijven functioneren.

Letten wij op de ontwikkelingen in de laatste jaren, dan moeten wij constateren, dat een ratjetoe van regelingen is ontstaan en dat normale mensen – en ik reken mijzelf daar ook graag toe – aan dat stelsel bijna geen touw meer kunnen vastknopen. Van de onduidelijkheid wil ik een voorbeeld geven. In het advies van de Raad van State, wordt opgemerkt, dat het woord "geontdynamiseerd" geen goed Nederlands is. Daar heeft de raad gelijk in. Ten onrechte staan de stukken bol van de afkortingen, het jargon enzovoorts. Daarom zijn wij er heel erg voor, dat er nu een keer schoon schip wordt gemaakt en dat een reorganisatie wordt uitgevoerd. In dit licht zouden wij gelukkiger zijn geweest met een andere naam voor dit wetsvoorstel. Nu wordt gesproken van bruteringswet en balansverkortingswet. Die termen zeggen normale mensen ook helemaal niets. Beter zou het zijn te spreken van financiële reorganisatie bij de volkshuisvesting.

De voorstellen inzake de bruteringswet houden in, dat de sociale huursector wordt verzelfstandigd en – dat vinden wij heel belangrijk – dat er een meer marktgerichte benadering komt. Ook wordt de huurwaarde als het ware losgekoppeld van de financiële geschiedenis van de woningen. Wij vinden dat positief.

Wat de bruteringswet in het algemeen betreft, stel ik vast, dat nu alleen de financiële transactie wordt geregeld en dat niet of slechts zeer zijdelings een aantal andere belangrijke kwesties, waarover eerder al veel is gezegd, wordt geregeld. Wat wij belangrijk vinden is de verzelfstandiging van de corporaties. De regels die nu al gelden, zullen misschien nog anders worden. Ik stel vast, dat daarover niets in het wetsvoorstel staat. Ik denk in dit verband ook aan het

toezicht op en de controle van de corporaties, aan de verhouding huurder/verhuurder en aan het huurprijsbeleid. Ik pleit er niet voor dat deze zaken allemaal in deze wet geregeld worden, maar wij vragen ons nog wel af of bij een aantal onderdelen niet wat meer dwarsverbanden zouden moeten worden aangebracht teneinde beter te kunnen zien waar dit schip uiteindelijk heen vaart.

Vervolgens wil ik nog een principiële-strategisch probleem aan de orde stellen. Zoëven is ten onrechte gezegd, dat wij hebben onderhandeld met de woningbouwcorporaties. Er is wel sprake geweest van overleg tussen vertegenwoordigers van de Staat der Nederlanden en het veld met ons op de achterbank. Dit gegeven maakt ons erg terughoudend. Ik weet namelijk hoe het bij onderhandelingsprocessen in het algemeen gaat. Zeker nu hier het voorstel – en terecht – in het openbaar wordt besproken, voel ik er niets voor om te zeggen: wij moeten alles anders doen. De wet die nu aan de orde is, is het resultaat van een uitputtende onderhandeling over een contract. Daarom is het ook zo lastig om bij het wetgevend overleg steeds over artikelen te praten. Straks moeten wij tot de conclusie komen of het voorgestelde juist is. Het wordt dan als het ware slikken of stikken. Dit klinkt overdreven, maar hier komt het toch op neer.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Acht u het in bestuurlijk opzicht juist, dat de Kamer een voorstel wordt gedaan en dat het dan slikken of stikken is?

De heer **Hofstra** (VVD): Er is een contract opgesteld. Nu heeft de Kamer het recht om veranderingen aan te brengen dan wel om het af te wijzen. Er is namelijk een wetsvoorstel aan de orde. Het zal voor ons echter moeilijk worden het geheel op onderdelen aan te passen. Het voorstel is door alle betrokkenen, ook door het veld, bekeken en het wordt aanvaardbaar geacht. Wij zouden nu wel tegen de staatssecretaris kunnen zeggen, dat hij opnieuw overleg moet voeren met het veld en dat hij sommige zaken anders moet regelen, maar dat wordt dan een zeer moeilijk proces. Daarom laat ik nu, vooraf, een waarschuwing horen.

De heer **Poppe** (SP): Mijnheer de voorzitter! De heer Hofstra gaat

akkoord met het vrije-marktprincipe voor de sociale huisvesting. Dat had ik overigens al eerder van hem begrepen. Nu zegt hij echter, dat hij in de toekomst meer dwarsverbanden wil zien, zodat de overheid meer mogelijkheden krijgt om te controleren en zodat zij kan zien waar het schip van de sociale huisvesting heen vaart. Dat is een zeer interessante opmerking. Men is nu echter bezig om de mogelijkheden van het hebben van dwarsverbanden weg te doen. Dat gebeurt met de balansverkortings. Met name denk ik aan de doelstelling van de balansverkortings. De heer Hofstra moet straks niet gaan piepen als het fout gaat, want dat is dan zijn eigen schuld. Hij moet dus niet proberen achteraf nog iets te redden. Als we iets willen redden, dan moeten we dat nu doen. De fundamentele discussie die de PvdA wil, moet nu gehouden worden.

De heer **Hofstra** (VVD): Daar zal ook nog wel gelegenheid voor komen. Wat nu gebeurt, is een verzelfstandiging van de corporaties. Ik verwerp dat dat zou betekenen dat er van Den Haag uit geen invloed meer zou zijn op de volkshuisvesting. Het is alleen een andere invloed. Net zo belachelijk als het is dat in Den Haag bepaald wordt waar een bushalte komt, is het naar mijn mening ook volstrekt belachelijk dat met al die regelingen, die ik daarnet wat chargerend een ratjetoe heb genoemd, het Rijk tot op de laatste woning bepaalt hoe het precies moet. Wij brengen dit naar de corporaties. De corporaties krijgen geld mee. Voor het grootste deel is dat geld waar ze recht op hebben. Daarnaast krijgen ze een stuk flankerend beleid mee, ter waarde van een kleine 2 mld. Wat ze natuurlijk al hebben, zijn al die woningen, ongeveer 60%, die bijdragevrij zijn. Wij zitten niet te wachten op corporaties die zich ontwikkelen tot kleine projectontwikkelaars. Wij vinden dat ze moeten blijven bij de sociale huisvesting. Wij vinden ook dat Den Haag regels moet maken opdat dat maximaal gebeurt, zonder de gedetailleerdheid van de laatste jaren.

De heer **Poppe** (SP): Ik wacht de amendementen van de VVD-fractie af.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): De corporatie De Ronde Venen wil

alleen nog maar koopwoningen bouwen. Dat is dus voor de VVD onaanvaardbaar. Wij mogen verwachten dat vanuit het toezicht een correctie zal worden aangebracht.

De heer **Hofstra** (VVD): Ja, want ik kan niet goed inzien waarom een corporatie alleen maar woningen gaat bouwen om te verkopen en daarop winst te maken. Het behoort te gaan om huurwoningen. Daarover zijn wij glashelder. Het is voor ons de vraag of in dit wetsvoorstel niet een aantal dingen moet worden geregeld, met dwarsverbanden met andere wetten, om dat gegarandeerd te krijgen. Wij hebben er geen behoefte aan het schip uit te laten varen als het straks ergens op de klippen loopt.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Ik steun de heer Hofstra daar zeer in. Ik zal graag met hem meedenken over eventuele amendementen.

De heer **Poppe** (SP): Het is juist de taak van een politieke partij, dus ook van de VVD, om bij amendering dit soort zaken in te brengen. Ik wacht de amendementen van de VVD, die door Duivesteijn worden gesteund, af. Wat wil de heer Hofstra nu eigenlijk precies? Wil hij de bruterings, de balansverkortings een beetje ontliberaliseren?

De heer **Hofstra** (VVD): Dat zou voor een liberale partij natuurlijk een beetje vreemd zijn. Ik weet niet of wij dit wetsvoorstel moeten amenderen of dat wij wellicht andere regelingen moeten aanpassen. Wij zullen dat nog bezien.

Ik kom op de inhoud van het wetsvoorstel. Ik heb de cijfers, die als reactie op onze schriftelijke inbreng zijn geleverd, op mij laten inwerken. Door de rente-ontwikkeling blijkt dit zoveel vervroegd afgelost, dat de doelstelling van een lager financieringstekort en lagere rentelasten vanzelf eigenlijk al is gerealiseerd. Dat wil niet zeggen dat het nu helemaal niet meer hoeft. De crux is dat wij de rest ook doen om die verzelfstandiging te krijgen. Het akkoord is uitonderhandeld tussen de rijksoverheid en de markt. Vrijwillig is men tot een constructie gekomen. In zulk soort situaties moet er natuurlijk ergens een min zitten. Als het niet bij die twee partijen is, bij wie is het dan wel? De heer

Duivesteijn weet het antwoord daar wel op. Door de operatie legt het Rijk een risico bij de corporaties, die de zaak in de toekomst, te zamen met de huurders, gaande moeten houden. Wij vinden dat dat past in het principe van de sterkere marktwerking.

Wij vinden dat de brutoering uitgevoerd moet worden voor alle sociale verhuurders. Ik heb evenwel begrepen dat dit nu in alle stukken nadrukkelijk de bedoeling is.

Dan heb ik een vraag over de bijdrage aan het waarborgfonds van 150 mln. Is dit een lump-sum-bedrag, dus een vast bedrag? Wat voor risico loopt de rijksoverheid daarna nog op het punt van de garantieverlening, de achtervangfunctie?

Het gaat nu om de sociale verhuurders. Eerder is al gezegd dat wij het verstandig zouden vinden om nu ook te bekijken of de particuliere verhuurders – hier ligt echter een vrij groot verschil in bied- en laatprijs – en de niet toegelaten instellingen, wanneer zij zich conform deze regeling ook onder de wet willen voegen, dit ook kunnen doen zonder al teveel wetstechnische wijzigingen.

Naar aanleiding van de discussie vorige week over de oversparingen bij het BWS, die achteraf niet bleken te bestaan, kwam bij mij nog de volgende vraag op. Valt het niet te overwegen om het schone schip dat wij nu aan het maken zijn, uit te breiden tot 1995? De staatssecretaris zei vorige week dat het vreselijk ingewikkeld was om dit allemaal uit te rekenen. Ik wil nu toch graag van hem horen of het niet mogelijk is om dit hier alsnog onder te brengen, bij voorkeur zonder het contract weer open te breken.

Heel principieel is de vraag – dit sluit aan bij hetgeen de heer Duivesteijn heeft gezegd – wat dit wetsvoorstel nu precies regelt ten aanzien van de huurverhoging. Volgens mij wordt voor een periode van vijf jaar, dus tot het jaar 2000, geregeld dat er minimaal 3,5% huurverhoging zal zijn. Wat ik hier vorige week over heb gezegd, is bekend. Verder is er een inspanningsverplichting van 6,5% à 7,5%. Misschien kan de staatssecretaris aangeven wat dit precies betekent. Is hier wel een termijn aan gekoppeld – ik hoorde zoëven een termijn van vijftien jaar – of is het zo dat nu formeel alleen maar die 3,5% wordt vastgelegd voor vijf jaar?

Dan heb ik nog een vraag aan de staatssecretaris over de betekenis van stuk nr. 4. Het is een heel kort stuk, maar ik snap daar niet veel van.

Ik kom nu in rekentechnische zin over de inhoud van het wetsvoorstel te spreken. Er wordt steeds over 3,8% gesproken. Dat percentage laat zich eenvoudig becijferen. Van de woningen is 60% bijdragevrij. Daarvoor geldt een huurstijging van 3%, zijnde de inflatie. Je komt dan aan een percentage van 1,8. Voor de resterende 40% van de woningen geldt een huurstijging van 5%. Dat komt uit op 2,0%. En samen is dat 3,8%. Tijdens de schriftelijke behandeling hebben wij erop gewezen dat dit sommetje in al zijn eenvoud alleen maar kan kloppen, als alle huren gelijk zijn. En dat is niet zo; daarvoor geldt een verdeling. Ik heb naar die verdeling gekeken en stel nu het volgende vast. Ik hoor hier overigens graag een reactie op, want anders trek ik misschien de verkeerde conclusies. Volgens mij is de verdeling zuiver toevallig zo dat het uitkomt op 3,76%, 3,81% of daaromtrent.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Ik vond het fascinerend, toen u begon over die 3,8%. Wat stelt u nu evenwel vast? Is het bijvoorbeeld 0,3% te hoog?

De heer **Hofstra** (VVD): Het gaat nu alleen om de vraag of mijn rekensom klopt, los van de waarde die je aan deze getallen kunt toekennen. Deze verhogingen zijn in het wetsvoorstel opgenomen als sterk fictieve getallen om een hele rekensystematiek mogelijk te maken.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Als dit een algemene rekensystematiek is, zou het dan niet beter zijn om bij de uitwerking van de wet per individuele corporatie te bepalen wat het voor die corporatie acceptabele gemiddelde is? Zou dat niet zuiverder zijn?

De heer **Hofstra** (VVD): Dat gebeurt voor een deel in verband met de verfijning van de kapitaalmarktleningen. Verder is het zo dat wij ten aanzien van de huurverhoging in het wetsvoorstel eigenlijk alleen maar het minimum regelen. In mijn ogen kunnen de corporaties vervolgens op grond van de huurprijzenwet hun eigen huurprijzenbeleid voeren, dus los van deze 3,8%. Die 3,8% is alleen

maar bedoeld als parameter om tot een afrekening te komen.

De heer **Poppe** (SP): U zit in de coalitie en dus hebt u hier een bepaalde positie. De staatssecretaris heeft die 3,8% juist gehanteerd om te zeggen dat de huren in de toekomst zullen matigen. U zegt dat het maar een parameter is en dat het niet zoveel voorstelt.

De heer **Hofstra** (VVD): Ik heb vorige week ook al gezegd dat, als je je erin verdiept, de sommen eenvoudig te maken zijn. Hetzelfde geldt voor de 6%, waar wij het toen over hebben gehad. Die discussie behoeven wij echter niet te herhalen. Ik stel nu alleen maar vast dat die 3,8% er nu in zit. Los daarvan zullen de corporaties in de praktijk op grond van de wet die op dit punt bestaat en in overleg met de huurders hun verhogingen bepalen.

De heer **Poppe** (SP): Die 3,8% die de staatssecretaris gebruikt om zijn beleid te verdedigen, is dus niet veel waard.

De heer **Hofstra** (VVD): Reken-technisch klopt dit verhaal. Nogmaals, het gaat er nu alleen maar om dat er een afkoopsom wordt bepaald voor al die bedragen en al die verplichtingen van het Rijk, die uitstaan. In dit wetsvoorstel gaat het niet om het huurprijzenbeleid voor de komende twintig jaar. Als het anders is, hoor ik dat natuurlijk graag van de staatssecretaris.

De kapitaalmarktleningen lopen al een hele tijd. Er zijn brieven uit 1984, waarbij toch de indruk ontstond dat het geen verschil maakt of er sprake is van de kapitaalmarkt of van rijksleningen. Nu doet de ene jurist ontzettend zijn best om, al of niet met spitsvondigheden, aan te tonen dat dit geen argument meer is, en de ander doet heel erg zijn best om aan te tonen dat het nog wel een argument is. Hoe langer wij erover praten, hoe groter de kans is dat de zaak voor de rechter komt. De vraag is, wat we daarmee eigenlijk moeten doen. Ik vind de verdediging in de stukken eigenlijk een beetje dualistisch. Aan de ene kant wordt door de staatssecretaris gezegd dat het financieel gezien allemaal niet zoveel uitmaakt voor de corporaties, maar aan de andere kant wordt gezegd dat het juridisch juist is. Als je het laatste van mening bent, hoeft

je niet meer de vraag te stellen of de corporaties er minder of beter van worden. Ik zit er een beetje mee, hoe we dat precies moeten interpreteren.

Wat ik heel belangrijk vind, is het punt van de algemene bedrijfsreserve, de ABR, en de solvabiliteit. Ik wijs er allereerst op dat een nogal ongebruikelijke maat wordt gehanteerd: het gaat om het vermogen in procenten van de omzet, terwijl elke ondernemer solvabiliteit berekent als het vermogen als percentage van het balanstotaal. Maar goed, dat kun je als ondernemer wel terugrekenen. De norm ligt op 12,5%, dus 12,5% van de jaarhuur, ofte wel anderhalve maand huur, zou het vermogen moeten zijn van de corporatie. Ik kan niet helemaal goed inschatten, hoe reëel dat als solvabiliteitseis is. Eerder hebben wij in onze schriftelijke inbreng gevraagd, hoe het zit met de stille reserves, waarop als te verwachten antwoord kwam dat dat niet bekend was. Maar die zijn er natuurlijk ook, en ik stel dus toch vast dat we niet te maken hebben met een kapitaalarmoede bij de corporaties. De brutering betreft natuurlijk grotendeels het afkopen van verplichtingen, dus daar worden ze niet rijker van, net zo goed als het Rijk niet armer wordt door zijn schulden af te lossen. Maar ik stel wel vast dat er geld zit bij de corporaties en dat de verdeling die nu gekozen wordt er niet toe leidt dat de rijken alleen maar armer worden en de armen rijker. Je kunt je afvragen of dat moet, want iemand die een goed beleid voert en daardoor rijk wordt, zou je dan bestraffen, maar daarover kun je verschillend denken. Daarin zit geen geheel gelijkmatige verdeling. Voor ons is van belang, hoe de knelpunten uitwerken op de reserves.

Wat mij in de laatste stukken trof, was het punt van overeenstemming met de gemeente Rotterdam, wat al genoemd is. Tot mijn verbazing kreeg ik vorige week al mensen op bezoek, en zag ik zelfs een briefhoofd van een gemeentelijke dienst, waaruit bleek dat het toch niet helemaal goed zit. Hoe zit dat precies? Hetzelfde geldt voor de opmerkingen van de kant van de gemeenten in het algemeen over de datum van 1 januari 1993 en het overgangsrecht.

Ik kom toe aan het algemene punt van het opheffen van de problemen. Als we er als rijksoverheid meer geld

bij leggen, zijn we er snel uit. Wij kunnen onze staatssecretaris dan wel snel terugsturen naar de onderhandelingstafel, maar daar voelen wij eigenlijk niets voor. Wij vinden dat er nu genoeg geld op tafel komt met deze operatie. De vraag is dan of je als Kamer moet proberen die parameters in de wet te veranderen, waardoor er een andere verdeling tot stand komt, want dat recht hebben wij. Ook daarvoor wil ik niet kiezen, omdat ik dan vrees dat onze staatssecretaris een heel kort overleg zal hebben. Mijn vraag op dit punt is – mijn voorkeur zou daarnaar uit gaan, en dat zeg ik ook over de voorzitter en de staatssecretaris heen naar de sector – of het niet mogelijk is om, waar het gaat om een zelfstandig opererende sector waar de mensen elkaar goed kennen, problemen in overleg op te lossen.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Dit is het meest fundamentele punt, namelijk dat er een overeenkomst, zelfs een wet, wordt voorgelegd met het karakter van "slikken of stikken". Bij de koepels, die dat nota bene aan de premier hebben laten weten, bestaat zelfs niet eens de bereidheid om opmerkingen van de Kamer te wikken of te wegen, om te bezien of ze daaraan tegemoet kunnen komen. Ik vind dat volstrekt onaanvaardbaar.

De heer **Hofstra** (VVD): Wij hebben natuurlijk wel te maken met wat onze voorgangers hebben gezegd. Een aantal duidelijke lijnen is al getrokken, dus ik kan niet zeggen dat alles momenteel weer vrolijk ter discussie staat.

De heer **Poppe** (SP): Wat vindt de heer Hofstra van wat zijn coalitiegenoot zegt? Die zegt eigenlijk dat men wat dit betreft uit paars moet stappen!

De heer **Hofstra** (VVD): Het gaat hier niet om de coalitie.

De heer **Poppe** (SP): Indirect wel natuurlijk, want het gaat nogal om iets! Het geschil tussen de heren Hofstra en Duivesteijn gaat om iets dat in deze samenleving zeer belangrijk is! Ik vraag mij overigens af of er wel sprake is van een geschil, maar daar kom ik straks wel op.

De **voorzitter**: Dit lijkt mij iets voor het plenaire debat.

De heer **Poppe** (SP): Dat lijkt mij ook.

De heer **Hofstra** (VVD): Ik kom dan bij het rapport van de Rekenkamer. Wij waren ook voor het onderzoek van de Rekenkamer. Je kunt natuurlijk stellen dat het weer die bekende accountantsrapporten zijn, waarbij de helft van de ruimte wordt gebruikt om aan te geven dat allerlei dingen niet goed zijn onderzocht of niet goed konden worden onderzocht, maar onze conclusie, op grond van het rapport van de Rekenkamer, is in grote lijnen dat het financieel wel goed zit. Het kan wel eens een miljoentje meer of minder zijn, maar gelet op de grote bedragen, is dat marginaal. Ik heb dus ook niet zo'n behoefte aan een heel uitgebreide reactie van de staatssecretaris hierop. Ik krijg wel graag een reactie van de staatssecretaris op het gestelde door de Rekenkamer dat de verrekeningsmethodiek verschillend kan worden geïnterpreteerd. Er zijn op dat punt wel eens fouten gemaakt bij eerdere afrekeningen. In de stukken wordt gesproken over een bedrag van 10 mln., dat eigenlijk moet worden teruggehaald. Ik wil daar graag een reactie op, om te bekijken of wij daar nog iets mee kunnen. Daarbij gaat het dus meer om inhoudelijke fouten of keuzen bij de verrekening.

Dan kom ik bij de administratieve afhandeling. Ik vind de tijd die daarvoor is uitgetrokken, bijzonder lang. Voor de 100 mensen die VROM in de formatie kan besparen, omdat deze administratie wegvalt, vindt een geleidelijke afbouw plaats. Misschien heeft het een met het ander te maken, maar ik vraag de staatssecretaris toch – in de wet wordt ook gesproken over een aantal termijnen – of het niet mogelijk is om deze termijnen in het algemeen te verkorten, want ik vind dat het allemaal ontzettend lang duurt.

Ik krijg ook graag een reactie op de beheersbaarheidsadviezen van de Rekenkamer. Wij zijn ervoor om die op te volgen. Wij overwegen zelfs om voor te stellen dit project aan te melden als groot project in het kader van de regeling die in dit huis bestaat, niet vanwege het Rijk – dat is voldoende afgedekt door het onderzoek van de Rekenkamer – maar om te kunnen bekijken hoe het in de praktijk gaat, zeker als het zo lang gaat duren, want daar zijn zorgen over. Ik vraag ook om meer

aandacht voor de verzelfstandigingsproblematiek. Bij het Rijk is die problematiek ontzettend breed. Kijk maar naar de nutsbedrijven en de luchtverkeersbeveiliging. Voor ons is daarbij de vraag belangrijk in hoeverre op dit punt aanvullend nog wat geregeld moet worden over de zelfstandigheid van in dit geval de corporaties.

Mevrouw **Versnel-Schmitz** (D66): Voorzitter! De bruterung lijkt voorshands nog steeds een goed idee. Ik wil dit eerst opgemerkt hebben, voordat men gaat twijfelen aan onze inzet ter zake, door de kritische opmerkingen die ik ga maken.

Een van de zaken die de bruterung zinvol hebben gemaakt, betreft de kwestie van de DKP-woningen en het feit dat de afbetalingen anders tot 2040 zouden blijven doorlopen, met alle administratie, alle ellende, alle onvoorspelbaarheid en alle rente-afhankelijkheid vandien. Dat ellendige blok aan het been moest naar voren worden gehaald. Er moest in één keer mee worden afgerekend. Er is terecht gezegd dat op het punt van de rijksleningen al weer een hoop is terugbetaald. Dat is waar. Wat dat betreft is er een hoop minder te doen. De huursom hebben wij ook al. Dat is ook waar. Wij moeten echter af van die langdurig lopende verplichtingen van het Rijk. Dat blijft voor mij het hoofdmotief om positief naar de bruterung te kijken. Wij moeten af van deze ontzettend dichtgeregelde sector met almaar wisselende toestanden. De laatste jaren is namelijk regeling op regeling gestapeld. Voor een normaal mens is het inderdaad niet meer te volgen. Het is weinigen in dit land gegeven om nog te weten waar de volkshuisvesting eigenlijk over gaat: niet over cijfers, maar over mensen die ergens moeten wonen.

De heer **Poppe** (SP): Als de positieve waardering van mevrouw Versnel voor de balansverkorting uitsluitend gebaseerd is op het afkomen van het probleem met de dynamische kostprijsberekening, dan meen ik dat er wel een betere oplossing is. Nu veegt zij namelijk meteen de hele sociale huisvesting weg.

Mevrouw **Versnel-Schmitz** (D66): Dat doe ik niet en dat zal de heer Poppe nog horen.

De **voorzitter**: De heer Poppe krijgt straks de kans om zijn betere oplossing geven.

Mevrouw **Versnel-Schmitz** (D66): Voorzitter! De bruterung heeft tegelijkertijd de noodzakelijke verzelfstandiging van de corporaties in zich, want als je de regels afschaft, krijgt men een grotere zelfstandigheid en loopt men grotere risico's. Dat is een belangrijk punt voor corporaties. Het Rijk weet het eigen risico sterk te verminderen. Dit soort algemene dingen, zoals de waarborgen dat een corporatie en de hele sector fatsoenlijk kan blijven bestaan, het feit dat de huurders een goede inbreng kunnen krijgen in de verhouding tussen huurders en verhuurders en de discussie daarbinnen, het feit dat huurders niet gebaat zijn bij omver hollende corporaties, zijn allemaal wezenlijke punten die bij de verzelfstandiging zullen gelden.

Dat is echter nog niet voldoende. Voor mij is namelijk belangrijk hoe je voor de toekomst het toezicht voldoende kunt garanderen. Er is al gezegd dat de overheid maar een betrekkelijk klein aantal touwtjes in handen heeft. Wij hebben het BBSH, maar gaat dat wel ver genoeg? Ik vind dat dit een van de dingen is waar wij in de marge van deze wet mee te maken hebben. Ik meen dan ook dat het heel zinnig is om tot een regeling te komen, waarin zowel de prestaties ten aanzien van de gemiddelde huurverhoging over vijftien jaar wordt geregeld, als het opzetten en gebruik van een revolving fund – want dat is wezenlijk voor de volkshuisvesting – de besteding van het maatschappelijk kapitaal ten behoeve van de volkshuisvesting en dat in brede zin, de solidariteit binnen de sector en een structurele verbetering van het toezicht. De invloed van het Rijk op de volkshuisvesting moet via dat soort elementen worden geregeld.

Ik vraag met name aandacht voor het toezicht, te meer daar steeds meer corporaties zich regionaal willen organiseren. Wat hebben wij dan over? Controleert een WGR-gebied die corporaties dan? Daar geloof ik niets van. Wordt dat dan toch weer de rijksinspecteur? Ik zou er langzamerhand wel voor voelen om dat weer wat scherper aan te zetten. Ik vertrouw erop, en anders dien ik wel een motie in op dit punt, dat dit soort elementen worden

opgenomen in de notitie die wij voor het eind van het jaar van de staatssecretaris krijgen. Ik vind dat dat echt hoort tot het flankerend beleid bij deze bruteringswet. Dat kan volgens mij best.

De heer **Poppe** (SP): Ik signaleer een coalitieprobleem, in die zin dat mevrouw Versnel een stevige overheidsvinger aan de sociale huisvestingspols wil, terwijl haar coalitiegenoot de heer Hofstra zojuist heeft beweerd dat hij af wil van al die regeltjes. Dat is toch een probleem. Ik ben het met haar eens dat de overheid veel sterker verantwoordelijk dient te zijn voor de sociale huisvesting, willen wij die nog sociaal kunnen noemen.

Mevrouw **Versnel-Schmitz** (D66): U had wel goed moeten luisteren naar wat de heer Hofstra zei. Hij zei namelijk evenals ik dat hij het toezicht beter wil hebben. Dat is buitengewoon wezenlijk. Er is dus helemaal geen probleem.

De heer **Poppe** (SP): Een toezicht zonder middelen is niets.

Mevrouw **Versnel-Schmitz** (D66): Maar er zijn wel middelen. Dat is overigens een interessant punt. In hoeverre worden die middelen geëxpliciteerd en feitelijk operationeel gemaakt? Er is een hele serie die begint met een aanwijzing en eindigt met allerlei sancties, waarbij de corporatie wordt opgelost en de woningen naar de gemeente gaan of naar andere corporaties. Hoe gaat dat in zijn werk? Willen die andere corporaties dat wel? Het lijkt mij zinnig om op dergelijke zaken dieper in te gaan en tot duidelijker regelgeving te komen. Ik vind het wel degelijk van belang dat er een goede definitie van de globale regelgeving voor sociale huurwoningen komt. Dat is iets wezenlijk anders dan de tot in het waanzinnige geregleerde sector waar tot nu toe sprake van was.

Voorzitter! Het lijkt mij buitengewoon moeilijk om in deze wet parameters te wijzigen. Het gaat daarbij niet om inspanningsverplichtingen, zoals ik vorige week al heb aangegeven.

Het ingewikkelde karakter van de huidige wetgeving blijkt ook uit het feit dat de administratie van de volkshuisvesting absoluut niet was ingericht op deze bruterung. Dat blijkt

ook uit het rapport van de Rekenkamer. In dat rapport worden op dit punt aanbevelingen gedaan. Het is de vraag of, ondanks het feit dat de administratie niet op de bruteringsgericht was, de operatie niet beter had kunnen verlopen. De Rekenkamer geeft als algemeen oordeel dat het geboden inzicht minder is dan mogelijk was. Kan de staatssecretaris nader ingaan op die vermijdbare onzekerheden? Wordt de Kamer nader geïnformeerd over de eliminatie van deze vermijdbare onzekerheden?

De staatssecretaris heeft meegedeeld dat de ramingen periodiek op Prinsjesdag zullen worden bijgesteld. Dat lijkt mij reëel. Ik zou graag zien dat er wat het plan van aanpak betreft buitengewoon zorgvuldig wordt gehandeld. Wel moet een en ander gebeuren in de daarvoor gestelde tijd. Misschien kan in cohorten worden aangegeven wanneer bepaalde zaken afgehandeld zijn. Zo blijft er nog ruimte over om onvoorziene zaken op te lossen.

Vervolgens kom ik bij het belangrijke punt van de financiële consequenties over de gehele looptijd. In zijn brief op dit punt heeft de staatssecretaris deze consequenties in fraaie grafieken uitgezet. Daaruit komen ook duidelijk de effecten van de rentes op de rijksbegroting naar voren. Dit met het oog op de langjarige verplichtingen. Daar zit namelijk de crux van het verhaal.

De Algemene Rekenkamer heeft in haar eindoordeel onder andere gesteld dat de uitgebreide gevoelige analyse van de belangrijke parameters gedurende de gehele looptijd moet worden uitgevoerd. Dat geldt ook voor het inzicht in de budgettaire effecten van het nieuwe beleid ten opzichte van staand beleid. Graag krijg ik hierop een reactie van de staatssecretaris.

Voorzitter! Een belangrijk punt, dat ook door andere leden genoemd is, betreft de kwestie van de kapitaalmarktleningen. Mogelijk houden deze leningen een gigantisch risico in voor deze operatie. Wij kunnen behoorlijk in de problemen komen als de claim die sommigen leggen daadwerkelijk gehonoreerd wordt. Hoe kijkt de staatssecretaris tegen dat risico aan? Ik weet dat de landsadvocaat heeft gezegd dat het allemaal rechtmatig is. Dan zegt echter de heer Koeman – ook niet de eerste de beste – dat het allemaal

onrechtmatig is. Daar kunnen wij hier niet uitkomen, maar er moet wel een mening bestaan over dat risico en daarom krijg ik graag een reactie van de staatssecretaris.

Of het nu onrechtmatig is of niet, er zitten onrechtvaardigheden in en daar kunnen wij wel wat mee. Die onrechtvaardigheid zit bijvoorbeeld in de zeer ongelijke en toevallige verdeling van de kapitaalmarktleningen. Je kunt globaal zeggen dat een derde van de DKP-woningen verbonden is met een kapitaalmarktlening. Sommigen hebben 60%, anderen hebben 20% en weer anderen hebben helemaal geen kapitaalmarktlening. Dat is dus een punt waarop de financiële positie van de corporaties met meer kapitaalmarktleningen verhoudingsgewijs slechter is dan die van andere. De toedeling is helemaal toevallig gegaan. Corporaties kunnen door een overmaat aan kapitaalmarktleningen binnen hun DKP-bezit – dus meer dan een derde – in de situatie terechtkomen dat zij bijvoorbeeld nog maar een ABR hebben van 20%. Laat ik dat percentage maar nemen; 12% is de absolute ondergrens, maar dan kom je er zonder hulp niet meer uit, terwijl je er bij 20% nog op eigen kracht kunt uitkomen. Mijn inzet op dit punt van mogelijke onrechtvaardigheid – als een corporatie in die positie van 20% ABR komt en als aantoonbaar is dat dit te maken heeft met de overvloed aan kapitaalmarktleningen binnen de DKP-sector – is dat er dan een specifieke regeling wordt getroffen binnen het centraal fonds waarbij de vermogenspositie en de mate van kapitaalmarktlening bepalend is voor een zodanige hulp van het centraal fonds dat je daar niet doorheen zakt en niet met allerlei extra hulp, gemeentetoestanden en allerlei ellende te maken krijgt alvorens je daaruit kunt worden geholpen. Iedereen heeft immers belang bij goed functionerende corporaties. Voor het centraal fonds wordt dit jaar bovendien niet eens een bijdrage gevraagd, want men heeft nog bakken met geld. Dat hoeft dus geen belemmering te zijn.

Ik noem zelf de algemene bedrijfsreserve steeds als een leuke maatstaf, maar kan dat soort definities wel blijven bestaan en kunnen die in de toekomst nog op deze manier functioneren? Moet men niet op andere maatstaven overgaan? Ook dat soort dingen moet

goed aan de orde worden gesteld. In een bedrijfsmatig opgezet geheel – ook al zijn het sociale beheerders en sociale bedrijven – gaat men aan andere wetten voldoen, net zoals de hele begroting en de hele rekening godzijdank anders zullen worden, zodat er een eind komt aan de vreselijke, onmogelijke toestand dat zij niets meer met elkaar te maken hebben en dat men er geen enkele ontwikkeling aan kan aflezen. Dat zal dus allemaal wel verbeteren, maar ik zou het interessant vinden als de staatssecretaris ook iets zegt over de provisies van de ABR.

Ik vraag de staatssecretaris hoe het zit met de naadloze aansluiting tussen het centraal fonds en het waarborgfonds. Die blijft steeds genoemd worden, maar op de vraag wat dat betekent, komt eigenlijk geen goed antwoord, ook niet in de memorie van toelichting en in de nota naar aanleiding van het verslag.

Ik heb het gevoel dat alle negatieve effecten die uit de bruterings kunnen voortkomen, sterker optreden bij groeigemeenten en culminerend in één groeigemeente, namelijk Lelystad. Dat is zo ongeveer het moeilijkste geval in het land. Er is eenzijdige woningbouw, allemaal uit de DKP-periode. De huren zijn verhoudingsgewijs hoog, er is vrijwel geen ruimte binnen de huursom, er zijn veel minima, er is veel leegstand en dus een slechte ABR, er zijn veel fatteringen en dan slaat de kwaliteitskorting ook nog eens dubbel hard toe als het gaat om mensen met lage inkomens. Zo'n superslechte situatie kan op twee manieren worden opgelost. Heel specifiek kan een aantal onrendabele toppen worden verwijderd in het kader van de bruterings. Je kunt ook zeggen dat meer gemeenten, zoals groeigemeenten, deze problemen hebben, zij het in lichtere mate. In dat verband valt te denken aan een budget voor het verzachten van de kwaliteitskorting. Die mogelijkheden leg ik aan de staatssecretaris voor. Zo mogelijk ontvang ik graag vandaag een reactie. Later mag ook, als het onderwerp maar op de agenda blijft staan.

Voorzitter! Verscheidene sprekers hebben het over Rotterdam gehad. Ik heb uit Rotterdam gehoord dat iedereen het eens is, maar misschien doen ook andere verhalen de ronde. Er zit echter iets raars aan de Rotterdamse affaire. Hoog-niveaurenovatie maakt er een

behoorlijk percentage uit, ongeveer 20%. Wanneer de DKP wordt gesteld op 40% blijft er maar 40% draagvlak over. Daarin moet die 3% huurverhoging als bijdrage in het totaal van 3,8% zitten. In de rest van het verhaal zit dat niet. Daar gelden hogere percentages om af te komen van de DKP en van de annuïtaire leningen voor de hoog-niveaurenovatie. Ik begrijp niet dat dit mogelijk is. Evenals anderen verzoek ik de staatssecretaris hierop in te gaan bij zijn beschouwingen over Rotterdam.

Ik ben nog wat vergeten, voorzitter. Is het niet verstandig het centraal fonds en het waarborgfonds tripartiet samen te stellen? Dat moet volgens mij hierbij wel degelijk aan de orde komen, omdat hun positie veel zwaarder wordt in het totaal van de volkshuisvesting. Het Rijk gaat op enige afstand staan en stelt dat de fondsen een aantal problemen, die ik maar omgevingsproblemen zal noemen, zullen oplossen. Het lijkt mij buitengewoon verstandig en zinvol om te regelen dat naast het Rijk, de koepels en dergelijke ook de huurders in beide instellingen vertegenwoordigd worden.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Met een doorslaggevende stem?

Mevrouw **Versnel-Schmitz** (D66): Nee, dat zou te gek zijn, dat doen wij niet. Het gaat erom alle betrokkenen erbij te hebben.

Wat gebeurt er als de inflatie gedurende een aantal jaren lager is dan 3%? Uit de vorige UCV stamt daarover nog de motie-Tuinstra/De Jong. De toenmalige staatssecretaris had er geen bezwaar tegen om dat te bekijken na een periode van twee of drie jaar. Hoe staat de huidige staatssecretaris daar tegenover? Hoe reageert hij als de inflatie hoger is dan 3%? Wordt de 3,5% dan ook verhoogd? Hoe wordt die stijging vastgesteld? Deze kan per jaar fluctueren, dus er zit enige ongelijkheid in.

Voorzitter! De VNG heeft gereageerd op de nota van wijziging. Zij heeft in een soort amendement aangegeven hoe zij het graag geregeld wil zien. Ik heb die reactie pas vanmorgen gelezen en doorgrond haar nog niet helemaal. Ik vraag maar even hoe de staatssecretaris erover denkt.

Ik mis in deze wet een evaluatiebepaling. Het is verstandig om zo'n

bepaling op te nemen, bijvoorbeeld inzake het evalueren na vijf jaar. Dan zijn alle afrekeningen klaar. Dan kan men nagaan of de huurverhoging zich inderdaad in de richting van een gemiddelde van 3,8% beweegt. Ook kan dan worden bekeken of corporaties met onevenredig veel kapitaalmarktleningen er op eigen kracht uitkomen of met behulp van het centraal fonds moeten opereren, zoals ik heb aangegeven. Overigens is het doorvoeren van fusies nog een andere mogelijkheid. Het heeft mij getroffen dat ook de Algemene Rekenkamer dit een goed idee vond; dat vind ik een prettige gedachte.

De vergadering wordt enkele minuten geschorst.

Mevrouw **Oedayraj Singh Varma** (GroenLinks): Voorzitter! Techniek en politiek zijn bij de bruterings wel heel nauw met elkaar verbonden. Ik heb daarom een heel korte inleiding nodig. Ik heb verder niet zoveel spreektijd nodig, omdat een aantal vragen al gesteld is. Zo heeft de heer Duivesteijn vragen gesteld naar aanleiding van het rapport van de Rekenkamer. Korthedshalve sluit ik mij daarbij aan. Dit geldt ook voor de vragen van mevrouw Versnel over het toezicht op de corporaties en over een evaluatiebepaling.

De woningmarkt is geen vrije markt: hoe lager het inkomen des te meer iemand afhankelijk is van woningen in de sociale sector. Een dak boven het hoofd is dan ook geen gewoon produkt, maar een van de eerste levensbehoeften. Aan die levensbehoefte bestaat een tekort. Om die redenen heeft de fractie van GroenLinks altijd uiterst kritisch gestaan ten opzichte van de wens van de vorige staatssecretaris van Volkshuisvesting om de woningmarkt als een gewone markt te beschouwen. De huidige staatssecretaris zet deze lijn voort.

In de uitgebreide commissievergadering waarin het bruteringsakkoord aan de orde was, kondigde mijn voorganger Peter Lankhorst al aan, dat voor de fractie van GroenLinks de huurontwikkeling en de IHS ijkpunten zijn voor de beoordeling van de bruterings. Verder kondigde hij aan, dat wij zouden inzetten op een subsidieafbraakpercentage van 4 in plaats van het in het akkoord opgenomen percentage van 5. De redenen daarvoor zijn de grote huur-

verhogingen sinds de Tussenbalans en het daardoor sterk gestegen huurniveau, alsook het feit dat huurders nog steeds niet verzelfstandigd zijn en geen positie hebben in de vaststelling van de huurprijs door verhuurders.

Het enthousiasme van de staatssecretaris in de nota naar aanleiding van het verslag over de daling van de huurtrend kan ik niet delen. Ook 5,1% ligt ver boven de inflatie, zelfs nog meer boven de inkomensontwikkeling van de laagstbetaalden en van de uitkeringsgerechtigde huurders.

Ik was aangenaam verrast toen ik afgelopen zaterdag NRC Handelsblad open sloeg en zag staan dat ook de PvdA koos voor een veel lagere huurtrend dan in het akkoord was voorzien. Als de heer Duivesteijn dit in de vorm van een amendement giet, steun ik hem graag.

Over de huurtrend in relatie tot de inflatie heb ik de volgende vraag. In de nota naar aanleiding van het verslag staat in reactie op de motie-Tuinstra/De Jong over heronderhandelen bij een lagere inflatie, dat dit nu nog niet aan de orde is. Wat betekent het zowel wetstechnisch als financieel, als wij in 1997 toch besluiten om de minimale huurstijging te verlagen, omdat de inflatie blijvend lager uitvalt? Is het niet veel verstandiger om nu al het minimum van 3,5% uit de wet te halen?

Overigens ben ik ook niet gerust wat de IHS betreft. Immers, de huursubsidie staat nog steeds onder druk. De voorstellen uit het regeerakkoord en de begroting voor 1995 moeten nog uitgewerkt worden. Het is voor mij nog maar zeer de vraag of de voorgestelde maatregelen de uitgaven zullen beperken, zoals het kabinet dat wil. Is hiervan geen sprake, dan vrees ik toch nieuwe aanslagen op de huursubsidie, iets wat onder het nieuwe volkshuisvestingsgesternte absoluut niet kan. In de nota naar aanleiding van het verslag zegt de staatssecretaris dat de balanskorting niet in de eerste plaats bedoeld is als bezuinigingsoperatie. Toch wordt een voordeel aangegeven van 13,1 mld. Kan de staatssecretaris mij uitleggen wat dit voordeel, dat teruggaat naar de schatkist, anders is dan het onttrekken van geld aan de sector en anders dan bezuinigingen? Kan dit geld worden ingezet ten behoeve van verlaging van de huurtrend?



Rotterdam heeft een groot percentage hoog niveau gerenoveerde woningen. Uit de antwoorden van de staatssecretaris blijkt dat de Rotterdamse corporaties 0,25% meer huurverhoging moeten vragen dan hun collega's in de rest van het land. Dat lijkt niet zoveel, maar over een langere periode ontstaat er een fors verschil tussen Rotterdamse huren en huren elders voor vergelijkbare woningen. Ik wil ook graag dat de staatssecretaris ingaat op de gevolgen van het flankerend beleid op de verwachte gemiddelde huurprijsstijging van 3,8%. Hoeveel daalt bijvoorbeeld het gemiddelde als gevolg van het verminderen van de noodzaak van grotere huurverhogingen door het nu voorgestelde flankerend beleid? In hoeverre is met die gegevens het hogere percentage hoger dan elders? De gemeente Rotterdam heeft in dit verband een ontwerp-amendement gemaakt. Ik neem aan dat de staatssecretaris dit kent. Wat zijn de financiële consequenties van zo'n amendement?

De heer **Stellingwerf** (RPF): Mijnheer de voorzitter! De nota Volkshuisvesting in de jaren negentig heeft aangegeven dat de zorg voor goede huisvesting primair tot de eigen verantwoordelijkheid van bewoners en corporaties behoort. De rijksoverheid heeft daarbij als taak, de randvoorwaarden te scheppen om partijen daartoe de mogelijkheden en de ruimte te geven. Daarbij is principieel gekozen voor decentralisatie en verzelfstandiging. De RPF heeft in het verleden met die benaderingswijze ingestemd. De bruteringsoperatie waarover wij nu spreken, past in die lijn. De bruteringsoperatie kan als een sluitstuk worden gezien van een operatie in de zeven jaar Heerma, waarin de rol van de rijksoverheid bewust is verkleind. Zoals gezegd, een richting die wij in beginsel juist achten, echter niet tot elke prijs. Ik neem echter aan dat elke fractie dat hier vandaag heeft benadrukt.

Daarom vinden wij het ook terecht dat de Kamer de bruteringsoperatie aan een zware procedure heeft onderworpen. Het gevaar van een "camel-nose", dat het subsidiesysteem pas na vijf jaar, dus buiten de meerjarenramingen, voor een grote belasting van de rijksbegroting zorgt, zoals bij het DKP-systeem het geval was, moet wat ons betreft

worden voorkomen. De RPF-fractie heeft daar bij de schriftelijk voorbereiding ook naar gevraagd. Het gaat bij de bruteringsoperatie om een transactie van vele miljarden gulden, zodat het goed is dat een extern bureau en ook de landsadvocaat om een nader advies is gevraagd.

Het doel van de bruteringsoperatie is een duurzame situatie te bewerkstelligen tussen de verzelfstandiging van de sociale huursector, de overheidsuitgaven in de hand te houden en een verantwoorde huurontwikkeling. Die operatie heeft voordelen, omdat onder andere het generieke stelsel van objectsubsidies voor huurwoningen tot het verleden zal behoren. Overigens sluit de staatssecretaris uit dat na de bruteringsoperatie op afzienbare termijn objectsubsidie in enigerlei vorm terugkomen. Hij is er in de nota naar aanleiding van het verslag wel op ingegaan. Hij sluit principieel die zaak niet, maar de vraag was nu meer gericht op de termijn. De PvdA-fractie heeft daar zojuist ook het nodige over gezegd. Er zitten verder nog wel een aantal haken en ogen aan de bruteringsoperatie. Allereerst bestaan bij ons onzekerheden over de gevolgen die bruteringsoperatie op de langere termijn heeft voor de staatsschuld. Uit de reactie van de staatssecretaris hebben wij begrepen dat er toch een grote mate van onzekerheid is op de lange termijn waarmee wij hebben leren te leven.

De Algemene Rekenkamer heeft een aantal kritische vragen van de Kamer beantwoord en een aantal aanbevelingen gedaan. In het algemeen vinden wij dat de staatssecretaris nogal kort reageert op de punten van kritiek in het rapport van de Rekenkamer. Denk bijvoorbeeld aan de conclusie van de Rekenkamer dat de staatssecretaris van VROM en de minister van Financiën minder dan mogelijk was inzicht hebben gegeven in de budgettaire effecten van de bruteringswet in vergelijking met het bestaande systeem. Wil de staatssecretaris daar nog nader op ingaan, evenals op de conclusie dat de kwantificeerbare onzekerheden in de raming van de vergoeding voor herfinancieringsverliezen voor een belangrijk deel vermijdbaar waren? In zijn reactie op de opmerkingen van de Rekenkamer spreekt de staatssecretaris over "minder juist". Hoe bedoelt hij dat precies?

Zoals de Algemene Rekenkamer in haar rapport aangeeft, lijkt de bruteringsoperatie tot het jaar 2003 – de regering spreekt overigens in het antwoord op onze vragen van het jaar 2005 – financieel voordelig voor de rijksoverheid en lijkt er tot het jaar 2030 een nadelig saldo te zijn. Over de gehele periode bezien, is het effect negatief wanneer gerekend wordt met een rente van 7%. Bij een rente van 8% is daarentegen een positief budgettaire effect te verwachten. In de brief van 22 februari wordt deze conclusie bevestigd door de staatssecretaris. Hoe staat de bevestiging van deze conclusie in verhouding met de uitspraak van de bewindsman dat op basis van de gevoeligheidsanalyse geen absoluut oordeel kan worden gegeven over het budgettaire effect van de operatie op langere termijn? Verder vraag ik mij af of alleen het verschil in rente aangeeft of de bruteringsoperatie een positief dan wel negatief budgettaire effect heeft. In hoeverre dragen de bijkomende kosten, zoals het flankeren beleid in de vorm van relatief gunstiger voorwaarden voor woningbedrijven en corporaties met een DKP-bezit groter dan 40%, bij aan een positieve dan wel negatieve uitwerking op dat budget?

De staatssecretaris deelt de aanbeveling van de Rekenkamer om bij langlopende operaties de effecten over de gehele looptijd zichtbaar te maken. Hoe wil hij dat in de toekomst gestalte geven? Ik mis ook een reactie op hetgeen door de Rekenkamer is gemeld over de systeemontwikkeling bij de bruteringsoperatie. Zijn inderdaad concessies gedaan bij het hanteren van kritische succesfactoren, zoals de Rekenkamer signaleert, en is de gekozen methode voor procesbeheersing en kwaliteitswaarborging niet consistent gehanteerd?

In de balansverkortingsovereenkomst zijn criteria vastgelegd voor rente, lastenstijging en huurverhoging. Met betrekking tot de huurverhoging vraag ik mij af welke gevolgen een eventueel aannemen van de motie-Duivesteyn voor de bruteringsoperatie heeft. Vanuit de koepels is een brandbrief aan de minister-president geschreven die duidelijke taal spreekt. Het vermindere van het maximumhuurpercentage van 6,5 naar 6 kan volgens de staatssecretaris, in antwoord op een vraag die ik vorige week stelde, in algemene zin worden

opgevat als een contractbreuk. Dat is een fors begrip. De motieven die de staatssecretaris heeft aangegeven, waren volgens ons te summier en vooralsnog niet erg overtuigend. In de memorie van toelichting van dit wetsvoorstel en in de schriftelijke voorbereiding spreekt de staatssecretaris over een inspanningsverplichting die hij op zich heeft genomen. Hoe hard is die inspanningsverplichting? Daarnaast gaat de huurverhoging op 1 juli in, terwijl de invoering van de wet is voorzien op 1 januari 1996. Je zou dus kunnen zeggen dat wij in een soort overgangstermijn zitten.

Staatssecretaris **Tommel**: Ik wijs erop dat de wet terugwerkt vanaf 1 januari 1995.

De heer **Stellingwerf** (RPF): Dat is helder.

De minimale huursomstijging is per 1995 voor vijf jaar contractueel vastgesteld op 3,5%. De motie-Tuinstra/de Jong richt zicht hierop. Zal de regering bereid zijn om zo nodig in 1997 zelf initiatieven op dit punt te nemen? De staatssecretaris heeft aangegeven dat het om de financiële continuïteit van de sociale huursector gaat. Maar daar staat tegenover dat het ook over de financiële continuïteit van de huurders gaat. Betaalbare woningen, een verantwoorde huurontwikkeling en een aanvaardbare woonlastenontwikkeling zijn de begrippen die ons vanuit de regering worden toegevoegd. Het zijn mooie begrippen, maar het komt er natuurlijk op aan waar uiteindelijk de grenzen liggen.

Op dit punt vragen wij ons af waarom de vaststelling van het minimale huursomstijgingspercentage niet meer aan de verantwoordelijkheid van de toegelaten instellingen wordt overgelaten. Zoals eerder gezegd is die op 3,8% vastgesteld. Maar in de nota naar aanleiding van het verslag stelt de staatssecretaris dat de huurstijging zeker een zorg is voor de regering, terwijl hij tegelijkertijd aangeeft dat het moeilijk is aan te geven wat onder een verantwoord huurniveau en een betaalbare woning moet worden verstaan.

Het doorslaggevende motief voor de staatssecretaris is, zoals gezegd, de financiële continuïteit van de sector. Maar is hierbij dan geen sprake van een te gering vertrouwen

in de verantwoordelijkheden van de toegelaten instellingen? Of moeten wij dat anders zien? De staatssecretaris is bang voor het interen van het vermogen van de corporaties. Is dit in het licht van de gehele operatie niet een wat te paternalistische opstelling? Zou dat toch niet meer aan de sector zelf kunnen worden overgelaten? Want als ik het goed heb, wil de sector toch ook de sociale doelstelling realiseren.

Je zou het ook nog kunnen bezien vanuit de visie op de kostenontwikkeling met betrekking tot de individuele huursubsidie. Hoe meer woningcorporaties invulling zouden kunnen geven aan een zo minimaal mogelijke huurstijging, des te minder beslag zou er op de individuele huursubsidie gedaan kunnen worden. Dus daar ligt ook een relatie.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Wilt u op dat punt een aantal gevoeligheidsanalyses uitgerekend zien?

De heer **Stellingwerf** (RPF): Ik stel nu in eerste instantie vragen aan de staatssecretaris. Wij hebben geconstateerd dat daar op zijn minst relaties liggen. Voor ons is niet helemaal helder hoe die zich op het ogenblik ten opzichte van elkaar verhouden. Gaarne krijgen wij daar duidelijkheid over, opdat wij ons daar nader op kunnen bezinnen.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Dat ondersteun ik graag.

De heer **Stellingwerf** (RPF): De bewindsman merkt in de schriftelijke voorbereiding op dat de volkshuisvestingsprestatie bij het flankerend beleid eruit bestaat dat alle instellingen in staat worden gesteld betaalbare woondiensten aan te bieden. De regering meent dat het flankerend beleid, waarvan de grote steden en de groeikernen het meest profiteren, ook zonder balansverkortings op de agenda zou hebben gestaan. Maar als deze verkortings niet zou plaatsvinden, hoe hoog zou dan de prijs op het prijskaartje zijn geweest?

Ik sluit af met een verwijzing naar artikel 7, die bij nota van wijziging is veranderd. Daarop is een reactie gekomen van verschillende instellingen, onder andere van de VNG. Gaarne een reactie hierop.

De heer **Van Middelkoop** (GPV): Voorzitter! Het ziet er naar uit – en ik zeg dit met ironie – dat wij langzamerhand de beslissende fase van de behandeling van het wetsvoorstel inzake de balansverkortings naderen. Veel zal afhangen van de inhoud en de geloofwaardigheid van de beantwoording van de staatssecretaris. Hoe het ook zij, wij staan voor zeer ingrijpende beslissingen en wij proberen te zamen om de onzekerheden in de toekomst – en daar confronteert het wetsvoorstel ons toch mee – zoveel mogelijk te reduceren alvorens de knoop door te hakken. De heer Biesheuvel had gelijk dat ook zonder een bruterings de toekomst nog met veel onzekerheden omgeven zou zijn. Ik vond dat hij daarmee een verstandige opmerking maakte, maar die maakt hij wel vaker.

Na alles wat de collega's hebben gezegd en gevraagd, wil ik geen uitvoerig betoog meer houden. Ik wil nog slechts enkele losse opmerkingen maken en enkele vragen stellen. Hierbij concentreer ik mij vooral op de beantwoording in de nota naar aanleiding van het verslag.

Op bladzijde 20 zegt de staatssecretaris dat naar zijn mening de verzelfstandiging van de sociale verhuurders niet zonder de nodige interne en externe checks and balances is vormgegeven. Spelen deze checks and balances ook een specifieke rol in de periode tot de wettelijke vastlegging van de procesvereisten? In zekere zin hebben wij namelijk voor 1995 met een gat te maken. In denk in dit verband ook aan de vragen van mevrouw Versnel. Zij sprak over de kwestie van het toezicht. Mij bekruipert voortdurend de vrees dat wij als het ware een mammoettanker op gang brengen, maar onvoldoende zekerheid hebben dat de bakens die dat schip nodig heeft, zijn aangebracht. Mevrouw Versnel stelde bijvoorbeeld terecht de vraag of men met het BBSH wel ver genoeg gaat. Op dat punt zou ik van de staatssecretaris graag heldere antwoorden krijgen.

Het mag duidelijk zijn dat voor mijn fractie de belangen van de huurders van veel gewicht zijn bij de definitieve beoordeling van het wetsvoorstel. Vorig jaar heeft mijn fractie tijdens de UCV aangegeven, dat aannemelijk moet worden gemaakt, dat de bruteringsoperatie ook in het belang van huurders is.

Als dat niet voor de korte termijn het geval is, dan moet dat toch wel voor de lange termijn moeten gelden. Wil de staatssecretaris nog eens zeggen wat zijn visie op dit punt is?

In de stukken wordt voortdurend gesproken over de prestatie-aansprakelijkheid van de sociale huursector. Houdt die ook in, dat gezorgd moet worden voor een gematigde huurontwikkeling? Welke garanties zijn er op dit punt, met name als het gaat om corporaties met meer dan 40% aan DKP-woningen?

Voorzitter! Dan ga ik even terug in de tijd. Bij de behandeling van de Tussenbalans heeft mijn fractie zich reeds kritisch uitgelaten over de vaststelling van een trendmatige huurverhoging van 3% naar 5% voor een periode van vier jaar. Nu wordt de minimale huursomstijging in het wetsvoorstel voor een periode van vijf jaar vastgelegd. De heer Stellingwerf heeft er al op gewezen, dat in de stukken wordt gesproken over de mogelijkheid om in 1997 de inflatie-ontwikkeling opnieuw te bekijken. Kan het Rijk ook het initiatief tot nieuw overleg nemen? Bij welke inflatie-ontwikkeling mag worden verwacht, dat de desbetreffende parameter in dit wetsvoorstel na overleg met de sector wordt aangepast? Kan de staatssecretaris zeggen wat ik mij daarbij moet voorstellen?

Op bladzijde 22 van de nota naar aanleiding van het verslag spreekt de staatssecretaris de verwachting uit, dat de dalende tendens van de gemiddelde huurstijging zich in een verhoogd tempo zal voortzetten. Is hierbij de wens de vader van de gedachte of kan deze opmerking ook cijfermatig worden onderbouwd? Juist op dit punt kom ik in de commentaren nogal wat scepsis tegen. Dat zal de staatssecretaris ook bekend zijn.

Mijn volgende vraag is misschien nog net binnen het kader van dit wetgevingsoverleg. De staatssecretaris kiest voor een gedragscode in plaats van een beleggingsstatuut. De staatssecretaris is van de discussie hierover op de hoogte. Ik begrijp dat hij de instelling op dit punt de nodige vrijheid wil laten, maar wat is erop tegen om goede en gezonde regels voor het beleggen in een statuut te verwoorden? In welke zin zou je daarmee de vrijheid van de instellingen op een onaanvaardbare wijze belemmeren? Vanmorgen las ik

nog in de krant wat er allemaal fout kan gaan met een bank als slechts één mijnheer ongezond aan het beleggen slaat. Het betrof hier een Engelse bank. Het zou een zegen zijn geweest als die bank een beleggingsstatuut had gehad met een aantal goede en gezonde regels. Waarom zou dan voor de instellingen waarom het hier gaat een beleggingsstatuut niet goed zijn?

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Ik meen dat het bij die Engelse bank ook om 1,8 mld. ging.

Mevrouw **Versnel-Schmitz** (D66): De totale portefeuille was daar echter aanzienlijk groter.

De heer **Van Middelkoop** (GPV): Ik geloof ook niet dat dit wetsvoorstel gaat over de huisvesting van het Engelse koninklijk huis. Verder gaat de vergelijking heel aardig op.

In de schriftelijke voorbereiding heb ik gevraagd naar de mogelijkheden om te komen tot herverdeling van financiële middelen tussen toegelaten instellingen. Ik heb het dan vooral over de rol van het centraal fonds. De staatssecretaris zegde toe dat hij in overleg zou treden met de sector om eventuele institutionele belemmeringen weg te nemen. Waaraan moet ik daarbij denken? Wanneer kan de Kamer het resultaat van dat overleg tegemoetzien? Komt met de financiële verzelfstandiging het solidariteitsbeginsel in de sociale huursector niet nog meer onder druk te staan dan in het verleden het geval was? Zullen de instellingen juist niet veel meer reden hebben om op hun eigen centen te blijven zitten? De mogelijkheid van herverdeling wordt daarmee des te belangrijker. In dat licht moet ook mijn vraag worden gezien naar de zekerheden die wij op dit punt kunnen krijgen.

Op bladzijde 23 van de nota gaat het onder meer over het percentage van 3,5. In het verslag heeft mijn fractie gevraagd naar een mogelijkheid om het huurstijgingspercentage los te laten voor instellingen met een zogenaamde gunstige huurmix. Het antwoord op die vraag heeft mij niet geheel bevredigd. De staatssecretaris schrijft dat hij vanuit het algemene belang van de financiële continuïteit van de sector veel waarde hecht aan de gemaakte afspraak over de minimale huursomstijging. Vervolgens schrijft hij het volgende: "Een

(algemene) uitzondering voor instellingen met een gunstige huurmix wijs ik dan ook af". Zo geformuleerd wekt hij de suggestie dat hij in specifieke gevallen kennelijk wel een uitzondering mogelijk acht. Hoe wil hij dat in de praktijk vorm geven? Waarom toch zo aan die 3,5% vastgehouden als zelfs instellingen eventueel lager willen gaan zitten?

Ik stel enkele vragen naar aanleiding van het rapport van de Rekenkamer. Het algemene beeld van dit rapport is bepaald niet ongunstig voor het departement, wellicht mag het zelfs complimenteus worden genoemd. Toch is het goed dat de Kamer erom gevraagd heeft. Een van de bevindingen van de Rekenkamer luidt dat de informatie uit de voorafstemming tussen het departement en de sector hier en daar tot betere ramingen had kunnen leiden. Daarbij wordt met name bedoeld op de regiokopkostentoeslag, de stadsvernieuwingstoelag en het aantal 20-jarige geldleningen. Ik weet niet of het mogelijk is om hier vóór de plenaire behandeling nog duidelijkheid over te krijgen, maar ik vraag de staatssecretaris wel of hij het voor zijn verantwoording wil en kan nemen dat dit soort onzekerheden blijft bestaan. Hij zal mijn aarzeling op dit punt kunnen begrijpen.

Voorzitter! Ik sluit af. De aanbevelingen van de Rekenkamer worden door de staatssecretaris ruimhartig gevolgd. Op één punt is dat niet het geval. Uitgebreide gevoeligheidsanalyses met verschillende waarden voor de belangrijkste parameters over de gehele looptijd van de bruteringsoperatie zijn niet uitgewerkt. Ik kan de brief van 14 februari althans moeilijk als een zodanige uitwerking beschouwen. Waarom heeft de staatssecretaris deze opstelling gekozen? Hoeveel tijd zal zijn gemoeid met het alsnog opstellen van deze analyses? Ten slotte heb ik een doorrekening van een inflatiescenario voor de komende jaren gemist.

De heer **Poppe** (SP): Mijnheer de voorzitter! Zoals uit de schriftelijke voorbereiding op dit overleg al is gebleken, heeft de SP grote bezwaren tegen de filosofie van liberalisering die achter dit wetsvoorstel zit. Wij moeten ons hier beperken tot technische zaken. Ik zal dat zoveel mogelijk doen, alhoewel

technische zaken natuurlijk altijd verbonden zijn aan het doel waarvoor ze gebruikt worden. Ik zal mij hoofdzakelijk tot drie punten beperken:

1. de vraag waarop de verwachting van een gematigde huurverhoging feitelijk gebaseerd is. Daarmee wordt het verhaal namelijk verkocht;
2. de effecten van de huursombenadering in het kader van het bruteringsakkoord;
3. de financiële positie van de corporaties en hun huurders.

Ik kom eerst op de vraag waarop de verwachting van die gematigde huurverhoging van 3,8% in de komende vijf jaar is gebaseerd. De staatssecretaris is naar mijn mening een bijzonder optimistisch man. Daar is natuurlijk niets op tegen, maar wij moeten wel realistisch blijven. En dat geldt vooral voor de staatssecretaris. Als hij op grond van de bruteringsafspraken voorspelt dat de huurverhoging in de komende vijf jaar gematigd zal worden, dan is dat optimisme naar mijn mening toch teveel of zelfs geheel gebaseerd op drijfzand. Volgens de staatssecretaris zal het gemiddelde over die vijf jaar 3,8% zijn en dat noemt hij gematigd. Dat percentage ligt echter in elk geval een stuk boven de inflatie.

**Staatssecretaris Tommel:** Wij spreken over een periode van vijftien jaar, niet van vijf jaar. Dat staat ook in de stukken.

De heer **Poppe** (SP): U hebt gelijk: het is vijftien jaar.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Dus vijftien keer 3,8% en dat cumulatief.

De heer **Poppe** (SP): Reken de winst voor de huurder maar uit! Volgens een vluchtige berekening kom je dan voor huren die nu *f* 600 zijn, op zo'n *f* 1100 uit over vijftien jaar. Vijf jaar moet dus vijftien jaar zijn. Volgens de staatssecretaris zal het gemiddelde over die vijftien jaar 3,8% zijn. Hij noemt dat percentage gematigd, maar het ligt een stuk boven de inflatie. In het bruteringsakkoord met de verhuurders is zelfs vastgelegd dat de huurverhoging de komende jaren minstens 0,5% meer zal zijn dan de inflatie, met een minimum van de bekende 3,5%. Dat betekent dus op voorhand al een achterstandspositie voor de huurders.

Hoe komt de staatssecretaris nu aan dit gemiddelde van 3,8%? Dit lijkt volgens ons meer op een rekentruc, hetgeen eigenlijk door de heer Hofstra van de VVD is bevestigd, zij het in heel andere woorden. Hij zei: het is een deel van een rekenmethode. Het is ook geen realistische inschatting van de werkelijkheid. De huurders kunnen dus veel meer verwachten. Het subsidie-afbraakpercentage – dat is de huurverhoging – voor de 40% nog gesubsidieerde woningen is 5%. Dat is veel hoger dan de voorspelde inflatie van 3%. Verder zet de staatssecretaris de huurverhoging voor de 60% woningen zonder subsidie op 3%. Dat is gelijk aan de voorspelde inflatie. En zo komt hij op een gemiddelde van 3,8% uit. Die 3,8% is dus het rekenkundige gemiddelde van de 5% subsidie-afbraak bij complexen met subsidie en de huurverhoging, gelijk aan de 3% voorspelde inflatie, bij complexen zonder subsidie. Niet meer dan dat ligt ten grondslag aan de vooronderstelling van de staatssecretaris. Het is dus niet zo dat wij de komende tijd zonder meer huurmatiging kunnen verwachten.

In het huidige stelsel waarin de woningbouwverenigingen zelfstandige ondernemers zijn geworden, is niet meer het optimisme van de staatssecretaris de drijfveer, maar het exploitatieresultaat. Dat is ook geheel overeenkomstig de doelstellingen van de wet die wij nu bespreken. Wij hebben de afgelopen jaren gezien tot welke huurverhogingen het exploitatieresultaat van de corporaties aanleiding heeft gegeven. De staatssecretaris heeft op 9 februari tijdens het algemeen overleg over het huurbeleid 1995, toen ik cijfers gaf over de situatie van de huurders in Nederland, tegen mij gezegd: iedereen heeft recht op zijn eigen demagogie. De cijfers die ik toen heb genoemd, worden overigens bevestigd in het nadien verschenen boekje "Volkshuisvesting in cijfers" van het ministerie van VROM. Ik daag de staatssecretaris uit om die cijfers te weerleggen. Ik verzoek hem ook om het beleid af te stemmen op die dramatische cijfers.

Wie zijn oor te luisteren legt in corporatieland, weet dat na het afbreken van de subsidies van het Rijk voor de sociale woningbouw het voor de corporaties niet mogelijk is om sociale huurwoningen kostendekkend te exploiteren zonder exces-

sieve huurverhogingen. Ik moet hier tegelijkertijd bij zeggen dat de corporaties zich dit veel te gemakkelijk hebben laten aanleunen. Zij zijn veel te gemakkelijk akkoord gegaan met het voorstel van de staatssecretaris, kennelijk verblind door het vooruitzicht dat zij straks zelf ondernemertje konden gaan spelen. De zeer forse huurverhogingen van de afgelopen jaren zijn niet alleen veroorzaakt door het aflopen van de objectsubsidies, maar ook door het afschaffen van de rijkssubsidie voor groot onderhoud en renovatie. Het Rijk heeft de effecten daarvan op de financiële positie van de corporaties willen opvangen door extra huurverhoging voor te schrijven. Dat alles speelt een rol bij die bruteringsakkoord.

Subsidie-afbraak dus over de ruggen van de huurders. Er is ook in dit wetsvoorstel geen enkele garantie, dat de doelgroep van de sociale huisvesting, namelijk de mensen met de lagere inkomens, voorzien blijven van passende en voldoende huisvesting. In het rapport van het Sociaal en cultureel planbureau staat op bladzijde 276: "Lastenstijgingen als gevolg van bezuinigingen op subsidies worden niet gecompenseerd. De doelgroepen van beleid blijven gemiddeld genomen reëel evenveel verdienen, maar moeten hogere woonlasten betalen. Er zijn natuurlijk grenzen aan de hoogte van het inkomensdeel dat aan woonlasten kan worden besteed". Dat is naar onze mening een ondersteuning van het pleidooi dat ik op 9 februari in de Kamer heb gehouden. Dit moet ook in dit wetsvoorstel, en daarom overwegen wij een amendement in die richting. Er moet eerst maar eens een rechtvaardige woonlastenquote worden vastgesteld, wil je überhaupt een parameter hebben voor de gevolgen van het beleid ten aanzien van de doelgroep van de lager betaalden. Het is bekend dat wij een maximale woonlastenquote van 15 tot 16 rechtvaardig vinden.

Mevrouw **Versnel-Schmitz** (D66): Hoe wilt u dat in deze wet opnemen?

De heer **Poppe** (SP): Als je voortdurend spreekt over een maximaal redelijke huur, moet dat gezien het doelgroepenbeleid ook in verhouding staan tot het inkomen van een doelgroep, als u begrijpt wat ik bedoel.

Mevrouw **Versnel-Schmitz** (D66): Denkt u dat dat technisch mogelijk is?

De heer **Poppe** (SP): Ik zeg dat wij dat overwegen. Als het technisch niet mogelijk is, zoeken we daarvoor een ander moment, zoals bij de huurprijzenwet. We zullen kijken of het bij deze bruteringswet kan, want het lijkt me wel erg nuttig.

Er is, nu de rijksoverheid met de bruteringswet haar handen in toeneemende mate brandt en de corporaties zijn verworpen tot commerciële organisaties, waarvoor het exploitatieresultaat de maatstaf der dingen is geworden, geen enkele reden om aan te nemen dat de huren gematigd zullen worden. Inderdaad, nu het Rijk geen bemoeienis meer heeft met de sociale woningbouw en de subsidies bijna helemaal zijn afgebroken, kan de staatssecretaris wel mooi weer spelen en zeggen dat de huren beperkt moeten blijven, maar het is in het belang van de corporaties – in het nieuwe systeem zijn dat de instanties die het voor het zeggen krijgen – om de huren zoveel mogelijk te verhogen. De vinger aan de pols, waarover de heer Biesheuvel sprak, die is neergelegd in het Besluit beheer sociale huursector, is volstrekt onvoldoende om daarop een redelijk toezicht te houden. Het is allemaal toezicht achteraf door de gemeenten, die convenanten kunnen sluiten om daarin doelstellingen te formuleren, maar allemaal zonder sancties. Er is geen echte greep meer van de overheid; de overheid kan alleen maar smeken aan de corporaties of ze het alsjeblieft niet uit de hand laten lopen. Je kunt dat proberen in een convenant te wikkelen en te wegen, maar het zijn geen sancties, het is geen vinger aan de pols. Daarom zei ik ook dat de overheid nog slechts een geamputeerde vinger aan de pols heeft.

Dat betekent ook dat na de bruteringswet de verschillen in huurverhogingen voor gelijksoortige complexen tussen corporaties in het hele land enorm zullen toenemen. De heer Duivesteyn wees erop dat je dat eigenlijk per corporatie moet bekijken. Hij wil daarover ook een amendement indienen. De verschillen tussen de huurprijzen in één wijk kunnen zelfs uiteenlopen, wat wij niet voordelig vinden, integendeel.

Welke huurverhoging nodig is in het nieuwe systeem is afhankelijk van de financiële positie van de

corporaties. Als er al 3,8% uitkomt, mijnheer de voorzitter, is dat gewoon niet meer dan puur toeval. Ik denk dat de rijksoverheid beleid moet maken, en zich niet moet baseren op toevalligheden. De vraag blijft dus levensgroot aanwezig, waarop de staatssecretaris zijn verwachtingen van 3,8% huurverhoging heeft gebaseerd. Wij zijn van mening dat die zijn gebaseerd op een rekentruc, maar ik hoor graag het antwoord.

Dan kom ik op de huursombenadering in het kader van het bruteringsakkoord. Een aspect dat in hoofdstuk 2 van de nota naar aanleiding van het verslag bij herhaling wordt benadrukt is dat de huursombenadering de corporaties in staat zou stellen om de huren voor de primaire doelgroep, de mensen met de lagere inkomens, laag te houden. Ook dat is een op drijfzand gebaseerd optimisme van de staatssecretaris, dat op geen enkele manier is gestoeld op de praktijk van de bruteringswet. De huren zullen namelijk, zoals ik zojuist heb aangetoond, veel meer stijgen dan de inflatie, maar ook meer dan het percentage van 3,8 van het bruteringsakkoord. Nogmaals, in het Sociaal en cultureel rapport, niet het eerste het beste, wordt daar ook al voor gewaarschuwd.

De huursombenadering zal, moet zelfs door de corporaties worden gebruikt om de woningen de huur te laten doen die ze op de "woningmarkt" in feite waard zijn. Dat is een wetmatigheid die de liberalisering van de volkshuisvesting, waarvan de bruteringswet een onderdeel is, met zich brengt. De heer Duivesteyn wist dat natuurlijk. Hij krijgt nu een beetje moeite met de gevolgen ervan, maar de PvdA weet dat al vanaf 1990. Toch is men mee afgegleden naar het beleid dat nu uit de koker van de nieuwe staatssecretaris komt, voorbereid door de vorige staatssecretaris. Aangezien sprake is van zowel kwalitatieve als kwantitatieve woningnood worden de mensen met de minst kapitaalkrachtige vraag de dupe. De huursombenadering is niet bedoeld om de corporatie in staat te stellen om de woningen voor de mensen met de lagere inkomens betaalbaar te houden, maar om de hoogste huurverhoging te vragen die de markt toelaat. Vanuit het systeem bestaat er geen enkel verband tussen het inkomen van de huurder en de huurverhoging die men krijgt. De minst gewilde woningen met de

slechtste kwaliteit zullen op de markt de minste prijs doen. Slechts die woningen zijn bereikbaar voor de mensen met lagere inkomens. Dat heeft tot gevolg dat er wijken per inkomensklasse ontstaan. Daarmee zijn wij wat betreft de volkshuisvesting terug in de 19de eeuw.

Mevrouw **Versnel-Schmitz** (D66): Dat is echt te gek! Daar kan ik niet tegen! 19de-eeuwse woontoestanden! Weet u wel wat die inhielden? Kelderwoningen, met z'n vijftien op een zoldertje slapen! Kom nou! Dat is het niet. Dat is absoluut niet aan de orde. Wij hebben een gemiddelde dichtheid van 1,7 persoon per woning. Dat is echt heel andere koek! Er is 70 vierkante meter beschikbaar voor 1,7 persoon.

De **voorzitter**: Wij spreken over het wetsvoorstel inzake balansverkorting. Daar moet u zich aan houden.

De heer **Poppe** (SP): Voorzitter! Ik heb het over de technische gevolgen van dit wetsvoorstel. In tegenstelling tot de 19de eeuw – toen was sprake van rug-aan-rugwoningkjes die nat, vochtig en bedompt waren – zitten de mensen nu in een keurige woning. Ze hebben alleen niet meer te eten, want ze hebben huurschuld! Wij zien nu al dat het aantal huissluitingen zeer snel toeneemt, in Rotterdam vorig jaar met een percentage tussen de 35 en de 40. Dit heeft mijns inziens 19de-eeuwse gevolgen voor deze mensen, namelijk rampspoed en ellende. Je bent niet alleen je huis kwijt, maar ook je geld!

Bovendien zijn de minst gewilde woningen ook de minst rendabele woningen. De corporaties zullen die graag afstoten. Slopen dus of verkopen! Ook dat zien wij in verschillende gebieden in Nederland al gebeuren. Door dit beleid zal de woningnood onder de lagere inkomensgroepen nog verder toenemen. Zo zit het systeem als gevolg van de bruteringswet nu eenmaal in elkaar. Voor beide effecten, het ontstaan van wijken per inkomensklasse en het slopen of verkopen van goedkope woningen wordt op pagina 279 van het Sociaal en cultureel rapport gewaarschuwd. Ik raad iedereen om dat rapport eens goed te bestuderen.

Naar de mening van de SP zijn dit de effecten van de huursom-

benadering in het kader van de bruteringsoperatie. In de eerste plaats is het exploitatieresultaat van de corporaties de maatstaf voor de hoogte van de huurverhogingen en niet de inkomenspositie van de huurders; probleem/doelstelling dus. Het exploitatieresultaat dwingt de corporaties om zo hoog mogelijke huren op de markt te vragen en om goedkope woningen in sommige gevallen te slopen of te verkopen, waardoor de woningnood onder de primaire doelgroep toeneemt. De financiële positie van de woningbouwverenigingen is een ander aspect. De bruteringsoperatie is eigenlijk nauwelijks goed op zijn waarde te schatten als daarbij ook niet een andere maatregel in het kader van de liberaliseringspolitiek van het volkshuisvestingsbeleid wordt betrokken. Ik kan niet anders, het spijt mij.

Ik zal het niet uitgebreid doen, maar in dit meer technische overleg mag wel de vraag aan de orde gesteld worden of technisch gezien de corporaties na de bruteringsoperatie nog wel kunnen voldoen aan hun oorspronkelijke doelstelling, de huisvesting van de primaire doelgroep. Ook daarover is de staatssecretaris optimistisch. Maar weer is mijn inschatting dat ook hierbij het optimisme op drijfzand is gebaseerd. Ik zal dat met enkele cijfers kort proberen aan te tonen. Een goedkope woning bestemd voor huurders uit de lage-inkomensgroepen, mag van de rijksoverheid niet meer dan f 600 kale huur per maand kosten. Afgezien van het feit dat het etiket goedkoop en betaalbaar, afgezet tegen de inkomenspositie van deze groep, f 46.000 per jaar voor een meerpersoonshuishouden, hier absoluut niet op van toepassing is, kunnen zulke woningen niet gebouwd worden zonder dat de corporaties daar geld op toelagen. Of het worden woningen die zo klein en van zo'n slechte kwaliteit zijn, dat het beschamend is om die aan een gezin te verhuren.

Mevrouw **Versnel-Schmitz** (D66): Daarom zijn het maatschappelijk kapitaal van de corporaties en het revolving fund zo belangrijk. Daar houdt de heer Poppe echter geen rekening mee.

De heer **Poppe** (SP): Nee, dat doe ik niet, omdat uit alle berekeningen

blijkt dat die geen soelaas bieden voor de problemen die ik noemde. Daarbij werkt de maximaal redelijke huurprijs, een van de laatste beïnvloedingsmiddelen van de rijksoverheid op de huurprijs, als een motor voor huurverhogingen.

Het Rijk is de bouwsubsidie aan het afbouwen. Dit jaar is die alleen voor een beperkt aantal woningen f 5000. De rente waartegen corporaties als zelfstandige ondernemers geld moeten lenen, is op dit moment 8%. Als dan uitgegaan wordt van een woning met stichtingskosten van f 150.000 komt de kale aanvangshuur op f 935 uit. Dat zijn cijfers van de Nationale woningraad. Dat is in de terminologie van de staatssecretaris geen goedkope woning, want die gaat tot f 600 en ook geen betaalbare woning, want die grens ligt op f 810, maar gewoon een dure woning. Er kunnen dus alleen maar dure woningen gebouwd worden. Die woningen zullen in rap tempo nog duurder worden door de noodzaak van de corporaties om de exploitatierekening tot maatstaf van hun succes te verheffen. Daarmee schiet men snel over de f 1000 per maand heen. In het *Corporatie-Magazine* uit 1994, nr. 22 wordt door drs. R. Boumans klip en klaar duidelijk gemaakt dat op een woning met stichtingskosten van f 130.000 en een kale aanvangshuur van f 600 binnen het kader van het bruteringsstekort een negatief exploitatieresultaat van bijna f 30.000 in netto contante waarde overblijft. Dat is nogal wat.

De **voorzitter**: Wil u nu afronden? U bent nu namelijk al zeker zes minuten bezig over een onderwerp dat niet aan de orde is.

De heer **Poppe** (SP): Dit is wel aan de orde. Ik zal echter afronden.

Directeur Van Leeuwen van het NCIV concludeert dan ook terecht in Cobouw van 14 november dat als men de woningbouwtaakstelling echt wil realiseren en tegelijkertijd de volkshuisvesting op peil wil houden – daar is deze wet voor – er gewoon geld bij moet. Dat kan slechts twee dingen tot gevolg hebben: of die woningen worden niet gebouwd, wat een steeds grotere woningnood onder de mensen met de laagste inkomens tot gevolg heeft, of de huren moeten bij die corporaties extra verhoogd worden om de

exploitatieverliezen te dekken. Dan zijn wij weer terug bij het eerste punt. De huren zullen niet betaalbaar blijven, maar zullen stijgen, ondanks de optimistische geluiden. De conclusie van de SP over dit aspect van de bruteringsoperatie, waarbij de corporaties gedwongen worden als zelfstandige ondernemer op de vrije markt te opereren, is dat dit ertoe leidt dat de hoofddoelstelling van het volkshuisvestingsbeleid – het huisvesten van de primaire doelgroep – niet gehaald kan worden. Daarmee tekent zich het failliet van dit beleid af. De vraag blijft dus levensgroot overeind of de corporaties na de bruteringsoperatie waar ze eigenlijk voor zijn, namelijk het huisvesten van de primaire doelgroep. Ook ziet de SP zich weer gesteund door het Sociaal en cultureel rapport. Op bladzijde 276 staat: "Onder invloed van de verandering in het gedrag van de sociale verhuurders zullen de goedkope huurwoningen in aantal afnemen en daarmee de keuzemogelijkheden van de lagere-inkomensgroepen. Deze consumenten zullen, meer dan nu het geval is, afhankelijk worden van de positie van de verhuurder op de woningmarkt, waarmee wordt bedoeld op de financiële positie van de corporatie en de mate waarin een corporatie haar sociale gezicht laat zien."

Ook dat is niet misselijk. Het faillissement van de bruteringsoperatie voor de sociale huisvesting als gevolg van dit wetsvoorstel ligt eigenlijk al vast.

Staatssecretaris **Tommel**: De heer Poppe moet wel goed citeren. De relatie met de bruteringsoperatie wordt in het Sociaal en cultureel rapport absoluut niet gelegd.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Ik geef de heer Poppe niet vaak gelijk, maar nu wel.

Staatssecretaris **Tommel**: Het rapport spreekt van de veranderde positie van de verhuurders.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Als gevolg van de bruteringsoperatie.

De heer **Poppe** (SP): De staatssecretaris heeft bladzijde 276 niet goed gelezen. Ik raad hem aan dat beter te doen.

Staatssecretaris **Tommel**: Wij hebben daar zelfs uitvoerig over gesproken, maar de situatie is ingezet op een ander moment. Het moment van de bruteringswet is hiervoor absoluut niet bepalend.

De heer **Poppe** (SP): Er wordt in het rapport geconstateerd dat de huisvester binnen de nieuwe structuur voor sociale huisvesting, de marktgewijze structuur, zich niet meer primair op de doelgroep kan richten omdat hij dat ten koste moet laten gaan van de kwaliteit van de woningen of van de kwantiteit. Er wordt zelfs geconcludeerd dat het ten koste van beide aspecten zal gaan.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): In het rapport staat letterlijk dat de positie van de verhuurder ten opzichte van de huurder verandert door de bruteringswet. Er staat ook dat de huurder daardoor in een kwetsbare positie terechtgekomen is.

De heer **Poppe** (SP): Er staat ook in dat in een situatie waarin de vraag groter is dan het aanbod, de positie van de huurder een zwakke zal blijven.

Voorzitter! Ik heb drie voor de SP-fractie belangrijke hoofdvragen aan de orde gesteld.

1. Waarop is de verwachting van een gematigde huurverhoging gebaseerd?

2. Wat zijn de effecten van de huursombenadering in het kader van het bruteringsakkoord voor de huurverhogingen?

3. Kunnen en willen de corporaties in het geliberaliseerde systeem nog wel voldoen aan de primaire doelstelling "huisvesten van de lage-inkomensgroepen"?

Ik heb proberen duidelijk te maken dat de gevolgen van de liberalisering, waarvan de bruteringswet een belangrijk onderdeel is, desastreus zullen zijn voor de huurders. Aan het begin van deze eeuw noemde dr. Wibaut, een wethouder in Amsterdam voor de SDAP, de taak van de overheid als het gaat om de huisvesting een kwestie van beschaving. Aan de hand van gegevens die nu al bekend zijn, kan ik zeggen dat wij aan het eind komen van een belangrijk periode van beschaving in Nederland als de plannen van de regering doorgaan.

Mijnheer de voorzitter! Mijn fractie overweegt een amendement in te

dienen over het recht op huurstaking, omdat de positie van de huurder uiterst zwak is en steeds zwakker wordt. Tevens overweegt mijn fractie een amendement in te dienen, dat ertoe strekt dat de corporaties verplicht zijn te voorzien in de behoeften van de primaire doelgroep.

De vergadering wordt van 13.53 uur tot 14.45 uur geschorst.

De **voorzitter**: Ik heropen de vergadering. Ik verzoek de leden zich te beperken in het aantal interrupties en de staatssecretaris volop de gelegenheid en de kans te geven zijn inbreng zoveel mogelijk ongestoord af te ronden. Er komt nog een tweede termijn en daarin kan men nog alles kwijt wat men kwijt wil. Het woord is aan de staatssecretaris.

### **Eerste termijn van de zijde van de regering**

Staatssecretaris **Tommel**: Voorzitter! Als ik de feitelijke vragen samenraap, is de oogst heel bescheiden. Dit overleg dient ertoe om helderheid te geven over een aantal feitelijke posities met betrekking tot het aan de orde zijnde wetsvoorstel. Er zijn veel algemene beschouwingen gegeven die een interessante vooruitblik werpen op het debat dat wij daarover begin maart met elkaar zullen hebben. Men zal het mij echter niet kwalijk nemen als ik mij in mijn beschouwing voornamelijk beperk tot de concrete vragen en opmerkingen over het wetsvoorstel en over de uitvoering daarvan. Wij moeten ons ook heel goed realiseren dat een aantal zaken op zichzelf staan, buiten de bruteringsoperatie. De bruteringsoperatie maakt wel een aantal problemen en potentiële problemen manifest, omdat men die naar voren haalt, maar zij zijn daar geen onderdeel van. Dat betreft bijvoorbeeld de vraag hoe het met de woningvoorraad zit, de kwestie van de kapitaalmarktleningen op zichzelf, de invloed van de huurders en de positie van de algemene bedrijfsreserve. Die zaken zijn voortdurend onderwerp van de beleidsdiscussie, maar zijn niet specifiek beïnvloed door deze bruteringswet. De problemen op die punten bestonden al; zij zijn niet buiten de orde, maar zij zijn niet veroorzaakt door de bruteringswet. Ik maak dus onderscheid tussen zaken die echt

regelrecht het gevolg zijn van de bruteringswet en een aantal zaken die daaromheen spelen en die daardoor overigens absoluut niet minder belangrijk zijn. Ik zeg dat, omdat wij die zaken niet door elkaar moeten halen.

De tweede opmerking die ik vooraf wil maken, is dat de bruteringswet op zichzelf budgettair neutraal is voor de corporaties, voor de gemeentelijke woningbedrijven en ook voor de rijksoverheid. Daar voeg ik dan wel aan toe: uiteraard met uitsluiting van het flankerend beleid. Dat beleid zorgt namelijk voor een behoorlijke extra geldstroom in de richting van de corporaties en dus ook in de richting van de huurders, want daar zijn de corporaties voor. Wij komen straks te spreken over de vraag hoe dat precies uitwerkt, maar in principe is de corporatie met bruteringswet financieel beter af dan zonder bruteringswet. Het belang van de rijksoverheid is niet in het minst dat er meer zekerheden op korte termijn en minder onzekerheden op lange termijn ontstaan. Het is een wonderlijke situatie dat men werkt met meerjarenramingen voor een periode van vier jaar en dat er subsidieregelingen zijn die doorlopen tot ver in de volgende eeuw, pakweg tot het jaar 2040 of 2045, terwijl niemand op dit moment weet hoe zij op dat moment uitwerken, ook gelet op de afhankelijkheid van de rente. Die onzekerheid werkt je weg en dat is gunstig voor beide partners. In die zin kan men niet zeggen dat de bruteringswet op zichzelf ongunstig voor de huurder zou zijn. Het tegendeel is het geval: er gaat extra geld in de richting van de corporaties. Dat wil ik vooropstellen.

Er zijn een aantal onzekerheden. Het woord "onzekerheid" is nogal vaak gevallen en het is goed om dat als thema te nemen: hoe kunnen wij op een aantal punten onzekerheden wegnemen en hoe staan wij eigenlijk tegenover die onzekerheden? Er is gevraagd hoe zeker wij zijn van de rente-ontwikkelingen. Als wij zeker waren van de rente-ontwikkeling, zouden wij een ander vak hebben gekozen en als wij tot het jaar 2040 zeker zouden zijn van de rente-ontwikkeling, zouden er in Nederland heel andere dingen gebeuren. Er is een redelijke ontwikkeling aangenomen, maar de feitelijke ontwikkeling over die hele periode kan natuurlijk lager of hoger liggen. In de meest recente brief hebben wij geprobeerd

een scenario aan te reiken, maar natuurlijk zijn ook andere scenario's mogelijk. Het doel zoals wij dat opvatten, blijft gelijk, namelijk te tonen hoe gevoelig de operatie op lange termijn is voor de rente-ontwikkeling. Zij is ook gevoelig voor de inflatie-ontwikkeling, maar veel en veel minder. En dat brengt mij op de inflatie.

De motie-Tuinstra/De Jong had betrekking op de situatie waarin de inflatie in de loop van een aantal jaren veel lager is dan destijds is aangenomen. Er is een helder antwoord nodig op de vraag hoe wij daar met mee omgaan. In dat geval zullen wij in 1997 zelf het initiatief nemen voor onderhandelingen met de corporaties. Dat is dus al heel snel. Er is ook een vraag gesteld over het spiegelbeeldige geval waarin de inflatie veel hoger uitpakt dan de veronderstelde 3%. Het zou mij niets verbazen als de corporaties dan met ons komen praten.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Het is toch altijd boven inflatie? Ik meen dat bij de parameters wordt uitgegaan van 0,5% boven de inflatie.

Staatssecretaris **Tommel**: Met een minimum.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): De corporaties hoeven niet met ons te komen praten. Als de inflatie hoger is, tikt dat automatisch door.

Staatssecretaris **Tommel**: Desondanks zullen zij een reden hebben om met ons daarover te praten. Bij 0,5% boven de inflatie is het inderdaad een automatisme, maar als de inflatie buiten alle verwachtingen zo sterk zou stijgen in korte tijd – want wij praten over 1997 – zijn er andere dingen aan de hand en zullen wij daar overleg over voeren.

De heer **Van Middelkoop** (GPV): Ik wil nog even terug naar de situatie van een heel lage inflatie. De staatssecretaris zegt dat hij dan het initiatief neemt voor een overleg. Dat neem ik graag aan, maar welke garantie bestaat er dat dat gesprek langer dan een minuut duurt? Ik zie even af van de hoffelijkheid van de instellingen; de staatssecretaris zal de vraag begrijpen.

Staatssecretaris **Tommel**: U krijgt

daar nog antwoord op, want het heeft met iets anders te maken.

Voorzitter! Er zijn opmerkingen gemaakt over de vraag wat er gebeurt met het geld voor het flankerend beleid en welke zekerheid er bestaat dat het geld wordt aangewend voor matiging van de huren. Daarbij betrek ik meteen de vraag of er een minimumpercentage voor de huursomstijging moet worden vastgesteld. Waarom zou een corporatie niet met minder genoegen mogen nemen als zij daar genoeg aan heeft?

Voor dat laatste is wel iets te zeggen, maar de consequentie is dat de rijke corporatie haar huurders een plezier kan doen door een huursombenadering te kiezen waarbij het gemiddelde onder de 3,5% ligt, terwijl een arme corporatie dat niet kan. Verscheidene sprekers hebben bepleit dat de gelden bij een bovenmatige algemene bedrijfsreserve voor de volkshuisvesting beschikbaar blijven. Het is een keuze om de rijke corporaties toe te staan dat zij de huren extra matigen en onder het minimum gaan, hetgeen misschien wel een beetje paternalistisch is aangeduid. De andere keuze is dat zij de reserve besteden aan de gehele volkshuisvestingssector. Hoever strekt de solidariteit zich uit? Blijft die beperkt tot de eigen huurders of strekt die zich uit tot de hele sector? Wanneer de eis wordt gesteld van solidariteit tussen corporaties in de sector als geheel, mogen bovenmatige algemene bedrijfsreserves niet aan de eigen huurders ten goede komen en heeft het minimum dus een zin. Indien men die solidariteit tussen arme en rijke corporaties, tussen corporaties die weinig en die veel moeten bouwen, niet belangrijk vindt, wordt het discutabel of het minimum in alle gevallen moet worden gehandhaafd. Er moet dus worden gekozen tussen deze twee mogelijkheden, en ik kies nadrukkelijk voor de solidariteit tussen de corporaties onderling in de hele sector. Ik meen daarmee ook te handelen in de geest van de begrotingsbehandeling, waarbij verschillende woordvoerders hebben gesteld dat dit punt op de agenda zou moeten blijven staan.

De heer **Hofstra** (VVD): Voorzitter! Deze wet regelt toch niet dat die middelen overkoepelend kunnen worden gebruikt? Naar mijn mening is elke corporatie zelfstandig en als

het minimum van toepassing is, worden de rijken inderdaad rijker.

Staatssecretaris **Tommel**: Dat is zo, maar niet alles wordt door middel van deze wet geregeld. Er is nog een aanvullend circuit dat sowieso moet worden ingezet. Ik doel op het overleg binnen de sector over de handelwijze ten aanzien van de algemene bedrijfsreserves die bovenmatig zijn. Ook heb ik verwezen naar de gedragscode die in aantocht is. Het is mijn opvatting dat in die code opmerkingen over dit onderwerp moeten worden opgenomen. Er moet een lijn worden uitgezet zodat duidelijk wordt hoe de corporaties hiermee moeten omgaan. Dat advies aan de koepels van de corporaties zou er nog voor de zomer moeten zijn. Vervolgens moet de tweede helft van 1995 worden benut om na te gaan hoe wij in het overleg met dit probleem moeten omgaan. Dat wordt niet in het kader van de bruteringswet geregeld maar daarvoor kun je wél aanvullende regels formuleren.

De heer **Stellingwerf** (RPF): Mijn conclusie is, voorzitter, dat die 3,5% niet strikt met de solidariteit samenhangt. Dat moet dus op een andere manier en op een ander moment worden geregeld. Kan men niet het een en het ander doen?

Staatssecretaris **Tommel**: Je kunt het geld maar één keer uitgeven. Als er inderdaad sprake is van een bovenmatige algemene bedrijfsreserve, kunnen die middelen worden ingezet voor extra huurverlaging of voor onderlinge solidariteit in de sector.

De heer **Stellingwerf** (RPF): Men zou het minimumpercentage kunnen loslaten omdat het aspect solidariteit in acht is genomen.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Ik vind dat hier het begrip "solidariteit" in die zin vals is, dat de huurders van de rijke corporaties in feite de expansiemogelijkheden van die corporaties betalen. Er is geen sprake van verevening onderling. Het leidt niet tot een huurverlaging, waar dan ook.

De heer **Poppe** (SP): De staatssecretaris geeft aan dat, als de solidariteit niet blijkt te functioneren, er overleg volgt. Voorts heeft hij het over



“aanvullende regels”. Aan welke regels denkt hij hierbij?

Staatssecretaris **Tommel**: Voorzitter! Dit aspect staat volstrekt los van de bruteringswet en daarom heb ik er geen behoefte aan, hierover iets te melden. Het gaat erom dat een bepaalde lijn is ingezet in relatie met de gedragscodecommissie. Het resultaat daarvan wacht ik af. Ik heb al gezegd dat ik vind dat er nog voor het einde van 1995 op dit punt helderheid moet komen, en die komt er.

De heer **Poppe** (SP): Wij spreken nu over de bruteringswet en over zelfstandige ondernemingen die naar de eigen winst- en verliesrekeningen zullen kijken. Wat die solidariteit betreft onderstreep ik dat een corporatie in Groningen niet naar Limburg zal kijken. Daarmee rijst er een probleem. Als die gedragscode-regels niet kloppen of tot niets leiden, komt het neer op luchtfietserij, terwijl wij nu toch met concrete dingen bezig moeten zijn.

Staatssecretaris **Tommel**: Als er allemaal niets uitkomt, zullen wij zien wat ons in het tweede halfjaar van 1995 te doen staat. Het is overigens onjuist, te veronderstellen dat de positie van de corporaties door deze bruteringswet zo wezenlijk wordt veranderd.

De heer **Poppe** (SP): Alle rijke corporaties die in feite geen huurverhoging behoeven te vragen omdat zij geen exploitatietekorten kennen, zullen niettemin 3,8% of meer vragen. Die gelegenheid hebben ze. Daarmee is die vinger aan de pols als gevolg van de bruteringswet geamputeerd.

Staatssecretaris **Tommel**: U bent steeds bezig met die amputatie... Naar mijn gevoel hoort dat in een andere commissie thuis. Ten eerste gaat het niet om 3,8% en zeker niet om méér. Ten tweede heb ik aanvragen binnengekregen om onder het minimumniveau de huren te mogen verhogen. Nu kan dat nog in een uitzonderlijke positie in het kader van het BBSH. Echter, als de onderhavige wet is aangenomen, geldt een minimum van 3,5% en is de afwijkingmogelijkheid vervallen. Als u meent dat die terug moet komen voor een individueel geval, moet u daarover een amendement

indienen. Het is nu heel helder: het wordt minimaal 3,5%.

De heer **Biesheuvel** (CDA): Is dit een uitnodiging?

Staatssecretaris **Tommel**: Het is een uitnodiging tot bezinning.

De heer **Poppe** (SP): Nog een korte vraag. Wat de staatssecretaris zegt, houdt in dat er een enorm mozaïek van verschillen ontstaat van huurprijzen voor dezelfde soorten woningen her en der in het land tussen de corporaties en misschien zelfs wel daarbinnen. Hoe is er dan in godsnaam nog beleid te voeren?

De **voorzitter**: Zullen wij proberen om de staatssecretaris zijn eerste termijn te laten afronden?

Staatssecretaris **Tommel**: Dat mozaïek is er nu ook. Bij de huursombenadering zullen de corporaties ter zake een eigen beleid voeren. Een zelfde soort huis in verschillende plaatsen of bij verschillende corporaties moet dus niet altijd dezelfde huur opbrengen. Dit heeft als zodanig niets met de bruteringswet te maken; zoals gezegd, betreft dit de huursombenadering.

De heer **Poppe** (SP): Dat is toch met elkaar verbonden?

Staatssecretaris **Tommel**: Voorzitter! Wij bevelen de corporaties aan om de gelden die voor het flankerend beleid ontvangen worden, in een apart vereveningsfonds zichtbaar te maken. De Raad voor de jaarverslaglegging heeft daar een voorstel over gedaan. Op de balans blijft dan duidelijk hoeveel geld daarvoor is ontvangen en op welke wijze het is ingezet. Voor ons is dan ook beter te controleren in welke mate dat geld heel concreet is ingezet voor huurmatiging. Wij volgen dat advies dus graag op. Immers, de balans maakt de precieze situatie duidelijk.

Bovendien moet je het theoretische geval onder ogen zien dat het geld nergens voor gebruikt wordt, ook niet voor huurmatiging. Men zou kunnen veronderstellen dat er corporaties zijn die het aardig vinden om hoge huren aan hun huurders te vragen om zo een bovenmatige bedrijfsreserve te kweken, die overigens misschien afgestaan moet worden in het kader van de verevening. Dit laatste laat ik maar

even buiten beschouwing. Als dat in werkelijkheid gebeurt, heeft de gemeente daar in het kader van de jaarverslaglegging onmiddellijk controle op en wij ook in tweede instantie. Als wij dus jaarlijks van gedachten wisselen over het huurbeleid en de parameters ter zake, blijkt onmiddellijk uit de rapportage in hoeverre de algemene beleidslijn wordt gevolgd dat het geld voor flankerend beleid wordt ingezet voor huurmatiging. Nogmaals, ik heb geen reden om daaraan te twifelen, maar ik heb toch aangegeven dat er op dat punt voldoende zekerheden zijn ingebouwd.

De vraag is gesteld of de overheid door deze bruteringswet minder invloed heeft gekregen op de huurontwikkeling. In zekere zin is het antwoord “ja”. Natuurlijk moet je daaraan de vraag koppelen: hoe erg is dat voor de huurder? Het antwoord daarop is dat tot nu toe de huurstijgingen ongeveer 1,5% tot 2% boven het inflatieniveau zijn geweest, dus in de periode met politieke invloed.

Wij gaan voorlopig naar de situatie van 0,5% boven de inflatie en vervolgens naar het inflatieniveau. Kortom, kennelijk was vroeger de politieke invloed op de huurvorming voor de huurder bepaald niet gunstig. Er komt nu een gunstiger situatie in dat opzicht.

De heer **Poppe** (SP): Dat is drijfzand.

Staatssecretaris **Tommel**: Dat is een makkelijke opmerking; bovendien slaat die nergens op. De 3,8% is een rekenmethodiek, waarvoor de heer Poppe de uitdrukking “rekentruc” gebruikt. De werking van deze methodiek is door de heer Hofstra uiteengezet, gebaseerd op percentages met en zonder bijdrage en de afbraak van de bijdrage. Nu kom ik weer op het flankerend beleid: het percentage van 3,8 is overigens ook beschikbaar voor die individuele corporatie die in de meest ongunstige omstandigheden verkeert. Het is goed om dat toch nog even in de gaten te houden. Dat betreft dus een corporatie met kapitaalmarktleningen en 100% DKP-woningen. De uitwerking van het flankerend beleid daarbij is dat ook die corporatie over vijftien jaar gemiddeld 3,8% kan realiseren. En dat tekent nog een keer hoe belangrijk het flankerend beleid is. Als dat er niet zou zijn, zou

dit inderdaad een volslagen onmogelijkheid zijn.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Volgens mij is er een paradox in de verdediging. Aan de ene kant stelt de staatssecretaris dat met politieke invloed de huurverhoging boven inflatie reëel 2,5% is. Dat flankerend beleid, zijnde een bedrag van bijna 2 mld., brengt theoretisch een huurverlaging mee van 1,2%. Waarom is er in het ene geval sprake van een gematigde huurverhoging en in het andere geval sprake van een noodzakelijke investering van de rijksoverheid van 2 mld., omdat die 1,2% niet gedragen kan worden?

Staatssecretaris **Tommel**: Dat is niet een kwestie van het ene geval tegenover het andere geval. Ik zet het verleden af met feitelijke cijfers uit het verleden voor de huurstijgingen.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Maar als 1,2% die 2 mld. waard is, dan is 2,5% boven inflatie dramatisch.

Staatssecretaris **Tommel**: Er is ook geen sprake van 2,5% boven de inflatie. Het gemiddelde gaat naar 3,8%.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): In de afgelopen jaren. Dat zei u net.

Staatssecretaris **Tommel**: De afgelopen jaren. Ik heb het woord "dramatisch" op dat punt niet gebruikt. Ik heb gezegd dat de invloed van de politiek er in elk geval niet voor heeft gezorgd dat de huren, zoals nu, toelopen naar het inflatieniveau. Daar zijn allerlei redenen voor geweest, maar ik constateer feitelijk dat de huren 1,5% tot 2% boven het inflatieniveau hebben gelegen. Wij gaan nu naar gemiddeld 3,8% over vijftien jaar. Dat zal per corporatie anders zijn, naar gelang de individuele positie van de corporatie. Op dat punt kan dus geen meetlat worden aangelegd die voor elke corporatie dezelfde is, want de situatie is nu eenmaal verschillend per corporatie. Het gaat om een gemiddelde. Dat gemiddelde zal dus liggen op die veel geroemde 3,8% in de komende jaren en later dus lager.

Mevrouw **Versnel** heeft gevraagd of wij wat de huurparameters betreft verschillende normen moeten aanleggen voor nu bruterende verhuurders en niet bruterende

verhuurders of een andere mogelijkheid van differentiatie moeten zoeken tussen de particuliere sector en de corporaties. Op dit moment is dat wettelijk niet mogelijk, maar ik herhaal mijn toezegging dat ik daar in december op terugkom.

De heer **Hofstra** (VVD): Waarom zouden wij voor dezelfde woningen verschillend huurbeleid volgen, alleen omdat de eigenaar anders is?

Staatssecretaris **Tommel**: Dat is een van de vragen waar wij een antwoord op moeten geven.

De heer **Hofstra** (VVD): Maar zolang dat nog niet duidelijk is, zou ik willen vasthouden aan het idee dat alleen de woning en de kwaliteit bepalen hoe het zit.

Mevrouw **Versnel-Schmitz** (D66): In het ene geval is er sprake van een huursom en in het andere geval is er sprake van gebruik maken van een maximum in de huursector. Als dat maximum niet gelijk is aan het gemiddelde van de huursom, ga je scheef.

Staatssecretaris **Tommel**: Door velen is de nadruk gelegd op een goed toezicht door de corporaties. Ik onderschrijf dat. Het toezicht op de corporaties is van buitengewoon groot belang. De corporaties hebben daar zelf ook belang bij. Het feit dat deze zomer redelijk stevig is ingegrepen toen een aantal zaken in de beleggingssfeer uit de hand dreigden te lopen, betekende dat de andere corporaties naar buiten toe heel duidelijk het beeld konden geven dat de sector als geheel op dit punt geen verwijt trof en dat dit tot enkele uitzonderingen beperkt bleef. Op het moment dat je te lang wacht met ingrijpen en te weinig toezicht uitoefent, kan een schimmige toestand ontstaan die voor de sector als geheel buitengewoon slecht is. Ik hecht dus zeer aan dat goede toezicht.

Over de wijze van toezicht is overigens het laatste woord nog niet gesproken. U weet dat het stelsel dat wij nu kennen, voorziet in primair toezicht door de gemeenten. Mij bereiken echter zowel vanuit de corporaties zelf als vanuit de gemeenten duidelijk signalen dat zij niet erg gelukkig zijn met deze constructie. Zij stellen eigenlijk in mijn richting de vraag – zij het nog

niet officieel, maar dat komt vast ook wel een keer – of dit op den duur wel zo moet blijven. Ik beraad mij erop, in die zin dat dit dan zou gelden tot er eventueel ooit iets anders besloten zal worden. Tot dan is de situatie volstrekt helder: de gemeente houdt toezicht en is er ook verantwoordelijk voor. Maar ik sluit niet uit dat er een keer een moment van herbezinning zal moeten komen waarop wij met elkaar gaan bespreken wat de beste methode van toezicht is, ook in het kader van de toenemende regionalisering.

De heer **Biesheuvel** (CDA): Maakt u deze opmerking speciaal in het kader van dit wetsvoorstel dat wij volgende week gaan behandelen? Of had u die behoefte aan verandering ook gehad als wij dit wetsvoorstel niet zouden behandelen.

Staatssecretaris **Tommel**: Het staat volstrekt los van dit wetsvoorstel. En dit wetsvoorstel wordt er ook niet door beïnvloed.

Mevrouw **Versnel-Schmitz** (D66): Ik begrijp dat de staatssecretaris op zichzelf niet ongevoelig is om het toezicht te verbeteren en strakker aan te trekken en dat wellicht op een andere wijze te doen dan tot dusverre het geval is. Hij zegt dat hij zich erop beraadt, maar hoe lang gaat dat beraad duren?

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Tot het einde van deze kabinetsperiode.

Staatssecretaris **Tommel**: Ik neem deze suggestie van de heer Duivesteijn graag over, omdat hij daar kennelijk tevreden mee is. Maar even serieus: ik denk dat er dit jaar duidelijkheid over moet komen, dat wij daar in dit najaar, bij de begrotingsbehandeling voor 1996, met elkaar over zouden moeten spreken. Als er onzekerheid lijkt te gaan ontstaan, moet er op dit punt snel helderheid komen.

Ik kom op een aantal andere onderwerpen die hiermee relatie hebben, allereerst de schijnbaar eindeloze discussie met Rotterdam over de hoog-niveaurenovatie en andere onzekerheden. Laat ik in de eerste plaats dit zeggen: over de berekeningen zijn wij het eens geworden. Wij zijn het eens geworden over de berekening dat ook voor de Rotterdamse corporaties geldt dat de 3,8% gehaald kan

worden. Er is sprake van hoog-niveaurenovatie in omvangrijke mate en er is sprake van een hoog DKP-percentage. Voor dit laatste wordt in het flankerend beleid volledige compensatie geboden. Dat speelt dus geen specifieke rol in Rotterdam.

Waarom is er dan toch nog steeds discussie en krijgt u brieven vanuit Rotterdam? Ik moet u erop wijzen dat de verschillen tussen Nederland als geheel en de Rotterdamse corporaties met de hoog-niveaurenovatie in aanmerkelijke mate in de honderdsten van procenten zitten. Er is dus geen sprake van een geweldig systematisch verschil. Toen wij het eenmaal eens geworden waren over die 3,8%, is Rotterdam nog eens gaan rekenen en heeft toen berekend dat het landelijk gemiddelde niet 3,8% was, maar 3,6%. Deze berekening kunnen wij vooralsnog niet overnemen. Maar op basis van die berekening wil Rotterdam ook naar de 3,6%. Zo kunnen wij eindeloos met elkaar aan het rekenen blijven. Wij gaan uit van een landelijk gemiddelde van 3,8% en zijn er volstrekt zeker van dat dat ook in Rotterdam kan. En dan herhaal ik voor de duidelijkheid dat Rotterdam volledig gecompenseerd wordt voor het hoge DKP-gehalte. Dat vergeet men nogal eens mee te nemen in de berekeningen.

Mevrouw **Versnel-Schmitz** (D66): Maar er zijn corporaties die op 3,9% zitten, een enkele zit zelfs op 4%.

Staatssecretaris **Tommel**: Het komt altijd wel voor in een bruterings-situatie dat er verschillen bestaan tussen verschillende corporaties. Dat was ook eerder al het geval en dat verandert niet door de bruterings-situatie.

Mijn volgende punt is de kwestie van de bodemverontreiniging. De heer Biesheuvel vroeg of er nog andere criteria te bedenken zijn op grond waarvan corporaties die op 1 januari 1993 nog geen juridisch eigenaar waren, alsnog kunnen toetreden tot het bruteringsstelsel. Hij wilde geen algemene ontheffings-clausule, omdat dan volstrekt onduidelijk zou worden wie er mag meedoen. Ik ben hem dankbaar voor deze laatste toevoeging, want anders zou het ons in aanzienlijke problemen brengen.

Wij hebben destijds geprobeerd te bedenken welke andere oorzaken dan bodemverontreiniging buiten de

verantwoordelijkheid van de corporatie zouden liggen. Maar bodemsanering was het enige echt duidelijke criterium. Daarnaast kan men zich nog een scala van oorzaken voorstellen: traagheid, laksheid, onvoldoende overleg enzovoorts. Het zijn allemaal minder aangename oorzaken, maar de bodemsanering is pas een echt goede reden. Als de heer Biesheuvel nog een ander voorbeeld heeft, ben ik bereid daarover serieus na te denken. Het lijkt mij echter moeilijk om een voorbeeld te vinden dat voor ons zo duidelijk is als dat van de bodemverontreiniging. Een beter criterium kunnen wij dan ook niet vinden. Daarom blijf ik voorlopig bij de tekst zoals zij nu luidt.

Mevrouw **Versnel-Schmitz** (D66): Wilt u nog iets zeggen over de reactie van de VNG?

Staatssecretaris **Tommel**: Uw vraag daarover heb ik met het voorgaande impliciet beantwoord. De VNG wil tot een algemene ontheffingsclausule komen, maar dat wil ik onder geen beding. Met een dergelijke clausule ontstaat namelijk bij de bruterings-situatie veel onduidelijkheid. Men weet dan namelijk niet wie wel en wie niet mee kan doen. Met zo'n clausule moet ik per corporatie onderhandelen en daarbij nagaan of er een goede reden was. Als die er was, moet ik vervolgens uitvinden wat die reden precies was.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): U moet toch altijd per corporatie onderhandelen. Dat ligt in de deal besloten.

Staatssecretaris **Tommel**: Het gaat om de beoordeling of men wel of niet in aanmerking komt. Voor het meedoen aan de bruterings-situatie geldt een zeer helder criterium en daarover hoeft niet per corporatie onderhandeld te worden. Als het VNG-amendement zou worden aanvaard, krijgt de regeling een open eind. Met de wijziging die de VNG voorstaat kunnen de corporaties die kunnen aantonen dat zij op 1 januari 1993 in juridisch opzicht geen eigenaar waren van de betreffende woning, meedoen aan de bruterings-situatie. Vanwege het feit dat zij destijds nog geen eigenaar waren, deden zij om allerlei redenen nog niets aan de bodemsanering. Men kan dan van alles als reden aanvoeren. Daardoor zou een buitengewoon onduidelijke situatie

ontstaan en dat zou de rechtszekerheid van betrokkenen bepaald niet ten goede komen. Daarom is een helder criterium aanbevelenswaardig en het bodemsaneringscriterium is dat in ieder geval.

Voorzitter! Dan wil ik iets zeggen over de kwestie van de WSW en het centraal fonds. De naadloze aansluiting is geregeld. Dat blijkt ook uit de stukken. Teneinde de nodige achtervang te kunnen plegen is voor de WSW een bedrag van 150 mln. ter beschikking gesteld. Dat is inderdaad een lump sum en over het bedrag is onderhandeld. Zijn de risico's voor de rijksoverheid met het oog op secundaire garanties verdwenen? Jawel, en die komen weer bij de WSW te liggen. Het is denkbaar dat men van de WSW-constructie geen gebruik maakt en dan blijft de secundaire risicopvang in stand, maar daarbij gaat het dan echt om zeer theoretische situaties. De facto vervallen hiermee al onze risico's. Die worden afgekocht met de 150 mln.

Ik kom vervolgens te spreken over het rapport van de Algemene Rekenkamer. Ik ben de commissie erkentelijk voor het feit dat men zowel de Rekenkamer als de landsadvocaat nog een keer om advies heeft gevraagd. Daarmee is op veel vragen een antwoord gegeven. Er is een heldere rapportage verschenen. Ik vind dat de Algemene Rekenkamer een grote prestatie heeft geleverd met het op zeer korte termijn uitbrengen van een gedegen rapport. De tijd hiervoor was namelijk heel krap. Wij hebben ook niet vreselijk veel reden gehad om op het rapport van de Algemene Rekenkamer erg gedetailleerd te reageren. Hierover zijn nog wel enkele vragen gesteld.

Voor welke oplossing wordt gekozen als er sprake is van een onjuiste categorie-indeling? Als er sprake is van een onjuiste categorie-indeling, wordt dat gecorrigeerd. Dat kan voor de rijksoverheid zowel prettig als onprettig zijn. Uiteraard moet je uitgaan van de juiste categorie-indeling.

De tweede vraag betrof de 20-jarige-leningenproblematiek. Is daarover meer helderheid gekomen? Ja, intussen bestaat daarover meer helderheid, omdat de voorafstemming met de corporaties over de bruterings-situatie, die intussen heeft plaatsgevonden, een groot aantal onzekerheden uit de wereld heeft

geholpen. Daarmee zijn bijvoorbeeld administratieve fouten verdwenen, is de vermijdbare onzekerheid sterk verminderd en is de problematiek van de 20-jarige leningen opgehelderd. Het was logisch dat die voorafstemming er moest komen. Daarmee zijn dus veel problemen verdwenen.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Ik vind het wel aardig dat de staatssecretaris zo perfect technisch antwoord geeft, maar ik stelde een paar duidelijke vragen. Om hoeveel woningen gaat het? Om hoeveel miljoen gaat het? Wanneer is het ontdekt? Ik neem er kennis van dat het allemaal gecorrigeerd zal worden, maar het schijnt wel tien à vijftien jaar terug te werken.

De heer **Van der Vlist**: Ik kan niet exact het aantal woningen melden. Wel kan ik meedelen dat het om saldi gaat in de orde van grootte van 10 mln. plus en 20 mln. min. In die orde van grootte liggen de financiële bewegingen in de onjuiste categorie-indeling. Als wij hier bij de finale afwikkeling tegen aanlopen, kunnen wij het erbij betrekken.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Van de staatssecretaris begreep ik dat het nu allemaal uitgezocht is. Ambtelijk krijg ik nu het antwoord dat het 10 mln. plus en 20 mln. min is.

Staatssecretaris **Tommel**: Misschien hebben wij een andere maatstaf voor wat zeker en niet zeker is. Op 35 mld. vind ik 10 mln. niet echt veel.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): De Rekenkamer wekte de indruk dat het om een aanmerkelijk complexere problematiek ging.

Staatssecretaris **Tommel**: Naar ons gevoel is dat niet zo. Als u er prijs op stelt, zullen wij u hierover, uiteraard nog deze week, schriftelijk inlichten.

De **voorzitter**: Ik constateer dat de leden behoefte hebben aan een exacte reactie op dit punt.

Staatssecretaris **Tommel**: Voorzitter! De heer Biesheuvel heeft in het kader van de regeling voor centrale verwarming en lift gevraagd naar de vervallende bijdrage na afloop van de bruteringscontracten en naar de vaststelling van de normkostenstijging per 1 juli

1994. Ik stel voor, dat de heer Van Rijn daarop antwoordt.

De heer **Van Rijn**: Het is een technisch punt waarbij twee dingen spelen. Bij de annuïteit in de liften moet je in het bestaande systeem kijken naar de lening die daarvoor verstrekt wordt en de subsidiebedragen die daarop zijn gebaseerd. In het kader van de bruteringscontracten worden alle leningen opgeëist en moet je de subsidies berekenen. In een normale subsidieregeling zou het zo zijn dat als de lening zou zijn terugbetaald, de subsidie wordt verlaagd. Dat zullen wij verwerken in de bruteringscontracten. De corporaties hebben wel eens gezegd: eigenlijk trekken wij een nieuwe lening aan en zou de subsidie alsnog moeten worden verhoogd. Wij hebben daarop geantwoord: dat zouden wij in de oude systematiek ook niet hebben gedaan, dus wij doen het evenmin in de bruteringscontracten.

Bij de norm voor het algemeen beheer speelt het punt dat de normen bestaan uit verschillende componenten: onderhoud, beheerskosten, bestuurskosten en normatieve leegstand. In de oude regelingen werden de stijgingspercentages van de verschillende posten vrijwel allemaal op dezelfde manier berekend. Soms werd daarvoor het prijsindexcijfer gehanteerd, soms werden andere indicaties gebruikt. In het kader van het bruteringscontract is besloten dat van alle variabele lasten wordt aangenomen dat ze stijgen met de inflatie, die op 3% is aangenomen. Wij kijken dus niet naar de onderdelen, maar pakken ze allemaal samen en laten ze stijgen met 3%, hetgeen een zeer aannemelijke benadering is.

De heer **Biesheuvel** (CDA): Mag ik dus aannemen dat over deze twee punten geen overeenstemming is bereikt met de woningcorporaties?

De heer **Van Rijn**: Bij het overleg over de interpretatie van de regelingen is door de corporaties wel eens een andere interpretatie op tafel gelegd. Wij hebben ons echter zo strak mogelijk gehouden aan de afgesloten contracten. Dat neemt niet weg dat andere partijen wel eens vragen om wat meer.

De heer **Biesheuvel** (CDA): Kan aangegeven worden om hoeveel geld het hier gaat? Er is een verschil

van mening en dat betekent waarschijnlijk dat de corporaties zeggen dat zij voor bedrag X een hoger risico lopen. Is dat aan te geven?

Staatssecretaris **Tommel**: Als u het goed vindt, beantwoorden wij die vraag schriftelijk.

De heer Biesheuvel heeft nog een aantal vragen gesteld over de uitvoeringsproblematiek. Ik noem er een paar. Welke aanvullende maatregelen moeten er nog komen? Wordt de verrekeningsmethodiek verschillend geïnterpreteerd? Kan de administratieve afhandeling niet korter? Als ik de rest van mijn antwoorden heb afgehandeld, zal de heer Van der Vlist hier nog een aantal opmerkingen over maken.

Ik kom op de inbreng van de heer Hofstra. Hij heeft geconstateerd dat door de vervroegde aflossing al een gunstige situatie is ontstaan voor de overheidsfinanciën. Dat is inderdaad juist, alhoewel men er van mening over kan verschillen of de hele systematiek van het recht geven op vervroegd aflossen tegenover de verplichting om op basis van de oorspronkelijke uitgangspunten toch te blijven subsidiëren, voor de overheid grosso modo wel prettig is geweest. Ik denk dat dit misschien wel de duurste regeling is geweest die de overheid ooit getroffen heeft.

De heer Hofstra heeft ook gesproken over de verdere bruteringsvraag. Wat hij zegt, kan natuurlijk altijd nog. Degenen die nu niet meedoen aan de bruteringscontracten, hebben oorspronkelijk wel deel uitgemaakt van het bruteringscontract. Dat de particuliere verhuurders uiteindelijk om hen moverende redenen hebben afgehaakt, sluit niet uit dat het gesprek op een zeker moment weer op gang kan komen. Er lag een flink financieel gat tussen de wensen en de mogelijkheden. Er kunnen zich evenwel situaties voordoen waardoor een gesprek opnieuw zinvol wordt. Ik wil het in ieder geval bepaald niet uitsluiten.

Voorzitter! Ik ben het met mevrouw Versnel eens dat de regeldichtheid erg hoog is, dat de subsidies op dit moment erg lang doorlopen en dat dit voor geen van beide contractpartijen gunstig is. Het is waar dat, waar de corporaties via deze operatie niet zozeer een grotere zelfstandigheid krijgen, maar al hebben gekregen, er voor de corporaties ook grotere risico's zijn.

Ik heb al een aantal opmerkingen gemaakt over het toezicht.

Mevrouw Versnel heeft gevraagd of onze administratie ooit op zo'n operatie gericht is geweest. Dat is niet het geval geweest. Daarom was die voorafstemming ook zo buitengewoon nuttig. Die was ook nodig om te bekijken of de administraties van de corporaties op dat punt klopten met de onze. Ik zou niet graag in een situatie komen, waarin je meteen tot afwikkeling komt en vervolgens een discussie krijgt over de vraag of de gegevens over de complexen, de straten en dergelijke wel dezelfde zijn. Dat is inderdaad een uiterst ongelukkige situatie.

Ik heb al gesproken over de kapitaalmarktleningen. Ik hoor mevrouw Versnel al zeggen dat haar suggestie nog niet behandeld is. Zij vroeg of het centraal fonds mogelijk een specifieke regeling zou kunnen treffen voor corporaties met veel kapitaalmarktleningen. Ik denk dat daarbij in het oog moet worden gehouden het voorbeeld dat ik al noemde. Ook de in financiële zin ongelukkigste corporatie met 100% DKP en kapitaalmarktleningen kan volgens de huidige bruterings-systematiek, inclusief het flankerend beleid, de 3,8% realiseren. Dat betekent dat er op zichzelf geen reden is om op dit moment te zeggen dat er iets speciaals gecreëerd moet worden voor die categorie. Integendeel, het flankerend beleid is daarvoor bedoeld. Pas als het flankerend beleid ter discussie zou komen te staan, ontstaat er voor deze corporaties een andere situatie.

Mevrouw **Versnel-Schmitz** (D66): U weet zelf dat dit soort rekenexercities theoretisch natuurlijk prachtig is. Ze moeten ook gedaan worden en dat is ook verstandig, maar het risico voor dit soort corporaties is natuurlijk gigantisch veel groter dan voor de andere corporaties. Waarom zou je dan niet verstandig zijn en op voorhand iets moois inbouwen, op maat en goed bekeken, waarmee de corporaties zo nodig, voordat ze "door hun ABR zakken", iets zouden kunnen doen?

Staatssecretaris **Tommel**: Ik denk dat dat geldt voor alle corporaties. U maakt een punt: alle corporaties lopen meer risico's dan in het verleden. Dat houdt in dat op zichzelf de betekenis van het centraal fonds

en uiteraard het daarbij behorende waarborgfonds – ik zie die twee via de naadloze aansluiting als één geheel – nog belangrijker worden. Ik denk dat je moet oppassen met het creëren van een aparte voorziening voor een bepaald deel van de corporaties, waar in feite voor alle corporaties geldt dat het centraal fonds daarop heel alert zou moeten kunnen reageren, en dat ook doet. Ik zou dus geen aparte categorie willen introduceren.

Mevrouw **Versnel-Schmitz** (D66): Dat betekent dat ze er ongeveer drie jaar over doen voordat er één corporatie wordt behandeld en dat de gemeenten dan ook altijd smakken geld moeten betalen. Het is een eindeloze business, en ik denk dat dat voorkomen kan worden door een snelle voorziening, waarbij niemand meer door zijn of haar bodem hoeft te zakken, maar zichzelf op een reëel niveau aan de haren eruit kan trekken.

Staatssecretaris **Tommel**: Het hele niveau is de basis voor elke corporatie. Als we praten over het niveau waarbij een corporatie in de problemen komt, maakt het niet uit of het een corporatie is die in de problemen zou komen door een specifieke situatie op het gebied van kapitaalmarktleningen, dan wel door andere leningen. De vraag is of een corporatie in problemen komt en, zo ja, of het centraal fonds dan adequaat en snel in kan grijpen. Met u ben ik van mening, dat het centraal fonds dan adequaat moet kunnen opereren.

Mevrouw **Versnel-Schmitz** (D66): Het heeft natuurlijk ook te maken met iets wat u al eerder noemde, namelijk solidariteit in de sector. U heeft de hele geschiedenis netjes voor mij opgeschreven, en als je daarnaar kijkt, zie je hoe vaak corporaties met kapitaalmarktleningen in het vooruitzicht werd gesteld dat ze wellicht "ontdynamiseerd" werden, hoe vreselijk Nederlands dat ook is. Dat is voor het laatst in de begroting voor 1994 afgesneden. U zegt in reactie daarop dat er door de bruting niets verandert. Volgens mij verandert er wel wat door de bruting, althans voor het derde tijdvak. In dat tijdvak wordt de corporaties ieder perspectief op mogelijke ontdynamisering ontnomen, waardoor ze feitelijk

gezien in een meer negatieve situatie komen dan alle andere DKP-woningeigenaren. Als je er daarvan onevenredig veel hebt, bijvoorbeeld 30%, zit je eerder in de penarie, en het lijkt mij redelijk dat je dan op een makkelijker en snellere wijze, zonder dat de gemeenten er weer bij betrokken moeten worden, uit de penarie geholpen kunt worden.

Staatssecretaris **Tommel**: Op zichzelf zou het probleem niet het gevolg zijn van het feit dat er niet "ontdynamiseerd" kan worden, hoe vreselijk dit woord ook is. Als een corporatie direct in de problemen komt als gevolg van de bruting, is er die afspraak over de naadloze aansluiting. Daar kan geen verschil van opvatting over zijn.

Mevrouw **Versnel-Schmitz** (D66): Over de naadloze aansluiting lees ik op bladzijde 44 van de nota naar aanleiding van het verslag nu juist dat het streven daarnaar wordt onderschreven en schriftelijk bevestigd. Verder staat er dat thans over de uitwerking nog overleg plaatsvindt tussen partijen. Ik denk dat dat onduidelijke soep is.

Staatssecretaris **Tommel**: Nogmaals, dat is niet onduidelijk. Het overleg is intussen gevoerd en afgerond. De toezegging van een naadloze aansluiting is er.

Mevrouw **Versnel-Schmitz** (D66): Maar de manier waarop dat gedaan is, was kennelijk nog een punt van discussie. Kunnen wij daarin inzicht krijgen?

Staatssecretaris **Tommel**: Dat kunnen wij u na die afspraak geven.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): De staatssecretaris stelt, wanneer het gaat over het huurbeleid, dat je nu eenmaal rijke en arme corporaties hebt. Daarmee worden verschillende percentages huurverhoging gelegitimeerd. Die 3,8% betekent plotseling helemaal niets meer, maar als mevrouw Versnel terecht vraagt wat de kapitaalmarktleningen voor de afzonderlijke corporaties betekenen, dan komt het er ineens op neer dat zelfs de slechtste corporatie een huurverhoging van 3,8% kan hanteren. Ik vind dat heel inconsistent.

Staatssecretaris **Tommel**: Het

systeem is erop gericht, een zodanig flankerend beleid te voeren dat die 3,8% haalbaar is.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Dus zonder exploitatie, op basis van die 3,8%.

Staatssecretaris **Tommel**: Ja.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Maar dan is de differentiatie binnen het huurbeleid toch onzin?

Staatssecretaris **Tommel**: Er is differentiatie naar kwaliteit, naar de mogelijkheden en de ambities van de nieuwbouw. Dat betekent dat als de uitgangspunten gelijk blijven,...

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Dat heeft dus niets te maken met rijk of arm. Daar sprak de staatssecretaris eerder over.

Staatssecretaris **Tommel**: Het heeft vooral te maken met de eigen ambities. Ik wil af van de suggestie dat een corporatie door de bruteringsproblemen kan komen. Dat was naar mijn gevoel de achtergrond van de stelling van mevrouw Versnel, dat op dit moment iets aparts moet worden gecreëerd bij het centraal fonds om iets voor die corporaties te doen.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Mijn stelling is dat iedere corporatie, daags na de bruteringsproblemen, op 3,8% kan zitten, tenzij men ambitieus is en de huurder wil laten betalen voor andere zaken.

Staatssecretaris **Tommel**: Gemiddeld over vijftien jaren is dat inderdaad het geval.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Als je ieder jaar met een huurverhoging van 3,8% komt, dan schijnt dat aan het eind van de rit ook het gemiddelde te zijn. Dat heb ik tenminste wel eens begrepen.

Staatssecretaris **Tommel**: Het zal aan het begin wat hoger zijn en aan het eind wat lager. Per corporatie zal het ook wat anders zijn, al naar gelang het investeringsgedrag, de mogelijkheden om te markt te kunnen benutten en andere variabelen.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): In het begin van mijn leven ben ik wat

jonger en aan het eind wat ouder. De vraag is alleen: hoeveel ouder?

Staatssecretaris **Tommel**: Dat ligt eraan hoe oud de heer Duivesteijn wordt.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): En welke zekerheid heb ik dat ik jonger word?

Staatssecretaris **Tommel**: De heer Duivesteijn heeft de zekerheid dat hij nooit jonger wordt. Hoe oud hij wordt, dat...

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Dat is dan exclusief de inflatie.

De **voorzitter**: Zullen wij deze filosofische beschouwing beëindigen? Ik verzoek de staatssecretaris zijn betoeg te vervolgen.

Mevrouw **Versnel-Schmitz** (D66): Ik wil nog wel weten hoe de staatssecretaris omgaat met het risico van die claim van 1,8 mld. van de corporaties met kapitaalmarktleningen.

Staatssecretaris **Tommel**: Ik acht dat risico, op basis van het advies van de landsadvocaat, niet aanwezig.

Dan kom ik op de kwestie van de groeigemeenten. Ik stel mij voor, een wat uitvoeriger schriftelijke reactie te geven op het OTB-rapport daarover. Er wordt aan de ene kant namelijk een zeer reëel probleem aangesneden. Aan de andere kant suggereert het begrip "groeigemeenten" echter teveel dat de problematiek in alle onderzochte groeigemeenten dezelfde zou zijn. De mogelijkheden om ter plaatse oplossingen te bedenken, zijn in de diverse groeigemeenten zeer verschillend, maar ze worden, voor zover ze aanwezig zijn, wel gebruikt. In die zin loopt dat goed, maar de mogelijkheden zijn dus zeer verschillend. De situatie met betrekking tot de woonlasten, buiten de huren om – er is namelijk een uitvoeriger analyse gemaakt, niet alleen van de huren, maar ook van de woonlasten als geheel – is ook zeer verschillende in de diverse gemeenten. Dat betekent dat de oplossingen ook onderling verschillen. Als uitzondering is de gemeente Lelystad genoemd. De situatie in Lelystad, vergeleken met die in andere groeigemeenten, is ongunstiger. In de eerste plaats is het plaatselijk oplossend vermogen

klein. In de wijde omgeving zijn nauwelijks goedkope woningen te vinden. Dat is bij de andere groeigemeenten wel het geval. Dat is het eerste waarom Lelystad anders is dan de andere groeigemeenten. Het tweede is dat bij de andere groeigemeenten het gemiddelde inkomen relatief gezien hoog is in verhouding tot het Nederlandse gemiddelde en in Lelystad laag. Daar komt nog bij dat de corporaties in Lelystad ook nog te kampen hebben gehad met een aanzienlijke leegstand, wat financieel gezien ook ongunstig is voor de corporaties. Ik zal daar nog op terugkomen.

De heer **Poppe** (SP): De problematiek in de groeigemeenten is onderzocht, maar ik veronderstel dat ook in andere gemeenten soortgelijke problemen bestaan, al is het maar in wijken die in een bepaalde periode zijn gebouwd. Wil de staatssecretaris dat ook onderzoeken? Lelystad is uitzonderlijk, omdat daar weinig betaalbare woningen in de omgeving zijn. Wil de staatssecretaris onderzoeken waar die betaalbare woningen in die andere situaties zijn? Dat kan hij dan meenemen in zijn schriftelijke beantwoording.

Staatssecretaris **Tommel**: Dat hoeft niet schriftelijk, want ik kan nu al zeggen dat ik absoluut niet van plan ben om per buurt te gaan kijken of er erg dure woningen staan. Dat lijkt mij namelijk geen verstandige route. Verder zijn in de omgeving van de andere groeisteden grote aantallen goedkope woningen. Zo wordt er samenwerking gezocht tussen Capelle en Rotterdam en tussen Zoetermeer en Delft. Dat zijn de mogelijkheden om op de regionale woningmarkt te kijken naar oplossingen voor de gesignaleerde problemen.

De heer **Poppe** (SP): In bepaalde gebieden kunnen wel meer betaalbare woningen staan, maar daar is dan ook meer vraag naar. Het gaat dus niet alleen om het aantal betaalbare woningen, maar ook om de relatie met het aantal mensen die daarvoor in aanmerking komt. Als die verhouding uit het oog wordt verloren, zeggen cijfers mij niets meer.

Staatssecretaris **Tommel**: De heer Poppe verliest die verhouding

voortdurend uit het oog, want het aantal betaalbare woningen in Nederland is ruim voldoende om de mensen die daarop aangewezen zijn te huisvesten. Wij moeten er echter voor zorgen dat de doorstroming goed is, zodat die woningen ook beschikbaar blijven voor de mensen die ze nodig hebben.

De heer Stellingwerf heeft gevraagd, of uitgesloten wordt dat binnen afzienbare termijn weer objectsubsidies nodig zullen zijn. Het antwoord daarop is: zeg nooit nooit. Op dit moment ben ik ervan overtuigd dat het systeem zoals het is opgezet, kan werken. Wij hebben geen harde aanwijzingen dat dat niet zo is. Er wordt goed gebouwd door de corporaties. Er zijn mogelijkheden om nog redelijk betaalbare woningen te bouwen en allerlei gemeenten vormen daar voorbeelden van. Er kunnen best situaties ontstaan, waarin blijkt dat dat oordeel herzien moet worden. Als dat gebeurt, kom ik terug bij de Kamer, want er is geen sprake van dogma's.

De heer Stellingwerf is nog eens teruggekomen op de maximale huurstijging en de kwestie van de 6,5% versus 6%. De inspanningsverplichting is gemeld en daar staat een handtekening onder. Dat is de positie.

Mevrouw Varma heeft gezegd dat de woningmarkt geen gewone markt is, ondanks de verzelfstandiging. Ik deel dat oordeel. Er is absoluut geen sprake van een situatie, waarin de corporaties gewone commerciële verhuurders worden die met veel overheidsgeld de markt op gaan. Dan zou overigens ook toezicht niet meer nodig zijn. De corporaties zijn wel verzelfstandigd, maar het blijven sociale ondernemers. Dat is een aparte categorie die met een grote mate van zelfstandigheid een heel verantwoordelijke positie hebben, namelijk belangrijke hoeveelheden geld en woningen beheren ten behoeve van de doelgroep. In die zin deel ik de opvatting van mevrouw Varma dat er geen sprake is van een gewone markt. Het zou buitengewoon prettig zijn als iedereen zonder meer de eigen woonlasten kon betalen. Dat lijkt echter zeer onwaarschijnlijk.

Vervolgens vroeg mevrouw Varma of de subsidie-afbraak lager kon zijn dan 5%, bijvoorbeeld 4%. Gesteld dat het flankerend beleid vervangen zou worden door een algehele subsidie-afbraak van 4%, dan bracht dat 8

mln. aan extra kosten met zich. Het is financieel volstrekt onhaalbaar. De grote charme van het flankerend beleid zoals het nu vorm gekregen heeft, is dat het extra geld terechtkomt waar het nodig is en dat het niet terechtkomt waar het niet nodig is.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Hoe is het, gezien deze stelling, mogelijk dat corporaties als gevolg van het flankerend beleid op een positief saldo uitkomen als het gaat om DKP-woningen? Het gaat om een bedrag van f 40.000.

Staatssecretaris **Tommel**: Dit gunstige financiële effect kan ontstaan als een corporatie vervroegd heeft afgelost, maar niet door het flankerend beleid. Wellicht kan de heer Duivesteijn de berekening bij zijn voorbeeld aan mijn medewerkers geven ter becommentariëring.

De **voorzitter**: De heer Duivesteijn zal dit doen.

Staatssecretaris **Tommel**: Mevrouw Varma vroeg of de bruterij ten goede komt aan de schatkist. Dat is niet het geval. De bruterij is neutraal wat de schatkist betreft, maar de 2 mln. voor flankerend beleid moet wel uit de schatkist komen. Dus de bruterij kost de schatkist de facto 2 mln.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): De operatie kost de schatkist 3 mln., alle randvoorzieningen erbij inbegrepen.

Staatssecretaris **Tommel**: Inclusief alles wat erbij hoort is het inderdaad meer. Dat betekent dus dat de schatkist bepaald niet rijker wordt van deze bruteringsoperatie. Dat was overigens ook niet de bedoeling.

Voorzitter! De heer Van Middelkoop heeft een aantal behartigenswaardige opmerkingen gemaakt over de belangen van de huurders bij en de prestatie-aansprakelijkheid van de sector voor een gematigde huurontwikkeling. Het gehele flankerend beleid is daarop gericht en er is op dit punt geen sprake van vrijblijvendheid. Ik ben van plan daarover nauwgezet te rapporteren aan de hand van de verslagen. Bezien moet worden of de huurontwikkeling dezelfde is als wij ons op dit moment voorstellen. Het toezicht op de corporaties is daarbij een belangrijk

middel om de nodige informatie te krijgen.

De heer **Van Middelkoop** (GPV): Welke bevoegdheden heeft de overheid als blijkt dat er minder van terechtkomt dan wij op dit moment verwachten? Ik probeer voortdurend in beeld te krijgen welke mogelijkheden er nog zijn in de toekomst om van overheidswege te bewerkstelligen dat de doelstellingen worden gehaald.

Staatssecretaris **Tommel**: In dit "worst case"-scenario zijn er twee mogelijkheden. Ten eerste denk ik aan de huurparameters die wij jaarlijks met elkaar bespreken. Daarnaast denk ik aan aanvullende regelingen in het kader van het BBSH als blijkt dat de financiële middelen van het flankerend beleid niet aangewend worden voor huurmatiging.

De heer **Van Middelkoop** (GPV): Wij maken natuurlijk doorgaans regelgeving voor "worst case"-scenario's en niet voor situaties waarin alles soepel verloopt. Ik kan dit dus zien als een harde toezegging van de staatssecretaris?

Staatssecretaris **Tommel**: Ja, het is een harde toezegging.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Voorkomen is beter dan genezen.

Staatssecretaris **Tommel**: Voorkomen is inderdaad beter, maar ik heb op dit moment geen aanwijzing dat de corporaties zich niet aan de afspraken zullen houden. Ik ga uit van de loyaliteit van beide kanten aan de gemaakte afspraken. Ik blijf loyaal aan de afspraken en ik ga ervan uit dat ook de corporaties dat zullen blijven. Ik heb geen reden om aan te nemen dat dit niet het geval is.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Ik weet het niet zeker, maar de voorzitter en de heer Hofstra zullen, hun achtergrond in aanmerking nemend, volgens mij beamen dat men dit soort contracten, die slechts op basis van loyaliteiten en vertrouwen en zonder prestatie-afspraken tot stand komen, in het bedrijfsleven niet tegenkomt.

De **voorzitter**: De staatssecretaris vervolgt zijn betoog.

Staatssecretaris **Tommel**: Misschien kan het helpen als de overheid loyaal blijkt geeft van het naleven van de afspraken.

De heer **Biesheuvel** (CDA): Ik begrijp dat dit een stemadvies voor de motie was.

Staatssecretaris **Tommel**: Ik constateer dat je zelf het goede voorbeeld moet geven als je een beroep doet op het loyaal naleven van afspraken.

De heer Van Middelkoop heeft gevraagd of er geen beleggingsstatuut moet komen in plaats van de gedragscode. Ik ga ervan uit dat de gedragscode zeer wel kan inhouden dat er een aanbeveling voor een beleggingsstatuut komt. Op dat punt kom ik graag terug wanneer de aanbevelingen van de gedragscode er zijn. Nogmaals: dat slaat ook op het goede toezicht dat absoluut noodzakelijk is. Ik deel de opvatting van de heer Van Middelkoop op dat punt.

Over de herverdeling van financiële middelen vindt dus dat overleg plaats, allereerst naar aanleiding van de gedragscode. De heer Van Middelkoop heeft gevraagd wat de institutionele belemmeringen zijn. Op dit moment mag het gewoon niet, punt uit. Dat is de institutionele belemmering. Krachtens de regelgeving zou het verboden worden als iemand het zou doen. Wij moeten de regelgeving dus inderdaad op z'n minst versoepelen om dit mogelijk te maken. Dan moet er echter wel meer worden geregeld dan alleen dit. Op dit moment kan het dus niet zonder meer.

De heer **Van Middelkoop** (GPV): Dat is één situatie: het versoepelen van de regels, zodat het kan. Toen wij het ongeveer een half uur geleden over arme en rijke corporaties hadden, gingen wij echter uit van de situatie dat het eventueel zou moeten. Een van de argumenten van de staatssecretaris om niet onder de 3,5% te gaan zitten, was juist dat men de rijke corporaties solidair moest laten zijn met de arme. Dan blijft mijn vraag: als de staatssecretaris wel zorgt voor de voorwaarde, namelijk dat de rijke corporaties hun rijkdom ter beschikking kunnen stellen aan de armen, hoe zorgen wij er dan voor dat dit ook daadwerkelijk gebeurt? Dat is mij nog altijd niet duidelijk.

Staatssecretaris **Tommel**: Dat kan u ook niet duidelijk zijn, want dat punt heb ik verwezen naar het overleg over de gedragscode, dat in de eerste helft van dit jaar wordt gevoerd, en dus naar de vrijwillige onderlinge afspraken van de corporaties. Ik heb gemeld dat ik als die vrijwillige afspraken niet tot concrete resultaten leiden, in de tweede helft van dit jaar met de corporaties zal overleggen over hoe het dan moet.

De heer **Van Middelkoop** (GPV): Is het niet merkwaardig dat u wel keihard vastlegt dat u niet onder die 3,5% gaat, maar het andere voorlopig aan de vrijwilligheid overlaat? Komt dat niet neer op een gebrek aan evenwicht? U gaat er voortdurend van uit dat men op basis van vrijwilligheid het goede zal doen. Omdat u zelf weet wat het goede is, vraag ik: waarom regelen wij dat dan niet?

Staatssecretaris **Tommel**: Dat zou u toch moeten aanspreken.

De heer **Van Middelkoop** (GPV): Soms ben ik minder liberaal dan u.

Staatssecretaris **Tommel**: Er bestaat geen verschil van opvatting over dat het moet worden geregeld. U zegt dat ik wel regel dat er, wat de huursom betreft, wordt gewerkt met minstens 3,5%, maar dat ik nog niet regel hoe de herverdeling moet plaatsvinden. Dat lijkt mij echter de juiste volgorde. Op het moment dat ik 3,5% als minimum los zou laten en de corporaties die daartoe in staat zijn, extra financiële middelen boven de noodzakelijke bedrijfsreserve gebruiken om de huren extra te verlagen voor hun eigen huurders, valt er niets meer te herverdelen. Ik moet eerst de nooduitgang dichtmaken voordat ik kan praten over de herverdeling.

De heer **Stellingwerf** (RPF): Gedwongen solidariteit dus.

Staatssecretaris **Tommel**: Voorlopig praten wij over een gedragscode en ik hoop dat de sector daar zelf intern uitkomt.

Mevrouw **Versnel-Schmitz** (D66): De gedragscode zou wel eens laat kunnen verschijnen. U zegt dat u dan verder met de corporaties gaat praten. Dat is mooi, maar ik weet

niet of dat tijdig wat oplost. Het hangt nauw samen met dit wetsvoorstel. Hoe gaan wij u daar verder mee om in de kwestie van de verzelfstandiging? Ik overweeg een motie die bepaalt dat wij dergelijke zaken zelf regelen als zij niet tijdig in een gedragscode zijn vastgelegd: dus niet nog eens met de corporaties praten, maar gewoon zelf regelen en ook aangeven wat wij willen regelen. Dat heeft te maken met de solidariteit binnen de sector, met het revolving fund, met het vasthouden aan een gemiddelde van 3,8% en met het toezicht. Wanneer je het wetsvoorstel vergelijkt met een huis, wil ik dit zien als het tuintje dat er direct aan grenst.

Staatssecretaris **Tommel**: Ik wacht de vormgeving van het tuintje met interesse af.

Volgens de heer Poppe trekt de overheid zich terug uit de sociale huursector en zullen huurverhogingen het effect zijn. Dat is absoluut niet het geval. De overheid onttrekt zich niet aan haar verantwoordelijkheid en de bruteringsoperatie is er niet om de huren te verhogen maar om ze te verlagen. Daarom kunnen grote bedragen worden uitgetrokken voor het flankerend beleid, wat zonder bruteringsoperatie niet mogelijk zou zijn geweest. Zijn perceptie van de werkelijkheid is volgens mij op dit punt verkeerd.

De stelling van de heer Poppe dat de matiging van de huurverhoging als gevolg van de bruteringsoperatie is gebaseerd op de rekenmethodiek, de 3,8%, is wel correct.

Ik meen dat ik hiermee alle vragen heb beantwoord, voorzitter.

De heer **Poppe** (SP): Ik heb nog meer vragen gesteld, maar daar zal ik in tweede termijn op terugkomen. Er is eens een minister-president geweest, die zei: als het aantal werklozen niet zakt onder de 500.000, stap ik op; dat brengt mijn verantwoordelijkheid met zich. Nu vraag ik aan de staatssecretaris het volgende. Als de huren hoger uitkomen dan hij zegt, vooral voor de mensen met een inkomen beneden f 46.000, stapt de staatssecretaris dan op?

Staatssecretaris **Tommel**: Gaat u dat voortaan bij elk onderwerp vragen?

De heer **Poppe** (SP): Ik vraag het,



omdat u pertinente uitspraken doet over iets wat voor mij vaag blijft.

Staatssecretaris **Tommel**: Wacht u af wat er gebeurt.

De heer **Poppe** (SP): Ik heb u een vraag gesteld.

Staatssecretaris **Tommel**: En mijn antwoord is: wacht u af wat er gebeurt. Huurmatiging zal zeker optreden.

De heer **Poppe** (SP): Maar mijn vraag had betrekking op de situatie waarin dat niet gebeurt, terwijl u er de handen voor in het vuur hebt gestoken. Dan moet u daar de consequenties uit trekken.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): En als het wel zo is, stapt de heer Poppe dan op?

De heer **Poppe** (SP): Het is niet aan mij om dan op te stappen.

De **voorzitter**: Het woord is aan mevrouw Versnel-Schmitz voor een korte interruptie.

Mevrouw **Versnel-Schmitz** (D66): Ik verzoek de minister nog in te gaan op mijn opmerking over een evaluatiebepaling.

Staatssecretaris **Tommel**: Voorzitter! Dat belangrijke punt heb ik inderdaad overgeslagen. Ik vind een evaluatie buitengewoon nuttig, maar in deze wet heeft een evaluatiebepaling een andere betekenis dan in andere wetten. Andere wetten gelden nadat zij in werking zijn getreden, terwijl dit een eenmalige operatie is. De vraag is dus welke vorm een evaluatiebepaling in dit geval moet krijgen. Misschien moet die niet de vorm krijgen van een bepaling in deze wet, maar van mijn toezegging aan de Kamer inzake een systematische rapportage over de effecten van de wet in al zijn geledingen. Dat betreft dus zowel de uitwerking op de huren en op de positie van de corporaties als de vraag of er corporaties toch in problemen komen en naar het centraal fonds moeten. Ik heb daarover geen definitief besluit genomen. Er moet zeker enige vorm van rapportage komen, die ik zie als een evaluatie. Ik ben er nog niet uit of dat jaarlijks moet in de memorie van toelichting op begroting of

anderszins. Dat is echter geen principieel maar een praktisch punt. Ik zeg graag toe dat er sprake zal zijn van een bepaalde vorm om de werking van de wet nauwkeurig en op de voet te kunnen volgen.

De heer **Van Middelkoop** (GPV): Ik vind het heel interessant, mede omdat een collega heeft voorgesteld de bruterij te brengen onder de procedure voor de grote projecten. Ik denk dat dit onmogelijk is vanwege dezelfde argumenten die betrekking hebben op de evaluatie. Is het in elk geval mogelijk dat de Kamer vóór het plenaire debat een opzetje ontvangt voor de criteria, de parameters of de punten aan de hand waarvan wij jaarlijks de vinger aan de pols kunnen houden? De uitwerking komt later vast wel, bijvoorbeeld bij de begrotingsbehandeling. Wij zijn het aan onszelf verplicht iets te vinden dat lijkt op een evaluatiebepaling, vergelijkbaar met die bij de grote projecten. Zulke instrumenten die van belang zijn voor de Kamer, zijn hierop niet direct toepasbaar, maar ik wil dit debat en het debat van volgende week niet verlaten zonder de zekerheid dat wij jaarlijks bij de uitwerking weten waar wij aan toe zijn.

Staatssecretaris **Tommel**: Ik vind dat u daarin groot gelijk heeft. Wij zullen dan ook een opzet maken waarover u tijdig kunt beschikken. Bij het plenaire debat kan dan blijken of u dat een redelijke opzet vindt. Dat zeg ik u graag toe.

De heer **Van der Vlist**: Mijnheer de voorzitter! Er zijn enkele vragen gesteld over de systeemontwikkeling in het kader van de voorbereiding van de uitvoering van de bruterij en over de uitvoering na de inwerkingtreding van de wet. Ook de Rekenkamer heeft een opmerking gemaakt over de genoemde systeemontwikkeling. Ik kan melden dat wij inderdaad een aantal stappen, die volgens het theoretische model gezet moeten worden, samen hebben genomen maar daaraan is een zorgvuldige kwaliteitstoetsing verbonden. Inmiddels werken de systemen; alle acceptatietesten zijn uitgevoerd.

Wat de uitvoering na de vaststelling en inwerkingtreding van de wet betreft moet er onderscheid worden gemaakt tussen twee fasen. In de eerste plaats is er de eerste

vaststelling, ook wel voorschot genoemd. Deze fase zal volgens de planning nog voor 1 januari 1996 geheel worden uitgevoerd. In de tweede plaats is er de nadere vaststelling, ook wel de definitieve vaststelling genoemd. Mevrouw Versnel vraagt of deze fase cohortgewijze kan worden gepland. Dat is mogelijk en het is ook de bedoeling om het zo te doen; hiermee wordt aangesloten bij het bepaalde in artikel 3 van de wet. Corporaties zullen binnen een jaar nadat de gegevens zijn verstrekt, een besluit ontvangen.

Voor het totale proces hebben wij in de wet maximaal vijf jaar opgenomen. De planning is er echter op gericht, het in drie of vier jaar te doen. Het is bekend dat wij ook een planning te doorlopen hebben met betrekking tot de sociale problematiek; deze kwestie moet in onderlinge samenhang zorgvuldig worden bekeken. Bovendien hebben wij nog geen volledig zicht op de exacte omvang van wat ons in het kader van de afrekening aan problemen te wachten staat. Hoe dan ook, bij de uitvoering staat de zorgvuldigheid voorop. Wij reserveren er voldoende tijd voor. Mocht in de praktijk blijken dat het sneller kan, dan zal de planning worden aangepast.

De **voorzitter**: De heer Van Middelkoop heeft de vergadering moeten verlaten wegens verplichtingen elders.

#### **Tweede termijn van de zijde van de commissie**

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Mijnheer de voorzitter! Ik heb op geen enkele manier de indruk gekregen dat mij in technische zin iets is uitgelegd.

Staatssecretaris **Tommel**: Ik heb ook niet veel technische vragen van uw kant gehoord...

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Voor zover die vragen er waren, zijn ze mijns inziens niet beantwoord.

Voorzitter! Met nadruk heb ik de staatssecretaris gevraagd om consciëntieus in te gaan op het rapport van de Algemene Rekenkamer. Men kan daar wel luchtig over doen en onderstrepen dat de algemene ramingen kloppen – het is ook prettig om dit te kunnen constateren – maar in dit rapport

worden toch talloze kwesties aangereikt die naar het oordeel van de Rekenkamer moeten worden opgehelderd. Het gaat daarbij om honderden miljoenen. Ik vind het gek dat de bewindsman enerzijds zoveel waardering heeft voor het feit dat de Rekenkamer haar werk zo serieus heeft verricht en anderzijds zo weinig moeite doet om het rapport na te lopen en consciëntieus te behandelen. Dit brengt mij tot de conclusie dat ik dan maar zelf al die vragen uit het rapport van de Rekenkamer moet halen om ze één voor één de staatssecretaris voor te leggen. Die werkwijze lijkt mij toch wat overdreven. Immers, het rapport ligt er en de Rekenkamer doet daarin aanbevelingen. Voorzitter! Ik vind dat op dit punt de gegeven beantwoording onder de maat is.

Voorts herinner ik aan mijn vraag over de netto contante waarde van de balansverkorting. Ook daarop heeft de staatssecretaris niet geantwoord, afgezien van zijn opmerking dat dit iets te maken heeft met het flankerend beleid en de daarbij behorende middelen. Graag had ik dit doorgerekend gezien. Ik begrijp niet waarom dergelijke berekeningen wel kunnen worden uitgevoerd wanneer een en ander blijikbaar nadelig voor het Rijk uitpakt en waarom dergelijke berekeningen niet kunnen worden opgesteld als het om de wet zelf, om het bruteringsakkoord gaat. Ik voel mij wat dit betreft een beetje verkeerd voorgelicht. Er is wel enorm veel ambtelijke energie in gestoken, maar bepaalde dingen komen er niet vanzelfsprekend uit. Het moet voor de staatssecretaris toch heel eenvoudig zijn om die informatie aan de Kamer te verstrekken?

Er komt in de Kamer weliswaar een debat over de achtergronden van de bruteringsovereenkomst, maar ik moet concluderen dat de staatssecretaris eigenlijk zegt dat de wet de Kamer geen mogelijkheden biedt om het huurbeleid te beïnvloeden. Is de Kamer misschien ieder jaar volkomen vrij in dit opzicht? Is het mogelijk dat men bepaalt om zich niet vast te leggen op een maximale huurverhoging, evenmin op een gemiddelde huursombenadering en op alle parameters? Dat is alleen maar voor de staatssecretaris van belang vanwege de afkoopsom. Ik neem aan dat wij als Kamer op geen enkele manier gebonden zijn. Dit is in eerste termijn

toch vrij uitvoerig aan de orde gekomen. Ik ga er, bestuurlijk geredeneerd, evenwel van uit dat de Kamer zich bindt met het aanvaarden van deze wet.

De particuliere verhuurders kunnen dan toch vijftien jaar achtereen, waarvan ten minste vijf jaar, een huurverhoging van 7,5% vragen, als dat het maximaal toegestane huurverhogingspercentage is? Nogmaals, kunnen particuliere huurders die helemaal buiten het subsidiesysteem vallen, niet ten onrechte huurverhogingen krijgen die exorbitant boven het inflatieniveau liggen? Mevrouw Versnel heeft er eerder over gesproken. Particuliere huurders kunnen toch niet op de een of andere manier ten onrechte gedupeerd worden door een akkoord met de sociale verhuurders? Dit heeft niets te maken met een kostprijs-huur, maar alles met...; nu kan ik de hele eerste termijn herhalen. Volgens mij is het heel essentieel dat die twee dingen losgekoppeld worden. De staatssecretaris moet naar mijn gevoel aangegeven op welke wijze hij dat vraagstuk denkt op te lossen.

De willekeur van argumenten blijf ik merkwaardig vinden. Er is gezegd dat 3,8% een rekenmodel is; even later wordt er gezegd dat het een uitgangspunt is voor een gezonde exploitatie. Wat is het nu? Is het een rekenmodel of een uitgangspunt voor een individuele corporatie? Waarom wordt er bij het huurbeleid geredeneerd zoals zojuist bij een interruptiedebat is gebleken? Ik heb het gevoel dat bij de beantwoording, die niet of nauwelijks technisch te noemen is, de argumenten iedere keer aangepast worden aan het antwoord dat de staatssecretaris wenst te geven. Er zit dus geen consistente lijn in. Dat maakt het vertrouwen in de wijze waarop een dergelijke overeenkomst straks wordt uitgevoerd, er wat mij betreft niet groter op.

In de wet moeten prestatieverplichtingen opgenomen worden. Ik kijk ook maar weer even in de richting van mijn collega's als ik zeg dat ik het merkwaardig blijf vinden dat je wel 33 mld. wegzet, maar er geen prestatieverplichtingen aan verbindt. Bovendien wordt er over de hele transactie een bonus van 3 mld. gegeven, althans de transactie kost ten minste 3 mld. Voorts wordt er geen heel heldere afspraak gemaakt in de trant van: zeer gewaardeerde

corporatie, u bent uiteraard zeer goed te vertrouwen; dat kan niet anders en anders leggen wij het op ingevolge het BBSH. Je moet daar dus op de een of andere manier heel nuchter en zakelijk in zijn. Bij ons zegt Sharon Dijksma altijd: vertrouwen is goed, maar controle is beter. Daar sluit ik mij dan ook bij aan. Als er prestatie-afspraken in de wet worden opgenomen, is het dan zo dat het bruteringsakkoord niet meer geldt? Dat is misschien een betere vraag. Dat zou vorm en inhoud geven aan de wijze waarop de contractpartners aankijken tegen het gehele gebeuren.

Ik ben ook uitvoerig ingegaan op het feit dat solidariteit van de volkshuisvesting is dat huurders betalen voor andere huurders. Als straks op een Vinex-locatie woningen worden gebouwd, betalen bij wijze van spreken de huurders in de Schilderswijk om ergens in Haaglanden de woningen goedkoper te maken. En dat is niet eens demagogisch bedoeld. De desbetreffende woningbouwvereniging in Amsterdam heeft voor het merendeel mensen met de laagste inkomens in haar bestand zitten. Dat is ook logisch, want dat is haar functie. Het is toch heel vreemd dat die bewoners geconfronteerd worden met huurverhogingen om zo solidair te zijn. Hoe zit het dan met de mensen die een koopwoning hebben? Krijgen die een soort solidariteitsheffing om andere koopwoningen betaalbaar te maken in de toekomst?

Staatssecretaris **Tommel**: Wij spreken nu in een wetgevingsoverleg over de bruteringswet. Moet ik dit opvatten als een concreet voorstel van de fractie van de PvdA? Is die heffing op koopwoningen een concreet voorstel dat u namens uw fractie lanceert? Hoe serieus moet ik dit nemen? Het staat nergens in de stukken, dus u kunt het van mij niet hebben.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Wij hadden het over een redenering. In dit systeem is de redenering dat mensen met een laag inkomen betalen om ergens anders die onrendabele toppen weg te halen. Wat is nu de gelijkwaardigheid tussen de verschillende sectoren? Het is toch ook niet normaal dat iemand die een koopwoning heeft, betaalt om een andere koopwoning

goedkoop te maken? Dat was de vraag aan de staatssecretaris. Is het dan wel normaal dat het in dit geval op grote schaal gebeurt bij corporaties en bij huurwoningen? Ik heb daar vraagtekens bij gezet, evenals de heer Hofstra. Dat heeft vooral te maken met de vrijheid die ontstaat door de bruteringsoperatie. Ik vind het heel vreemd dat corporaties koopwoningen bouwen. Ik kan mij nog voorstellen dat er hier en daar een koopwoning wordt gebouwd als onderdeel van een complex. Ik heb De Ronde Venen als voorbeeld genoemd. Daar wenst men helemaal geen huurwoningen meer te bouwen, maar alleen nog maar koopwoningen. Dan begint het fenomeen verzelfstandiging wel heel gekke vormen aan te nemen.

Staatssecretaris **Tommel**: Ik ben de draad van het betoog van de heer Duivesteijn kwijt. Ik weet niet meer of hij voor of tegen de inzet van die algemene bedrijfsreserve is, voor zover die overmatig is, tussen de corporaties onderling. Hij gaf het voorbeeld van de huurders in de Schilderswijk, die toch niet zouden hoeven te betalen voor de Vinex-locaties. Dat blijft dan nog binnen één corporatie. Het is van tweeën één: of hij zegt dat die onderlinge verrekening niet moet plaatsvinden, omdat die solidariteit er niet hoeft te zijn, of hij zegt dat die er wel moet zijn, maar dan moet hij op de koop toe nemen dat dit soort verschijnenselen optreden. Ik wil dus graag weten waar de heer Duivesteijn staat in dit opzicht.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Ik zie een wetsvoorstel dat gaat over 33 mld. plus 3 mld. premie of kosten, waarvoor de rijksoverheid niet de moeite neemt om prestatie-afspraken te maken. Veronderstel dat de staatssecretaris een wetsvoorstel zou indienen of dit wetsvoorstel zou aanpassen in de zin dat wij gaan verevenen en vastleggen dat die 2 mld. leidt tot huurverlaging, want in feite is die 2 mld. een soort objectsubsidie achteraf. Veronderstel dat wij vastleggen dat het niet gebruikt mag worden om te speculeren of om bijvoorbeeld gronden aan te kopen ten behoeve van koopwoningen en dat het gebruikt moet worden ten behoeve van zaken die binnen de sociale doelstelling vallen. Waar sta ik? Ik sta op dit moment tegenover een wet

waarover geen prestatie-afspraken gemaakt worden en waarover de staatssecretaris op een groot aantal punten buitengewoon vaag blijft, zeker ten aanzien van die prestaties. Daar sta ik, en daar heb ik het moeilijk mee.

Staatssecretaris **Tommel**: U loopt een beetje weg voor mijn vraag.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Nee, helemaal niet.

Staatssecretaris **Tommel**: Ik constateer in de eerste plaats dat u voortdurend spreekt over 33 mld. en dan nog 3 mld. extra. Die 33 mld. zijn in het verleden weggegeven, die geven wij niet nu weg.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Nee, want die zouden wij zelfs kunnen beïnvloeden.

Staatssecretaris **Tommel**: Nee, dat zijn subsidieverplichtingen die gegeven zijn en waarop de corporaties dus simpelweg recht hebben, zonder verdere voorwaarden. Dus kan er geen sprake van zijn dat de heer Duivesteijn nu kan zeggen dat wij 33 mld. weggeven. Wij moeten wel precies blijven formuleren. Er wordt geen 33 mld. weggegeven, het zijn subsidies waarover beschikkingen zijn afgegeven. Aan die beschikkingen kunnen corporaties tot in lengte van jaren rechten ontleenen.

Verder geeft u geen antwoord op mijn vraag wat u vindt van die onderlinge solidariteit. U maakt bezwaar tegen het feit dat corporaties gelden zouden kunnen gebruiken om nieuwbouw te plegen. Geldt dat bezwaar nu alleen de gelden van de bruterings, het flankerend beleid, en mogen alleen die voor huurverlaging gebruikt worden, of geldt de solidariteit binnen de sector voor de gehele bedrijfsreserve?

U noemde het voorbeeld van de Schilderswijk en de Vinex-locatie, waar leidt dat nu concreet toe als het gaat om die onderlinge solidariteit?

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Ik ben het met u eens dat die 33 mld. een afkoopsom voor verplichtingen is. Dat heb ik in het begin zelf gezegd, dus daarover behoeven wij wat mij betreft ook niet zo moeilijk te doen. Maar het wordt vervroegd uitgekeerd. Als het niet vervroegd zou worden uitgekeerd, kan het beïnvloed worden. Dat is ook een

van de redenen waarom de koepels ermee akkoord gaan en het ook verdedigen naar hun eigen corporaties toe. Want mogelijkwijs is die 33 mld. minder als gevolg van het feit dat de rijksoverheid ieder jaar opnieuw het subsidie-afbraakpercentage kan veranderen. Welnu, dan kun je het toch beïnvloeden?

Staatssecretaris **Tommel**: Tja, als dat uw doel is?! Het is in het verleden wel gebeurd, maar ik ben blij dat wij daar nu vanaf zijn.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Ik vind het spel leuk, maar hier doe ik niet aan mee.

Staatssecretaris **Tommel**: U moet niet weglopen voor de verantwoordelijkheid die u mede heeft gedragen. Er is ingezet op een zware afbraak van de subsidiepercentages.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Ik distantieer mij volstrekt van deze discussie, want daar gaat het wat mij betreft helemaal niet over.

Staatssecretaris **Tommel**: Maar wat mij betreft wel. De heer Duivesteijn loopt weg voor het probleem dat er is. Hij doet alsof de politieke beïnvloeding van de huren zo'n gunstige zaak is geweest, maar dat is niet waar. Er is zwaar ingezet op afbraak van de subsidie. Daarvoor heeft u, althans uw fractie, ook de volle verantwoordelijkheid genomen.

Wat doen wij nu? Wij voorkomen dat een dergelijke ingreep nog een keer kan plaatsvinden, door de subsidierechten die er zijn contant te maken en te zeggen: alstublieft, hier zijn ze. U zou hier dolblijf mee moeten zijn.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Die worden voor de DKP-woningen contant gemaakt op het subsidie-afbraakpercentage van 5. Er is dus sprake van continueren van het oude beleid. Maar voor mij is dat helemaal niet het punt. Ik ervaar het als een afleidingsmanoeuvre die u nu inzet en die de kern niet raakt. Want ik stel die 33 mld. op zichzelf niet ter discussie. Het is gewoon een afkoopsom waarover je het met elkaar eens bent geworden. Ik spreek de staatssecretaris aan op het feit dat in de gehele wet geen prestatieverplichting zit. Dat vind ik onaanvaardbaar. Dat betekent vervolgens

dat het huurbeleid zodanig kan zijn dat het percentage ver boven de 3,8 komt te liggen. Daarom zet ik daar zo scherp op in en ik vind dat ik dat terecht doe. Ik begrijp wel dat de staatssecretaris de overeenkomst verdedigt die tot stand gekomen is. Hij moet alleen niet komen met dat verhaal van vertrouwen. Dat ervaar ik als een fake-verhaal dat wat mij betreft geen handen en voeten heeft.

De **voorzitter**: U spreekt over een fake-verhaal. Daar heb ik een beetje moeite mee.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Daarmee bedoelde ik het volgende. De staatssecretaris kan zijn vertrouwen uitspreken, maar hij kan nooit garanderen dat alles de gewenste richting op gaat. Ik heb een aantal voorbeelden gegeven, waaruit nu al blijkt dat men hoog inzet. De vraag is ook: hoe oud word je? De subsidie-verplichting van iedere beschikking impliceerde dat de huurprijs-ontwikkeling van de woning tot het jaar 2040 zou worden gevolgd. Nu besluiten wij de termijn met 40 jaar te bekorten. Ik vind het daarom helemaal niet ongezonder om concrete prestatie-afspraken te maken. Als dat met deze wet niet kan, zouden wij moeten nagaan hoe wij, gelet ook op alle randeffecten, versneld tot een besluit in dezen zouden kunnen komen. Daarbij denk ik ook aan de verevening en het toezicht. De regeling daarvoor heeft in het BBSH een open eind. Hierbij gaat het ook om het feit dat gemeenten zich nauwelijks aangesproken voelen om toezicht te houden. Ik zou nog meer van dergelijke onderwerpen kunnen noemen. Dit overleg heeft mij niet of nauwelijks het gevoel gegeven, dat belangrijke kwesties zodanig zijn opgelost dat er sprake is van zekerheid. Daardoor is het niet verantwoord enthousiast te zijn voor de operatie. Ook in technische zin is die zekerheid er niet.

De heer **Biesheuvel** (CDA): Voorzitter! Ik zal in tweede termijn kort zijn, want ik heb straks verplichtingen elders. Wanneer je deze week zegt dat je verplichtingen elders hebt, roept dat bepaalde associaties oproept, maar ik zeg erbij, dat ik niet naar het zuiden zal afreizen.

Volgende week moeten wij definitief de balans opmaken met betrekking tot deze balansverkorting.

De bedoeling is namelijk dat wij volgende week hierover definitief oordelen. Naar welke kant zal de balans doorslaan? Zojuist bleek bij de discussie tussen de staatssecretaris en de woordvoerder van de PvdA-fractie, dat ten principale de vraag aan de orde is, welke sturing juist is als je meer marktwerking wilt. Op die kwestie hadden de interventies ook betrekking. Men zou tot een zodanig afdwingen van de prestatie-verplichting kunnen komen, dat sturing nodig is. Hierover spraken wij bij de behandeling van dit wetsvoorstel niet voor het eerst. Dit onderwerp was al aan de orde bij de behandeling van de nota Volkshuisvesting in de jaren negentig. Dat blijkt mijns inziens ook uit de interessante discussie tussen de woordvoerder van de PvdA-fractie en de staatssecretaris.

Voorzitter! Er waren nog twee kleinere verschilpunten tussen de corporaties en het ministerie. Die zijn blijkbaar nog niet weggenomen. Met belangstelling wacht ik de brief af. In die brief zullen verschillende elementen die nog van belang zijn om de balans te kunnen opmaken, aan de orde komen. Ik weet dat de staatssecretaris er zijn uiterste best voor zal doen, maar ik vraag hem toch nog om de brief ruim voor het weekend te versturen, zodat wij de inhoud ervan nog bij onze afweging kunnen betrekken.

Ik heb een vraag gesteld over het DKP-bezit van de NTI's, de bejaardenorden. Die vraag kan ook in de brief beantwoord worden, maar misschien kan de staatssecretaris nu al een indicatie geven. Ik denk in dit verband aan de uitkomst van het rapport-Welschen en de verruiming van de termijn, zodat aanmelding tot bijvoorbeeld 1 januari 1997 mogelijk is. Ik heb inmiddels de brief van de Rotterdamse stichting Liduina aan de staatssecretaris gegeven. Ik neem aan, dat die schriftelijk behandeld wordt, want de inhoud ervan betreft interessante problematiek.

In artikel 7 wordt opgesomd wat situaties van overmacht zijn. De staatssecretaris doet een beroep op mijn creativiteit om naast het criterium van de bodemverontreiniging nog tot een limitatieve opsomming te komen. Ik zal kijken wat ik kan doen. Het ging mij erom, te voorkomen dat een open eind ontstaat. Ik heb de staatssecretaris goed begrepen. Daarnaast moet ik wel de afweging maken of bodem-

verontreiniging niet te smal is. Ik heb in ieder geval genoteerd dat de staatssecretaris heeft gezegd dat het daar in de meeste gevallen om gaat.

Ik besef heel goed dat wij volgende week een eindconclusie moeten geven over een wetsvoorstel, dat op zichzelf weer een afronding vormt van een lange discussie. Wij moeten goed beseffen wat wij doen, al was het maar omdat het "ja" of "nee" is. Daarmee bedoel ik niet dat het slikken of stikken is, maar wij kunnen er nauwelijks andere elementen inbouwen, behalve dat wij bijvoorbeeld een evaluatiemoment kunnen voorstellen. Ik ben op een aantal onderdelen al ingegaan op de mogelijke inhoud van de amendementen van de CDA-fractie. De precieze inhoud hangt voor een belangrijk deel af van de brief die wij hopelijk voor vrijdag tegemoet kunnen zien.

De heer **Hofstra** (VVD): Voorzitter! Ik dank de staatssecretaris voor de gegeven antwoorden, althans op die vragen die hij heeft behandeld. De vragen waarop hij niet is ingegaan, duid ik hier nog even kort. Om te voorkomen dat wij er in tweede termijn ook niet uitkomen, zal ik zelf het antwoord geven.

De **voorzitter**: Dat is niet de bedoeling! De staatssecretaris zal op uw vragen antwoorden.

De heer **Hofstra** (VVD): Dan zal ik de vragen anders formuleren. Ik neem aan dat de bedoeling van stuk nr. 4 "geen" is.

Het enige dat dit wetsvoorstel volgens mij regelt ten aanzien van de huurverhoging is die termijn van vijf jaar met een minimumverhoging van 3,5%.

Ik heb in mijn eerste termijn aangeduid dat met het BWS van de jaren 1991, 1992, 1993 en 1994 vrij veel geld heen gaat. Het is een ingewikkelde methode, die natuurlijk niet in deze wet past. Ik hoop dat de staatssecretaris iets kan zeggen over een soortgelijke operatie die hiervoor kan worden gevolgd.

De discussie van zoëven heeft duidelijk gemaakt dat er een grote neiging is om alles door elkaar te halen. Dat zal te maken hebben met het feit dat het bedrag zo hoog is. Nogmaals moet gesteld worden dat het vooral gaat om het inlossen van oude verplichtingen. Ik heb het gevoel dat wij niet allemaal met

dezelfde percentages doelen op dezelfde dingen. Dat maakt de discussie hier en daar wat ondoorzichtig. De VVD-fractie kan de analyse van de staatssecretaris op het punt van de financiën goed volgen. Wij hebben geen behoefte aan uitgebreide nadere gevoeligheidsanalyses. Het is ons duidelijk hoe de gevoeligheden liggen.

Wij kunnen akkoord gaan met het contract als uitgangspunt. Ik zit nog wel met de genoemde problemen, bijvoorbeeld in Rotterdam. De puntprijzen van die woningen zijn relatief laag. Ik ben geneigd om aan het probleem van Lelystad wat zwaarder te tillen. Gelet op wat ik zoëven heb gezegd, denk ik dat er maar één redelijke oplossing is: de sector moet er zelf iets voor bedenken, wellicht onder enige druk vanuit de regering. Ik zie niet goed hoe een bijstelling van deze gevallen in de wet geregeld kan worden.

Ik heb vorige week bij een ander onderwerp iets gezegd over het eruit halen van de minimumhuurstijging. Vooral in de richting van de heer Duivesteyn zeg ik dat dit op zichzelf met ons bespreekbaar is, maar dan wel in combinatie met het zo snel mogelijk kunnen afbouwen van de scheefgroei. Ik wil de dingen niet onnodig ingewikkeld maken, maar daar moeten wij onderling nog maar even over spreken.

Volgende week zal dit wetsvoorstel worden behandeld. In eerste termijn heb ik gesproken van dwarsverbanden met andere wetten en regelingen. Voor mij als nieuweling is dat niet geheel inzichtelijk. Ik vraag de staatssecretaris of hij bereid is, ons nog voor de plenaire behandeling een brief te sturen waarin staat wat er nog in beweging is op andere terreinen. Ik denk aan de Huurprijzenwet woonruimte, aan het BBSH, aan de procesvereisten, enz. Het overzicht moet duidelijker worden. Wij moeten weten op welke andere punten eventueel aanscherpingen moeten worden aangebracht.

Wij hechten bijzonder aan het zodanig regelen van de verzelfstandiging van de corporaties, dat zij het geld, dat er na deze operatie voldoende is, alleen maar gebruiken voor de volkshuisvesting. Ik herhaal dat wij beslist geen aanleiding zien om een verschillende politiek te voeren voor dezelfde woningen met verschillende eigenaren. Wij gaan akkoord met de evaluatie. Wij

wachten het voorstel dat de staatssecretaris zal doen uiteraard met belangstelling af. Als Kamer kunnen wij, zo nodig, wel een handje helpen door toch eens serieus te bekijken of dit als groot project moet worden aangemerkt. Ik heb in eerste termijn al gezegd dat ik dit in overweging neem.

Tot slot kom ik op de procedures. Ik heb begrepen dat die nu vijf jaar in beslag nemen, maar het kan misschien ook in drie of vier jaar. De kunst is volgens mij om, zonder de zorgvuldigheid geweld aan te doen, toch een beetje gezonde spanning erin te houden. Ik wil dan ook voorstellen om hier bijvoorbeeld vier jaar van te maken. Ik kom daar nog op terug.

**Mevrouw Versnel-Schmitz (D66):** Voorzitter! Ik heb mij tijdens dit debat en ook daarvoor al wel afgevraagd of je, als je de bruteringsoperatie niet zou laten plaatsvinden, niet zou moeten inbouwen dat je op een gegeven moment een geweldig financieel probleem zou moeten oplossen. Het zijn namelijk klimleningen die continu bovenop elkaar klimmen en die naar mijn idee niet tot huren van *f* 1100, maar tot huren van *f* 2200 zouden hebben geleid voor hetzelfde huis ergens in het jaar 2020. Volgens mij hadden er dergelijke ongewenste effecten in gezeten. Ik heb mijzelf altijd getroost met de gedachte, dat dit de reden was om tot het flankerend beleid te komen. Je zou namelijk hoe dan ook een keer de klos worden en wellicht was je dan veel te laat gekomen. Dit heb ik steeds in mijn achterhoofd gehad. Misschien helpt dat anderen om hier minder moeilijk tegenaan te kijken. Indertijd hebben wij van de voorganger van de staatssecretaris een paar prachtige staatjes gehad met heel mooie grafieken. Daaruit bleek waar het uiteindelijk toe zou leiden in 2036 als wij de huren niet met 5,5% gingen verhogen, en waar het toe zou leiden met tot 2016 continu een huurverhoging van 5,5%. Ik zou die twee grafieken graag nog eens willen zien om iedereen duidelijk te kunnen maken tot welke absurditeiten dat vreselijke klimleningensysteem zou kunnen leiden. Ik zeg de dag dat wij dit systeem goeiendag kunnen zeggen.

In dit verband kom ik meteen op de kwestie van de kapitaalmarktleningen. Ten opzichte van de rijksleningen zit er in de sfeer van de

kapitaalmarktleningen iets van: zijt gij boos omdat ik goed ben? Mijn moeder placht mij dat voor te houden als iemand anders een veel mooiere appel kreeg dan ik. Je had maar recht op een klein "schrompeltje". Als iemand anders een heel mooie appel kreeg, dan was het daar extra goed voor. Men begrijpt dit soort gevoelens wel. En die leven nu tussen de kapitaalmarktleningen en de rijksleningen. Die gevoelens vertalen zich ook nog in de werkelijkheid van parameters en daardoor van financiën. Hierdoor drukken bepaalde kosten op een bepaald moment zwaarder op de totale exploitatie van de corporatie binnen deze hele bruteringsoperatie.

Ik houd mij buiten de kwestie van de onrechtmatigheid; die stuur ik richting rechter. Gezien dat soort onrechtvaardigheid, vind ik evenwel nog steeds, dat je niet door de diepe bodem van het centraal fonds heen hoeft te gaan, voordat er een oplossing geboden wordt. Ik blijf dit volhouden. Ik blijf op dat punt ook een beroep op de staatssecretaris doen. Zo nodig, dien ik volgende week een motie in op dat punt.

Voorzitter! Ik kom op de evaluatiebepaling. De staatssecretaris zegt dat een evaluatie eigenlijk niet mogelijk is, omdat het zo'n eenmalige wet. Toch zitten er dingen in die een langere doorwerking hebben. Ik noem de 3,5% huurverhoging. Die minimale verhoging loopt vijf jaar door. Dat geldt ook voor de uitwerking. Daarom leek het mij redelijk om aan het einde van dat proces te bezien of een en ander volgens onze bedoeling is verlopen, of de gestelde doelen gehaald zijn, of dat wij tot bijstelling of anderszins moeten komen. Hierdoor zou de zaak naar de andere kant kunnen doorslaan en zou er dus toch een evaluatiebepaling moeten worden opgenomen. Ik geef het de staatssecretaris maar even mee voor zijn gedachtengang. Ik zou graag zien dat hij op dat punt met een nota van wijziging komt. Als hij dat niet doet, overweeg ik amendering.

**De voorzitter:** U krijgt daarvoor voor het eind van de week nog een opzet.

**Mevrouw Versnel-Schmitz (D66):** Daarom zei ik ook dat misschien in de gedachtengang kan worden meegenomen, dat dit soort aspecten er ook zijn.

Ik kom toe aan de prestaties, genoemd door de heer Duivesteijn. Ik weet niet of ik die per se alleen maar aan deze wet moet binden en dat het dus een wetsartikel zou moeten zijn, of dat dit soort dingen nog moet worden geregeld. We moeten niet vergeten dat de regeling feitelijk in allerlei andere wetten zal plaatsvinden. Dat brengt me op de zogenaamde ordeningswet, want allerlei posities veranderen. Het BBSH is een aanhangsel bij de Woningwet, en eigenlijk is het een kernpunt van het functioneren van alle sociale huurwoningen. Het is dus heel raar dat zo'n kernpunt is opgenomen in het aanhangsel, omdat het gewoon bij wet zou moeten worden geregeld. Wij hebben het gehad over de vraag, hoe de corporatie zichzelf inricht en hoe het zit met de ABR, wat van belang is als je percentages afstaat aan het centraal fonds. Dat is het kernpunt van de behandeling van het begrip solidariteit binnen de sector, hetzij via het centraal fonds, hetzij via een andere methode. Wil je dat ook in zijn hiërarchie fatsoenlijk neerzetten, dan zal er toch een hele omschoteling der dingen noodzakelijk en zinvol zijn.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): De discussie over prestaties heeft vooral te maken met het feit dat corporaties een richting op kunnen gaan, waarin de ontwikkelingen minder plaatsvinden in de sfeer van de volkshuisvesting in de traditionele zin van het woord, of van een ongecontroleerd huurbeleid of anderszins. Als we akkoord gaan met de bruteringswet lijkt het mij verstandig dat de Kamer aangeeft, wat de prestaties zouden moeten zijn waarmee de corporaties akkoord moeten gaan.

Mevrouw **Versnel-Schmitz** (D66): Per interruptie heb ik al gezegd dat ik graag naast deze wet iets van een motie had, als een tuintje bij het huis dat wordt neergezet, waarin zaken zijn geregeld als het toezicht, het revolving fund, het maatschappelijk besteden van bovenmatige ABR – wat is overigens "bovenmatig"? – en de gemiddelde huurverhoging die eruit komt, want die staat alleen in de toelichting, en niet in de wet. Dit soort zaken moet in zo'n motie staan, om te worden uitgewerkt in een herordende situatie. Mijn punt is namelijk dat het allemaal losse plukjes in verschillende wetten zijn,

waarin ik graag samenhang aangebracht zou zien.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Ik ben het met u eens dat het minimaal noodzakelijk is dat de Kamer een uitspraak doet over de wijze, waarop dingen wel of niet kunnen gebeuren. We zien dat corporaties op dit moment op de een of andere manier met een zeker enthousiasme bezig zijn met vermogen en projectontwikkeling. Zou het daarom niet verstandig zijn om in zo'n motie een soort rem op al te gekke ontwikkelingen mee te nemen, totdat de ordeningswet is vastgesteld? Dat zou namelijk fascinerend zijn, althans voor mij.

Mevrouw **Versnel-Schmitz** (D66): Ik weet niet precies hoever uw rem gaat. U zei zoëven niet ten onrechte dat in een plan voor sociale woningen ook een paar koopwoningen moeten kunnen staan, die in de totale projectmatige benadering kunnen worden meegenomen. Ik vind dat ook, en daar wil ik absoluut geen rem op zetten. Ik vind dat de corporaties bij de projectontwikkeling niet deel moeten nemen in risicovolle zaken, grondspeculaties en dergelijke. Als dat het geval zou zijn, heb ik daartegen grote bezwaren. Misschien kunnen we er nog eens over praten, hoe we dat precies in het vat zullen gieten. Het lijkt mij wel zinnig om er een begeleidend kader naast te leggen, vooral waar het gaat om de ordeningswet. Volgens mij is die trouwens van de heer Tuinstra afkomstig, in de vorige periode. Hij heeft daar in ieder geval over nagedacht. Kijkende naar de positieverschuivingen, lijkt het mij des te nuttiger om die weer in een ordentelijke samenhang neer te zetten.

De heer **Poppe** (SP): Ik ben benieuwd wat uit dit coalitie-overleg voortkomt.

Mevrouw **Versnel-Schmitz** (D66): Dat hoeft niet eens zo revolutionair te zijn.

De heer **Poppe** (SP): Maar wel vóór volgende week!

Mevrouw **Versnel-Schmitz** (D66): Dan nog de kwestie van de solidariteit binnen de sector. Het gaat niet alleen om de huren van de mensen die ergens voor worden

gebruikt, maar om de totale financiële situatie van een corporatie. Die is opgebouwd uit oude subsidies van 70, 80 en 90 jaar geleden, zie de Woningwet van 1901, en uit de vrijstelling van vennootschapsbelasting en andere belastingen. Daar zijn de corporaties stevig van geworden. Dat is niet onterechte gebeurd, maar er zit wel rijks-geld in die 3,5 miljoen woningen. Dat speelt dus ook bij de totale verantwoordelijkheid voor de volgende miljoen woningen. Dat lijkt mij ook niet slecht. Vervolgens kan men vragen hoe het met de koopwoningen zit, omdat die slechts een stukje meenemen. In veel bestemmingsplannen wordt zeer veel geschreven over koop- en huurwoningen. Die solidariteit vindt dus ter plekke plaats en al zeer langdurig. Eigenlijk zit dat ook nog in de corporatiegelden.

Al met al vind ik dit overleg wel zinnig. Het is een soort voorverkenning, hoewel het niet zo technisch is. Er viel ook niet zoveel te sleutelen aan de techniek, want wij mogen haast niets amenderen. Als wij dat doen, dan gaan de hele wet en dat wat eronder ligt, onderuit. Zo zit dat ook met die minimale 3,5% huurverhoging tot 2000. Als wij het touw daaronder weghalen, dan trekken wij het hele akkoord uit elkaar. Dan hebben wij de poppen aan het dansen.

Mevrouw **Oedayraj Singh Varma** (GroenLinks): Voorzitter! De staatssecretaris komt heel optimistisch en vol vertrouwen op mij over. Ik hoop dat hij gelijk krijgt, maar ik heb daar niet zoveel vertrouwen in. Als de staatssecretaris geen gelijk krijgt, dan zijn de huurders de dupe.

De staatssecretaris is het met mij eens dat de woningmarkt geen vrije markt is en dat de corporaties een sociale taak hebben in het geheel. Toezicht is dus ook belangrijk. De wijze waarop dat toezicht moet worden uitgeoefend, is niet duidelijk. De staatssecretaris heeft gezegd dat de gemeenten toezicht zullen moeten houden. Zij krijgen in ieder geval een belangrijke rol op dat punt. Ik ben twaalf jaar gemeenteraadslid geweest. Ik heb twaalf jaar in de commissie huisvesting gezeten. Ik heb toen gemerkt dat het ontzettend moeilijk is om met de corporaties te spreken over enige vorm van toezicht op eenvoudige regels. Ik heb daar dus een hard hoofd in. Ik vraag de staatssecretaris hoe hij dat

toezicht van de gemeenten op de corporaties ziet en welke correctie-mogelijkheden de gemeenten hebben. Mijn ervaringen in Amsterdam met de corporaties en het toezicht daarop stemmen mij in ieder geval niet hoopvol.

Ik ga een heel eind mee met collega Duivesteijn. Ik vraag mij af of wij volgende week in het debat tot conclusies kunnen komen. De staatssecretaris heeft veel schriftelijke reacties toegezegd. Wij krijgen ook nog een brief. Ik zou graag zien dat die brief zo helder mogelijk is, want anders zal het volgende week moeilijk worden om eindconclusies te trekken.

De heer **Stellingwerf** (RPF): Mijnheer de voorzitter! Ik zal mij beperken tot het punt van de solidariteit tussen corporaties, die door de verevening moet worden bewerkstelligd. Dat is de reden dat die 3,5% in de wet is opgenomen. De stok achter de deur is er dus feitelijk om het overleg dat nog gevoerd zal worden over het verevenen, vlotjes te kunnen laten verlopen. Dat is misschien niet een al te positieve insteek, want je kunt het zien als gedwongen solidariteit. Je kunt het echter ook anders zien. Is er niet een beetje sprake van het afstraffen van goed beleid bij een aantal corporaties? Wordt niet in verschillende sectoren, waar men de wellicht te veel betaalde huur op deze manier kan terugsluizen, de zaken gefrustreerd? Je kunt er dus op verschillende manieren tegenaan kijken. Hoe groot schat de staatssecretaris de bereidheid in om op dat punt tot sluitende afspraken te komen? Hij is optimistisch van aard, wellicht ook op dit punt.

Is die solidariteit verder wel helemaal in overeenstemming met de beleidsvrijheid en de vergroting van de verantwoordelijkheid, die wij feitelijk met deze operatie willen bewerkstelligen? Het zou ook nog tot een wat kleinere betrokkenheid van corporaties kunnen leiden om maar zo zuinig mogelijk te werken. Ik stel wat kritische vragen die met dit probleem samen kunnen hangen. Tot slot wil ik vragen of het niet beter is om in het overleg op dit punt te zoeken naar een mix, zodat je het een kunt doen, het weglaten van een minimum, maar anderzijds toch een solidariteit kan inbouwen via die regelgeving. Of is dat uitgesloten?

De **voorzitter**: De heer Poppe over het wetsvoorstel Balansverkortingsgeldelijke steun volkshuisvesting in tweede termijn.

De heer **Poppe** (SP): Daar zal ik over spreken, mijnheer de voorzitter! Na de technische uitleg van de staatssecretaris moet ik vaststellen dat als wij op basis van deze wet een brug gaan bouwen, ik er niet overheen ga. De staatssecretaris meent dat het wel goed zal komen. Dat baseert hij op het feit dat de politieke invloed op de huurprijsontwikkeling niet zo gunstig is geweest. De corporaties heb ik daar echter nooit over horen klagen. Dat vertrouwen hoeven wij dus niet te hebben.

De heer Duivesteijn sprak over de prestatieverplichtingen. Daar kan ik mij veel bij voorstellen, maar het is wat laat om daar nu mee te komen. Men is deze ontwikkelingen namelijk al jaren aan het begeleiden, zelfs onder leiding van een minister van de PvdA, zij het met een andere staatssecretaris. Ik wil eraan toevoegen dat ik met name een prestatieverplichting wil hebben als het gaat om de huisvesting van de primaire doelgroep. Dat betekent dat er meer woningen moeten komen met een kale huur beneden de f 614. Uit alle gegevens die wij hebben, blijkt dat er op dit moment geen woning meer gebouwd kan worden voor die huurprijs. Als er dan wel sprake is van huurverhogingen en van een steeds hoger wordende maximaal redelijke huur, dan zullen er steeds minder goedkope woningen overblijven. De zekerheden die de staatssecretaris heeft aangegeven, hebben voor mij dan ook geen duidelijke onderbouwing op het punt van de primair taak van de sociale huisvesters, het huisvesten van de doelgroep.

Ik heb van de staatssecretaris ook geen antwoord gekregen op hetgeen ik heb geciteerd uit het Sociaal en cultureel rapport. Als de staatssecretaris toch commentaar gaat geven op het OTB-rapport verzoek ik hem om ook een onderbouwd commentaar te leveren op de conclusies die in het Sociaal en cultuur rapport worden verwoord over de zaken die ik zojuist aan de orde heb gesteld.

De staatssecretaris zei dat er alleen in Lelystad een probleem is als het gaat om de huisvesting van de doelgroep in betaalbare woningen. Hoe kan hij dat verklaren als de

netto woonuitgavenquote voor ontvangers van individuele huursubsidie al is gestegen tot 24,3%? Wat verstaat de staatssecretaris eigenlijk onder een aanvaardbare netto woonuitgavenquote? Pas als dat bekend is, kan vastgesteld worden of er voor de doelgroep van de sociale huisvesters wel voldoende woningen zijn of overblijven. Die gegevens zal hij moeten verstrekken bij zijn reactie op het OTB-verhaal, anders weten wij niet waar hij het over heeft. Naar mijn mening neemt het aantal woningen voor die doelgroep alleen maar af, terwijl de doelgroep toeneemt. Alleen al door de herkeuringen in het kader van de WAO wordt de doelgroep groter. Het ziet er wat dat betreft niet rooskleurig uit in de toekomst.

Kortom, de staatssecretaris heeft te veel vertrouwen in de corporaties en zijn verhaal is technisch onvoldoende onderbouwd. Er blijven veel vragen over, waarop ook nog schriftelijke antwoorden zullen volgen. Als de zaken niet duidelijker worden dan zij nu zijn, heb ik er grote problemen mee om volgende week ook maar een millimeter te geloven van het verhaal van de staatssecretaris over de toekomst van de sociale huisvesting in Nederland. In feite is de gehele bruteringsoperatie hetzelfde als een subsidiestop.

#### **Tweede termijn van de zijde van de regering**

Staatssecretaris **Tommel**: Voorzitter! In tweede termijn is duidelijk geworden dat er zaken ter discussie zijn gesteld – de heer Biesheuvel heeft dat goed verwoord – die op zichzelf niets met de bruteringszaken zelf te maken hebben, maar er wel verband mee houden. Die zaken beïnvloeden de bruteringszaken op zichzelf niet, zijn geen onderdeel van het wetsvoorstel, maar behoren bij het geheel waarin de bruteringszaken nu eenmaal een plaats heeft. Dat betekent dat discussie over de mogelijkheden tot sturing zinvol is. Iedereen kent wel een paar uitwassen. Wij moeten ervoor oppassen dat niet het beeld geschetst wordt dat het alleen maar gaat om uitwassen. Ik ben het bijvoorbeeld met de heer Duivesteijn eens dat corporaties die alleen maar koopwoningen bouwen niet meer voldoen aan de reden waarvoor zij opgericht zijn. Dat zegt niets over de precieze grenzen die dan getrokken

moeten worden. Het is echter duidelijk dat die grenzen wel getrokken moeten worden.

De discussie zal op een aantal punten gevoerd moeten worden. Daarbij gaat het om de vraag op welke punten er gestuurd moet worden en welke instrumenten daarvoor nodig zijn. Dan moet bekeken worden over welke instrumenten wij nu al beschikken en welke instrumenten er gecreëerd moeten worden. In de loop van de tijd zullen wij hierover met elkaar nader discussiëren. Ik heb al een aantal zaken toegezegd tegen het eind van het jaar. Daarnaast heb ik toegezegd dat er een ordeningswet zal moeten komen waarin dit soort zaken systematisch, ook aan de hand van enkele jaren ervaring met het nieuwe systeem, zal worden vastgelegd. Dat is nodig. Dat is ook het moment waarop wij met elkaar de rekening op zullen maken.

De situatie kan op verschillende manieren benaderd worden. Eén manier is het hebben van vertrouwen in de corporaties. Ik ben op dit punt enigszins verwijtend toegesproken. Men zag dit vertrouwen synoniem aan een blind vertrouwen, alsof ik vind dat er geen toezicht nodig zou zijn. Daar is geen sprake van. Anderzijds beluister ik wel eens dat men de neiging heeft om te vinden dat de corporatie per definitie niet deugt en er met het geld van het flankerend beleid vandoor zal gaan, zonder er iets voor terug te doen, dat men in het vervolg alleen maar bankiersactiviteiten zal uitoefenen met die vele miljarden, dat men zich niet zo druk maakt om de huisvesting van de doelgroep en dat men zich liever bezighoudt met projectontwikkeling. Ik chargeer nu net zo de andere kant op. Ik denk dat er bij de corporaties, zowel bij degenen die er werken als bij de besturen, veel mensen zijn die het doel van huisvesting voor de doelgroep, de sociale kant van de zaak, boven in de mast hebben hangen en daar komt dan niets meer onder. Als ik nu zo hoor hoe hierover wordt gesproken, dan wordt dat idealisme, waar veel mensen veel tijd en kracht voor inzetten, blijkbaar ondergewaardeerd. Dat mag best, maar ik constateer enerzijds dat er geen sprake is van een blind vertrouwen, omdat de nadruk ligt op de regels die er ook in de toezichthoudende sfeer moeten zijn en anderzijds dat er best enig vertrouwen mag zijn dat

de sociale doelstelling door de corporaties nog steeds serieus wordt genomen. Ik neem die doelstelling in ieder geval wel serieus.

De heer **Poppe** (SP): Ik maak bezwaar tegen de indruk die de staatssecretaris nu wekt alsof er alleen maar met gegevens geargumenterd zou zijn. Dat heb ik althans niet gedaan en ik heb het ook niet bij anderen gehoord. Ik heb het over concrete zaken gehad. Het Sociaal en cultureel rapport zegt niet niks: het heeft een duidelijke analyse over de ontwikkelingen. Ook het OTB geeft duidelijke cijfers en het ministerie van de staatssecretaris zelf heeft in "Volkshuisvesting in cijfers" de gegevens duidelijk op tafel gelegd. Wij chargeren niet; ik zie op huisvestingsgebied een grote ramp op Nederland afkomen. Daar ben ik heel serieus in en daar moet de staatssecretaris serieuzer op ingaan.

Staatssecretaris **Tommel**: Ik meen dat ik daar naar vermogen op ben ingegaan. De heer Poppe heeft andere punten aangeroerd die volgens hem nu moeten gebeuren en heeft een paar concrete zaken genoemd. Er moet bijvoorbeeld weer objectsubsidie komen omdat er te weinig woningen voor de doelgroep zijn. Dat staat volstrekt los van de bruteringsoperatie en bovendien zie ik amendementen van de heer Poppe om mijn begroting op dit punt aanzienlijk op te hogen, met interesse tegemoet. Ik ben benieuwd wie die amendementen zal steunen. Dat zie ik dan wel bij de komende begrotingsbehandeling. Ik heb die amendementen dit keer gemist, maar misschien komen zij de volgende keer.

De heer **Poppe** (SP): Wij zullen zien wie de huurders in de steek laat; daar hebt u gelijk in.

Staatssecretaris **Tommel**: Als u alleen maar mooie verhalen houdt en volstrekt voorbijgaat aan de financiële kant van de zaak, is dat naar mijn gevoel een beetje een goedkoop nummer en dat is in ieder geval niet mijn stijl.

De heer **Poppe** (SP): De ellende die er met name in de grote steden op dit punt ontstaat, kost een heleboel geld. Het is niet zo dat het alleen maar geld kost als je woningen bouwt; als hele woonwijken door de

bodem zakken, ontstaan er in Nederland andere rampen die een heleboel geld kosten. Wat dat betreft, moet u het beleid eens wat maatschappelijker, politieker en verantwoordelijker bekijken.

Staatssecretaris **Tommel**: Ik beperk mij toch maar weer tot de bruteringsvraag, want het lijkt mij dat de discussie van vandaag daarover gaat. Met de heer Biesheuvel constateer ik dat het verstandig is om de discussie over alles wat ergens aan annex is, niet te mijden, maar het wetsvoorstel voor de bruteringsvraag staat daar toch een tikkeltje los van.

Ik ga in op een aantal concrete vragen. Ik heb al een opmerking gemaakt over het voorbeeld van de heer Duivesteijn over corporaties die alleen koopwoningen bouwen. Is de doorrekening voldoende gemaakt en hebben wij de Kamer voldoende ingelicht? Het is natuurlijk niet ondenkbaar en zeker niet onmogelijk om nog meer voorbeelden te geven van hoe de bruteringsvraag op lange termijn financieel uitwerkt. Wij hebben dat gedaan voor één extra huurpercentage, maar dat kan natuurlijk ook voor andere huurpercentages. Het is voor 7% uitgerekend en als je het voor 8% kunt uitrekenen, kun je het ook voor 6%, 6,75% of 7,5% uitrekenen. Dat kan natuurlijk geleverd worden.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Ik heb alleen maar gevraagd hoe het wetsvoorstel zelf netto contant uitwerkt.

Staatssecretaris **Tommel**: Dat zit in het rapport van de Rekenkamer. Wij weten eerlijk gezegd niet goed wat wij u nog moeten leveren.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): De netto contante waarde staat niet in dat rapport. Het wordt aan de staatssecretaris overgelaten om dat uit te rekenen.

Staatssecretaris **Tommel**: Wij zullen dit nakijken. Als de netto contante uitwerking ergens te vinden is, zullen wij daarnaar verwijzen en als het niet te vinden is, zullen wij die aan u geven.

Volgens mij heb ik geen feitelijke vragen van de heer Duivesteijn meer te beantwoorden. Hij vindt het nodig dat er prestatieverplichtingen moeten worden opgenomen. Het was misschien handig geweest als dat



naar voren was gekomen toen de Kamer in de UCV van februari met de regering over de bruteringspraktijk sprak, want dan had er op dat punt een nieuwe discussie kunnen plaatsvinden. Het is jammer dat, als dit punt serieus moet worden genomen, het zo laat is gekomen en dat er niet zoveel mee gedaan kan worden.

De heer **Biesheuvel** heeft gevraagd, de brief ruim voor het weekend te sturen. Hij heeft dit gepreciseerd als "uiterlijk donderdagavond", als het maar even mogelijk is. Die brief zal er donderdagavond zijn.

Ik kom tot de kwestie van de niet toegelaten instellingen en de bruteringspraktijk in dat kader. Ik meen dat ik al indirect heb geantwoord door te zeggen: deze bruteringspraktijk hoeft niet het einde te zijn van de bruteringsactiviteiten. Bijvoorbeeld naar aanleiding van het advies van de commissie-Welschen over de scheiding wonen-zorg kan heel wel sprake zijn van een volgende ronde, ook voor de niet toegelaten instellingen. Ik kom daarop graag terug als het regeringsstandpunt inzake het rapport van de commissie-Welschen op tafel ligt. Daarvan zou dit een onderdeel kunnen zijn. Dat standpunt komt op redelijk korte termijn.

De heer **Biesheuvel** (CDA): Dat begrijp ik, maar het gaat erom dat wij volgende week ons finale oordeel moeten geven over het wetsvoorstel en of ik iets moet inbouwen met het oog op de uitkomst van het rapport van de commissie-Welschen. Als u erover nadenkt en ik erover nadenk, komen wij er volgende week wellicht uit, hetzij via een amendement mijnerzijds hetzij via een lumineus idee uwerzijds op donderdagavond dat mijn avond goed zou maken.

Staatssecretaris **Tommel**: Voorzitter! Ik heb het signaal begrepen en dat betekent dat wij er goed over zullen nadenken.

Op de kwestie-Liduina zal ik schriftelijk reageren.

De heer **Hofstra** heeft een aantal concrete vragen gesteld. Ik merk op dat de nota van verbetering een nota van verbetering is en niet meer dan dat.

Hij heeft geconstateerd wat verplichtingen zijn op het gebied van het huurbeleid die in de wet worden vastgesteld. Het gaat inderdaad onder meer om vijf jaar minimaal

3,5% gemiddeld. Dat is de inspanningsverplichting wat betreft de 6,5% tot 7,5% voor de maximale huurverhoging per woning. Dat betreft dus niet de huursom. Het minimum van 3,5% over de huursom is iets wat in de wet staat. Ik zie niet goed in dat dit eruit kan zonder de onderhandelingen opnieuw te starten. Men kan zeggen dat het er zo uit kan, maar ik wijs erop dat het onderdeel uitmaakt van de overeenkomst.

De heer **Hofstra** (VVD): Waarom zouden de corporaties tegen zo'n verzachting van het contract bezwaar maken?

Staatssecretaris **Tommel**: Zij willen die er zelf in hebben. Zij willen een zekere garantie op dat punt. Dit heeft natuurlijk iets te maken met de onderlinge solidariteit. Ik denk dat men een principiële keuze moet maken.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Naar mijn gevoel is dit een kernpunt. Ik vind dat de heer Hofstra een punt scoort als hij stelt dat er geen enkele reden is voor die minimale huursom. Elke individuele corporatie mag zelf uitmaken hoe zij met de huursombenadering omgaat zonder de verplichting van die minimale 3,5%. Naar mijn mening is er heel wat voor te zeggen, het overleg tussen huurders en verhuurders meer gestalte te geven om niet een soort bodem te leggen in de huurverhoging. Ik denk dat dit niets met solidariteit heeft te maken, tenzij solidariteit inhoudt dat een afdracht plaatsvindt aan de arme corporaties die zelfs in de slechtste variant 3,8% kunnen rekenen, of dat alle Vinex-locaties daarmee betaalbaar worden gemaakt. Daaraan gekoppeld merk ik op dat ik het erg belangrijk vind te weten hoe de relatie is met de particuliere verhuurders en die 7,5%.

Staatssecretaris **Tommel**: Voorzitter! Ik kan op dit moment slechts constateren dat die 3,5% onderdeel vormt van het gesloten contract. De heer Stellingwerf heeft in dit verband gevraagd of een mengvorm van een aantal mogelijkheden kan worden bereikt. Die 3,5% is een gegeven in het contract en is daarmee onderdeel van het wetsvoorstel geworden. Je kunt het er niet zomaar uit trekken. Dat zou mij ook te makkelijk zijn.

De heer **Hofstra** (VVD): Er is toch wel sprake van een vreemde opvatting van verzelfstandiging wanneer de corporaties tegen de rijksoverheid zeggen: schrijf in godsnaam die 3,5% minimale verhoging voor. Aan een dergelijke "verzelfstandiging" heb ik geen behoefte.

Staatssecretaris **Tommel**: Dat kan ik mij voorstellen, maar ik kan mij ook voorstellen dat men voor vijf jaar een bepaalde minimale zekerheid voor iedereen wenst. Dat is de achtergrond hiervan geweest. Ik kan mij uw standpunt heel goed voorstellen.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Laten wij het dan samen veranderen.

Staatssecretaris **Tommel**: Voorzitter! De heer Duivesteijn is al te gemakkelijk waar het gaat om afspraken met en van anderen. Ik ben daar niet zo'n voorstander van.

Op de kwestie van 6,5% tot 7,5%, waarover de heer Duivesteijn een vraag heeft gesteld, kom ik terug als ik vragen van mevrouw Versnel behandel. Het gaat om de vraag of onderscheid moet worden gemaakt tussen de particuliere en de sociale verhuurders die bruteringspraktijk hebben. De heer Hofstra heeft daar zo zijn bedenkingen bij. Ik heb al aangegeven dat hierover tegen het einde van het jaar een nader standpunt zal worden geformuleerd.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Dat is toch weer wat merkwaardig. Wij verplichten ons; er is sprake van een inspanningsverplichting. Ik neem aan dat de staatssecretaris ervan uitgaat dat, nadat de Wet balansvermindering geldelijke steun volkshuisvesting geaccepteerd is en hij met een huurbrief komt waarin het maximum van 7,5% is vermeld, de Kamer niet met de een of andere vervelende motie komt om er een half of een heel procent van af te halen. Met andere woorden: de staatssecretaris gaat ervan uit dat de Kamer akkoord gaat met 7,5% maximale huurverhoging.

Mevrouw **Versnel-Schmitz** (D66): Dat kan het geval zijn als het wetsvoorstel inzake de procesvereisten is geregeld. Die zaken hebben wij aan elkaar gekoppeld. Dat is duidelijk afgesproken.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Daar ben ik het mee eens, maar het gaat mijns inziens veel dieper. Als gevolg van het akkoord met de sociale verhuurders zullen de particuliere verhuurders vanaf het aangegeven moment vijf jaar lang 7,5% kunnen vragen.

De heer **Hofstra** (VVD): Voorzitter! Worden de zaken nu niet door elkaar gehaald? Dit heeft mijns inziens betrekking op het huurprijsbeleid en daarover zullen wij binnenkort nog spreken. In de onderhavige wet zit alleen het minimum waarover ik mijn mening al heb geventileerd. Ik denk niet dat er nu sprake is van een automatisme als gevolg waarvan direct dat maximum van 7,5% zou gelden.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Maar dat geldt dan ook niet voor de balansverkorting, zo begrijp ik. Ik vind het prima als het kabinet aanstaande donderdag in een brief aan de Kamer als standpunt formuleert dat er kan worden ingestemd met de balansverkorting zonder dat dit consequenties heeft voor het door de Kamer gewenste huurbeleid. Als dat zo is, ben ik direct van dit probleem af...

De **voorzitter**: Het gevoel dat een aantal zaken door elkaar wordt gehaald, heb ik al vanaf vanochtend kwart over elf...

Mevrouw **Versnel-Schmitz** (D66): Ik wil toch even onderstrepen dat er een essentieel verschil is tussen een parameter binnen het akkoord en een inspanningsverplichting, gehecht aan het akkoord. Daarom maakt het ook verschil of je de 3,5% eruit trekt die in het akkoord zit of dat je iets doet aan de inspanningsverplichting met betrekking tot de 6,5% en 7,5%. Dat is heel andere koek.

Staatssecretaris **Tommel**: Voorzitter! Ik houd de heer Hofstra voor dat het, gelet op de ingangsdatum van de bruteringswet, niet goed mogelijk is om de gelden van het BWS 1995 mee te brutereren. De wet werkt terug tot 1 januari 1995.

De heer **Hofstra** (VVD): Deze wet regelt de subsidies tot 1 januari 1992 of 1991. In de tussentijdse periode is er dus nog een aantal jaren en daar sloeg mijn voorstel op. Ik snap dat wat ik wil niet in het

kader van deze wet kan maar ik vraag u, na te gaan of niet een soortgelijke methodiek is toe te passen. Ik wijs erop dat er sprake is van een hoge netto contante waarde; zo heet dat systeem.

Staatssecretaris **Tommel**: Duidelijk is dat het niet in het kader van deze wet kan, maar wij zullen erover nadenken of daar zo'n vorm voor te vinden is.

Als ik constateer dat er in bepaalde groeikernen een probleem is en als ik aangeef dat ik daar schriftelijk nader op terugkom, is het zeker niet mijn bedoeling om dat in het kader van deze wet te doen. Nogmaals, de problemen zijn niet veroorzaakt door de bruteringswet; de problemen worden er ook niet anders door. Ik wil die zaken dan ook graag gescheiden houden. Het is wel heel aardig om alles aan elkaar te knopen, ook al heeft het geen direct verband, maar ik houd de zaken liever uit elkaar. De Kamer krijgt er dus nader bericht over. Ik herhaal dat dit zeker geen rol bij de bruteringswet speelt.

De heer Hofstra pleit ervoor dat de sector als geheel in dezen een bijdrage levert. Dat zeg ik hem graag na. Dat is zeker ook de opzet.

Ik denk met de Kamer nog even na over de voor- en nadelen van aanmelding van dit project als "groot project". Ik heb in ieder geval geen enkele reden om te zeggen dat dit niet gedaan moet worden.

De **voorzitter**: Ik wijs de staatssecretaris erop dat dit een bevoegdheid van de Kamer is.

Staatssecretaris **Tommel**: Maar ik ben uw adviseur in dezen. En ik wil dit ook graag serieus nemen.

De heer **Hofstra** (VVD): Ik heb de staatssecretaris gevraagd om voor de plenaire behandeling onder andere aan te geven in welke wetten dit speelt en wanneer het komt. Dat zijn toch belangrijke zaken.

Staatssecretaris **Tommel**: Dat komt in de desbetreffende brief, dus uiterlijk donderdagavond. Ik zie de heer Biesheuvel al kijken.

De heer **Biesheuvel** (CDA): De brief moet niet te lang worden.

Staatssecretaris **Tommel**: U lukt een lange brief uit. Dit geeft mij

overigens niet de illusie dat die u allen tevreden kan stellen.

Voorzitter! Mevrouw Versnel heeft gevraagd om in die brief een aantal geactualiseerde grafieken op te nemen. Mijn voorganger heeft dergelijke grafieken al aan de Kamer verstrekt. Ik zal dat graag doen.

Laten wij nog maar eens goed nadenken over de evaluatiebepaling. Het is mogelijk dat er een evaluatiebepaling wordt geïntroduceerd, in die zin dat over vijf jaar op de werkelijke situatie wordt teruggekeken. Het zal noch de bedoeling van mevrouw Versnel noch die van mij zijn om vijf jaar te wachten om te kijken hoe de zaak loopt. Er moet misschien sprake zijn van twee onderdelen. Het ene is dat je de gang van zaken jaar op jaar heel nauwkeurig volgt. Daarvan geven wij nu een opzetje. Als dit goed gebeurt, is dit misschien voldoende om over vijf jaar precies te weten waar je aan toe bent. Wellicht is het zinvol om daarnaast een evaluatiebepaling in de wet op te nemen. Als je de gang van zaken jaar op jaar goed volgt, moet een dergelijke bepaling mijns inziens niet nodig zijn. De meerwaarde moet maar eens bekeken worden. In ieder geval sta ik open voor suggesties.

Mevrouw Versnel en ik verschillen er niet van opvatting over dat uiteindelijk het BBSH in materiële zin ook in de ordeningswet terecht komt. Dat zal zeker het geval zijn. Ik deel de opvatting van mevrouw Versnel dat, als je de minimale huursomstijging van 3,5% gedurende de deze vijf jaar tot 2000 uit het akkoord trekt, je er een hoeksteen uit trekt. Dat kan dus niet zomaar gedaan worden.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Dat kan wel, maar...

Staatssecretaris **Tommel**: U hebt rekkelijke opvattingen over de wijze waarop je met dit soort afspraken omgaat, maar ik kijk er toch een beetje anders tegenaan.

Ik hoeft nu niet verder in te gaan op de kapitaalmarktlening. Het is een kwestie van appeltjes: iedereen krijgt de appels waar men recht op heeft; de ene krijgt een nette appel en de andere een prachtige appel. Mag je degene die appels uitdeelt, verwijten dat hij ook gewone appels uitdeelt? Het antwoord is "nee". Dit laat de gevoelens onverlet van degenen die niet zo'n prachtige appel krijgen. Bij deze beeldd spraak krijgt iedereen een

aantal appels en is de spreiding van de prachtige en de gewone appels over de verschillende ontvangers redelijk homogeen.

Mevrouw **Versnel-Schmitz** (D66): Dat is nu juist het probleem.

Staatssecretaris **Tommel**: Nee, dat is niet echt een probleem. In ieder geval is er niemand die zonder appels blijft.

Mevrouw Varma is ingegaan op de rol van de gemeente bij het toezicht. Ik heb al gezegd dat wij ernaar kijken. Op het ogenblik is die rol er. Ik weet dat verschillende gemeenten er op heel verschillende wijze mee omgaan. Dat varieert nogal en dat is ons niet ontgaan. Zij hoort op dit punt nog nader van ons. Het is een van de onderdelen die bij het tuintje van de heer Hofstra horen, waarover men nader bericht krijgt.

De heer Stellingwerf heeft de kwestie van de onderlinge solidariteit en de verevening op voortreffelijke wijze uiteengezet. Er speelt natuurlijk ook de vraag van goed beheer en de vraag of men meer huur heeft gevraagd en of men daar als corporatie zelf de revuuen van mag hebben. Daarom is een genuanceerde benadering van dit punt zeer noodzakelijk. Daarom kies ik ook voor de insteek of men dit eerst in eigen kring mag bespreken. Ik vind dat ook een heel keurig standpunt.

De heer **Stellingwerf** (RPF): De ondertoon was wel een wat kritische.

Staatssecretaris **Tommel**: Dat is mij niet ontgaan. Ik heb ook mijn insteek duidelijk gemaakt. Er moet wel iets uitkomen. Dat er bij hetgeen eruit komt, met dit soort factoren ook serieus rekening wordt gehouden, vind ik niet onredelijk. Het is geen onteigeningsoperatie die wij uitvoeren.

De heer Poppe heeft gevraagd of de corporaties wel voldoen aan het huisvesten van de doelgroep en of dit geregeld is. Dit is in het BBSH natuurlijk wel geregeld. Dat zij voorrang geven aan de doelgroep is wel geregeld. Zijn vraag is of er sprake is van voldoende woningen in de goedkope sector, gedefinieerd als een kale huur, lager dan f 614. Ik ben ervan overtuigd dat wij de discussie daarover de komende vier jaar regelmatig met elkaar zullen blijven voeren, zonder het daarover eens te

worden. Ik heb althans de hoop daarop niet.

De heer **Poppe** (SP): Het Sociaal en cultureel rapport heeft hierover een aantal toch scherpe dingen gezegd. Ik wil daarop in de brief het commentaar van de staatssecretaris hebben.

Staatssecretaris **Tommel**: Nee, dat wil ik niet. Dat heeft namelijk met de bruterij niets van doen.

De heer **Poppe** (SP): Wel degelijk wel. Het heeft te maken met het huisvestingsbeleid, waar de bruterij een zeer belangrijk onderdeel van is. Zo is het in het Sociaal en cultureel rapport ook geschreven.

De **voorzitter**: Ik heb de indruk dat de meningen wat dat betreft toch uit elkaar liggen. De staatssecretaris heeft u een antwoord gegeven. Dat antwoord bevat u kennelijk niet, maar het is een antwoord.

De heer **Poppe** (SP): Ik denk dat de staatssecretaris daarop geen antwoord wil geven.

De **voorzitter**: Wij zijn gekomen aan het einde van dit overleg. Er komen nog een aantal schriftelijke antwoorden op bepaalde vragen en nog een reactie op bepaalde rapporten, onder andere over de groeigemeenten en de grafieken. Er komt een stenografisch verslag waaruit de leden en het ministerie de toezeggingen kunnen destilleren. Volgende week vindt het plenaire debat plaats. De brief komt uiterlijk donderdag om 18.00 uur, zodat de leden de brief 's avonds nog mee naar huis kunnen nemen. Als de leden amendementen voorbereiden, verzoek ik hen dit zo tijdig te doen dat ook de collega's alsmede de staatssecretaris zich daarover een oordeel kunnen vormen. Dan kan het plenaire debat enigszins vlot verlopen. Ik hoop dat men daarbij niet vervalt in herhalingen van hetgeen vandaag is gezegd.

Sluiting 17.20 uur.