

Vergaderjaar 1995–1996

24 514

Wijziging van de Wet balansverkortings geldelijke steun volkshuisvesting (aanvullende bijdrage)

Nr. 6

NOTA NAAR AANLEIDING VAN HET VERSLAG

Ontvangen 18 juni 1996

Het verheugt mij dat er instemming bestaat met het onderhavige als een technisch herstel van een onjuistheid bedoelde wetsvoorstel, dan wel dat er tegen het voorstel geen inhoudelijke bezwaren bestaan.

Gaarne wil ik hieronder op de gestelde vragen en opmerkingen ingaan. Ik ga daarbij eerst in op de vragen gesteld over het voorliggende wetsvoorstel en daarna op de opmerkingen gemaakt met betrekking tot de aanvullende bijdrage voor woningen welke toegelaten instellingen in economische eigendom hebben.

Met betrekking tot het voorliggende wetsvoorstel wordt het volgende opgemerkt.

De leden van de CDA-fractie vragen zich af in hoeverre met de beoogde aanpassing gelden vrij komen voor knelgevallen, die zich met name voordoen in de grote steden, waar, door van buiten komende oorzaken, de juridische eigendomsoverdracht meer tijd heeft gevergd dan in uitbreidingsgebieden.

De beoogde technische aanpassing van de wet leidt niet tot het vrijkomen van gelden. Bij de door de toegelaten instellingen gedane opgaven ten aanzien van het totale woningbezit zijn deze uitgegaan van de bepalingwijze als aangegeven in dit wetsvoorstel.

Bij de voorlopige vaststelling van de aanvullende bijdrage voor de betrokken toegelaten instellingen is derhalve al rekening gehouden met de beoogde wetswijziging.

De leden van de VVD-fractie stellen in de eerste plaats de vraag of de onderhandelingspartijen bij het bruteringscontract allen met de nu geformuleerde bedoeling expliciet hebben ingestemd, of de voorgestelde wijziging slechts een formaliteit is of dat er bezwaren tegen te verwachten zijn.

De onderhandelingspartijen hebben expliciet ingestemd met de nu geformuleerde bedoeling met betrekking tot de economische eigendom in

geval van verontreinigde bodem. Zij wensten echter wel, zoals bekend is, een uitbreiding naar andere gevallen van economisch eigendom.

De thans voorgestelde wijziging betreft daarbij slechts een formaliteit.

De betrokken toegelaten instellingen zijn nooit van een andere situatie uitgegaan dan de nu voorgestelde, en hebben hun opgave van het totale woningbezit dan ook dienovereenkomstig gedaan.

De aanvullende bijdrage voor het DKP-bezit in de voorlopige fase is ook in overeenstemming met die opgave vastgesteld. Daartegen zijn door de betrokken toegelaten instellingen of gemeenten géén bezwaren ingediend.

Er worden derhalve géén bezwaren verwacht.

De leden van deze fractie vragen zich voorts af wat de gevolgen zijn van de terugwerkende kracht tot 13 juli 1995 en in verband daarmee welke eventuele financiële claims er zijn van voor 13 juli 1995.

De terugwerkende kracht van het wetsvoorstel zal er toe leiden dat aanvragen om een aanvullende bijdrage als bedoeld in artikel 7 van de Wet balansverkortings geldelijke steun volkshuisvesting, ingediend vanaf 13 juli 1995, worden afgedaan met toepassing van genoemd wetsartikel zoals dat na de totstandkoming van de onderhavige wijziging luidt. Aanvragen gedaan vóór die datum worden afgedaan met toepassing van artikel 7 zoals dat van 1 juli tot 13 juli 1995 heeft gegolden. Er zijn in dat tijdvak geen aanvragen ingediend, waar de betrokken problematiek speelt. Er zijn derhalve géén financiële claims te verwachten.

Op de vraag van de leden van de VVD-fractie welke extra kosten het gevolg zouden zijn als de thans voorliggende wijziging niet zou worden doorgevoerd zij vermeldt dat dit tot een meeruitgave bij de definitieve vaststelling van de aanvullende bijdrage van ca. f 60 miljoen zou leiden.

Naar aanleiding van de mening van de leden van de VVD-fractie dat bij deze wetswijziging tevens de discussie rond de voorgeschreven minimale huurverhoging betrokken zou moeten worden, merk ik op dat ten aanzien van de voorgeschreven minimale huurverhoging thans overleg wordt gevoerd met de landelijke centrales van woningbouwcorporaties. Het lijkt mij juist dat, in geval van wetswijziging, hiervoor een afzonderlijk wetgevingstraject wordt gestart.

Met betrekking tot een aanvullende bijdrage voor woningen welke toegelaten instellingen in economische eigendom hebben, zijn vragen gesteld door de leden van de CDA-fractie, de VVD-fractie en van de fractie van D66.

De leden van deze fracties betrekken daarbij de lopende discussie over artikel 7 van de wet zoals verwoord in mijn brief van 20 november 1995 (Kamerstukken II 1995/96, 23 817, nr. 50) en zoals dat aan de orde is geweest bij het algemeen overleg van 18 januari 1996 en neergelegd in het verslag daarvan, zoals vastgesteld op 22 januari 1996.

De leden van de CDA-fractie kunnen zich voorstellen, dat in een beperkt aantal gevallen een hardheidsclausule van toepassing wordt verklaard waarbij – zonder dat alsnog strategisch gedrag beloond zou worden – via een individuele beoordeling kan worden nagegaan of de vertraging in de overgang van juridische eigendom verwijtbaar is. Daarbij wordt er op gewezen dat zonder flankerend beleid de gewenste huurmatiging met name in de grote steden onder grote druk komt te staan.

De leden van de fractie van D66 merken op dat de praktijk uitwijst dat een beperkt aantal corporaties in problemen komt doordat zij op 1 januari

1993 wel het economisch eigendom, maar niet het juridisch eigendom van woningen bezat. Zij staan daarvoor een oplossing voor die recht doet aan de oorspronkelijke doelstelling van de aanvullende bijdrage namelijk de verwezenlijking van een gematigd huurbeleid. Zij willen daarbij aansluiten bij een met name van de kant van het CDA bij het mondeling overleg van 18 januari 1996 gedane suggestie om een hardheidsclausule in de wet in te voegen. Daardoor zou het mogelijk moeten worden alleen die corporaties die door de huidige systematiek genoopt zouden worden een extra huurverhoging te moeten doorberekenen die hoger is dan 0,2 procent, zodanig te compenseren dat deze extra huurverhoging tot die 0,2 procent kan worden beperkt.

Voor wat eventuele verwijtbaarheid van de vertraging in de overgang van juridische eigendom betreft merk ik in de eerste plaats op dat in bijna alle gevallen er alleen sprake is van een zichtbaar vertrapte afhandeling van de eigendomsoverdrachten (een lang tijdsverloop tussen het gemeenteraadsbesluit en opname in de jaarverantwoording van de sociale verhuurder enerzijds, en de feitelijke notariële afhandeling van de eigendomsoverdracht anderzijds), doch dat er terzake géén documenten aanwezig zijn die de reden van de vertraging aangeven of die acties van de sociale verhuurder naar de gemeente (voorzover gepleegd) aangeven om de overdracht te bespoedigen.

Een eventuele hardheidsclausule zal dus niet gebaseerd kunnen zijn op een juridisch toetsbare beoordeling van de verwijtbaarheid.

Overigens zij hierbij vermeld dat er in dit geval geen sprake zou zijn van een hardheidsbepaling – deze heeft immers betrekking op niet voorziene onbillijkheden die bij de toepassing van de wettelijke regeling zouden ontstaan – maar om een verfijning van de regeling inzake de aanvullende bijdrage.

Op de nadelen van een algemene wettelijke regeling, waarbij ook het economisch eigendom betrokken zou worden bij de bepaling van de aanvullende bijdrage DKP-bezit ben ik in mijn genoemde brief van 20 november 1995 reeds ingegaan.

Na de problemen rond de aanvullende bijdrage voor woningen van toegelaten instellingen in economische eigendom nogmaals diepgaand te hebben onderzocht en na rijp beraad ben ik tot de slotsom gekomen dat aan de door de leden van de eerder genoemde fracties geuite wensen tegemoet kan worden gekomen door in het wetsvoorstel een zodanige verfijning van de regeling inzake de aanvullende bijdrage op te nemen, dat deze slechts gerelateerd is aan de gerealiseerde huursom in 1994 (op basis van het jaarverslag) en de aanvullende bijdrage, indien deze niet bepaald zou zijn op basis van alleen juridische eigendom maar ook op basis van economische eigendom. Of er werkelijk een extra huurverhoging nodig zou zijn om een gemiste aanvullende bijdrage te compenseren, legt dan geen gewicht in de schaal. Een individuele beoordeling op basis van de financiële positie van de instelling, of op grond van de verwachting dat door het missen van (een deel van) de aanvullende bijdrage extra huurverhogingen nodig zijn boven het nagestreefde rekenkundige gemiddelde van 3,8 procent, kan dan achterwege blijven.

Hiervan uitgaande is bij nota van wijziging het wetsvoorstel in die zin aangevuld dat in de Wet balansverkorting geldelijke steun volkshuisvesting een artikel 7a wordt ingevoegd dat er toe strekt dat op verzoek van een toegelaten instelling een bijzondere aanvullende bijdrage wordt verleend voor woningen die deze instelling op 1 januari 1993 in economische eigendom had.

Deze bijzondere aanvullende bijdrage wordt verleend indien zonder deze de huursom over 1994 zuiver theoretisch met meer dan 0,2 procent

extra zou moeten stijgen. De contante waarde van 0,2 procent van de huursom over 1994 gedurende 15 jaar komt overeen met 18 procent van de huursom over 1994. De hoogte van de aanvullende bijdrage wordt berekend door het verschil te bepalen tussen de aanvullende bijdrage, verstrekt voor uitsluitend woningen in (juridische) eigendom van de instellingen en in economische eigendom indien er sprake is van bodemverontreiniging, en de aanvullende bijdrage mede berekend voor woningen in economische eigendom. Dit verschil wordt dan vervolgens verminderd met de reeds genoemde 18 procent van de huursom over 1994.

Op de bijzondere aanvullende bijdrage zal overigens een door de gemeente ontvangen en ingevolge een in te voegen artikel 7b aan de betrokken toegelaten instelling doorgegeven aanvullende bijdrage in mindering worden gebracht.

Met een regeling als hier bedoeld zal er voor toegelaten instellingen met woningen in economische eigendom geen noodzaak bestaan de huurprijzen met gemiddeld meer dan 0,2 procent extra te verhogen.

Op basis van de huidige bekende gegevens zal met invoering van een zodanige regeling een bedrag van in totaal ca. f 40 miljoen zijn gemoeid.

De Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,
D. K. J. Tommel