

Vergaderjaar 1996–1997

24 514

Wijziging van de wet balansverkorting geldelijke steun volkshuisvesting (aanvullende bijdrage)

Nr. 9

NADER VERSLAG

Vastgesteld 24 september 1996

De vaste commissie voor Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer¹, belast met het voorbereidend onderzoek van het onderhavige wetsvoorstel, heeft kennisgenomen van de nota naar aanleiding van het verslag en de daarbij behorende nota van wijziging. Door middel van dit nader verslag legt zij de volgende nadere vragen en opmerkingen aan de regering voor.

De leden van de PvdA-fractie hebben met zorg kennis genomen van de gevolgen van het rechte trekken van een onvolkomenheid in de Wet balansverkorting. Deze leden achten het probleem waar een aantal corporaties nu mee geconfronteerd wordt, namelijk het feit dat het om verschillende plausibele redenen niet tijdig in juridisch eigendom hebben van woningen die wel in economisch eigendom zijn, leidt tot onvoldoende compensatie door middel van het flankerend beleid, ernstig. Vooral omdat de corporaties zelf hebben aangegeven dat dit zal leiden tot hogere huurverhogingen over hun bezit.

De leden van de PvdA-fractie willen graag uitleg hebben over de door de regering voorgestelde oplossing, waarbij niet alle door de corporaties aangegeven oorzaken voor het ontbreken van tijdig juridisch eigendom geaccepteerd worden, met name het ontbreken van tijdig juridisch eigendom samenhangend met herverkaveling tussen corporaties. Ook over de keuze voor een drempelwaarde willen deze leden uitleg. Hoe verhoudt in deze het financiële voordeel voor het Rijk zich met het financiële nadeel van de corporatie en haar huurders?

Welke geldbedragen zijn in totaal met dit wijzigingsvoorstel gemoeid? Gaat het in geval van het alsnog accepteren van verschillende oorzaken voor de opgelopen vertragingen om oorspronkelijk al ingecalculerde bedragen ten behoeve van flankerend beleid of zou er sprake zijn van extra uitgaven?

Om hoeveel corporaties gaat het eigenlijk nog? Hoe beoordeelt de regering de noodzaak voor de betrokken corporaties om het misgelopen bedrag voor flankerend beleid te compenseren door extra huurverhogingen van 0,2% jaarlijks tot 2010, waardoor woningen in dat jaar 5% duurder zullen zijn dan in het Bruteringsakkoord voorzien, zo vragen de leden van de PvdA-fractie.

¹ Samenstelling:

Leden: Lansink (CDA), Van Erp (VVD), Te Veldhuis (VVD), Van den Berg (SGP), Verspaget (PvdA), Soutendijk-van Appeldoorn (CDA), vacature (CDA), M. M. van der Burg (PvdA), Versnel-Schmitz (D66), voorzitter, Van Gijzel (PvdA), Verbugt (VVD), Aiking-van Wageningen (Groep Nijpels), Poppe (SP), Gabor (CDA), Augusteijn-Esser (D66), Duivesteijn (PvdA), Giskes (D66), Stellingwerf (RPF), Crone (PvdA), M. B. Vos (GroenLinks), Dijkema (PvdA), Klein Molekamp (VVD), Hofstra (VVD), Assen (CDA) en Jeekel (D66). Plv. leden: Biesheuvel (CDA), Blauw (VVD), O. P. G. Vos (VVD), Van Middelkoop (GPV), Houda (PvdA), Bukman (CDA), Van de Camp (CDA), Oudkerk (PvdA), Jorritsma-van Oosten (D66), Valk (PvdA), Van Blerck-Woerdman (VVD), Hendriks (HDKR), vacature (CD), Bijleveld-Schouten (CDA), Reitsma (CDA), Huys (PvdA), De Graaf (D66), Leerkes (U55+), Van Heemst (PvdA), Oedayraj Singh Varma (GroenLinks), Witteveen-Hevinga (PvdA), Keur (VVD), H. G. J. Kamp (VVD), Ten Hoopen (CDA) en Van 't Riet (D66).

De leden van de CDA-fractie hebben met belangstelling kennis genomen van de oplossing, die de regering voor ogen heeft met betrekking tot het probleem van een aantal woningcorporaties ten aanzien van het flankerend beleid in het kader van de balansverkorting. Op zich kan er waardering voor opgebracht worden, dat de regering, mede na aandringen van deze leden, bereid is een oplossing aan te reiken. Echter, de nu voorgestelde oplossing biedt slechts gedeeltelijk soelaas.

De leden van de CDA-fractie hebben begrip voor de redenering van de regering ten aanzien van de introductie van een hardheidsclausule. De oplossing die de regering nu kiest, dient in de ogen van de leden van de CDA-fractie om twee redenen aan een nadere kritische beschouwing onderworpen te worden.

Allereerst staat de door de regering gekozen oplossing haaks op haar streven de gemiddelde huurverhoging verder te verlagen (van 3,8% naar 3,5%). Daarenboven kan de vraag worden gesteld waarom een (zonder flankerend beleid) noodzakelijke huurverhoging van meer dan 4% nu als uitgangspunt van het aanvullend flankerend beleid wordt genomen, terwijl eerder bij het Bruteringsakkoord voor het flankerend beleid een huurstijging van 3,8% als uitgangspunt is genomen. Deze vraag is vooral van belang gezien de opvatting van de regering, dat de oplossing middels de invalshoek van de noodzakelijk huurstijging gekozen moet worden.

Het verdient naar de mening van de leden van de CDA-fractie eerder aanbeveling de oplossing te zoeken in een afbakening, die op meer juridische gronden is geformuleerd. Het gaat daarbij om situaties, waarbij het nog niet formaliseren van erfpacht- of grondoverdracht door de gemeente ten grondslag ligt aan het nog niet effectueren van het juridisch eigendom. Zowel het NCIV als de NWR hebben hierover onlangs (zie hun schrijven van respectievelijk 4 en 6 september 1996, VROM-96-722 en VROM-96-734) hun visie gegeven. De leden van de CDA-fractie vragen de regering een oordeel te geven over de beschouwing van beide landelijke organisaties over het onderhavige probleem.

Na lezing van de nota naar aanleiding van het verslag hebben de leden van de VVD-fractie nog de volgende vragen:

- waarom wijkt de regering af van de eerder gevolgde en door de Kamer gesteunde consistente lijn?;
- wil de regering het aanvankelijke Bruteringsakkoord, dat aan de Wet balansverkorting ten grondslag lag, aan de Kamer overleggen?;
- waarom wordt nu gekozen voor een subjectieve compensatie op basis van de benodigde huurverhoging, en welke relatie heeft deze compensatie met de eerdere formele afspraken?

In de inbreng voor het verslag van de leden van de VVD-fractie hebben deze leden er op gewezen dat de onderhavige problematiek gelijktijdig ware af te handelen. Maar daarbij hebben de leden van de VVD-fractie bewust geen oordeel uitgesproken over de vraag of compensatie wel of niet wenselijk zou zijn. Het antwoord van de regering wekt de indruk dat de leden van de VVD-fractie compensatie nodig zouden oordelen. Is deze veronderstelling juist?

Corporaties zijn, met nadrukkelijke instemming van de leden van de VVD-fractie, financieel verzelfstandigd. Daarbij geldt uiteraard dat ze ook verantwoordelijk zijn voor hun uitgaven. Worden de excessieve lobbykosten in dit geval (een pagina-grote advertentie in de Volkskrant) zichtbaar via de richtlijn voor het jaarverslag? En wat is de mening van de regering over deze tot onnodige huurverhogingen leidende lobbycampagne?

De leden van de VVD-fractie geven er tenslotte sterk de voorkeur aan om de plenaire behandeling van de onderhavige wetswijziging te combineren met de ingediende wijziging onder Kamerstuk 24 874, die eveneens de Wet balansverkorting betreft.

De leden van de D66-fractie hebben met instemming en interesse kennisgenomen van de nota van wijziging van de wet balansverkortings geldelijke steun volkshuisvesting (aanvullende bijdrage). De voorgestane oplossing om een technische onjuistheid in het voorstel te ondervangen doet naar de mening van de leden van de D66-fractie recht aan de oorspronkelijke doelstelling van de aanvullende bijdrage; de verwezenlijking van een gematigd huurbeleid.

De bijzondere aanvullende bijdrage van 40 miljoen gulden is zowel in richting als in omvang de soort verfijning die de leden van de D66-fractie voor ogen stond. Deze leden zijn dan ook zeer verheugd dat de door hen gedane suggestie door de regering in zijn intentie is overgenomen. Wel willen de leden van de D66-fractie gebruik maken van de geboden mogelijkheid tot het stellen van een aantal aanvullende vragen.

Kan worden aangegeven op welk moment er gekozen is voor een nadere inperking van de aanvullende bijdrage voor het DKP-bezit als dit in economisch eigendom bij de corporatie was? Konden de corporaties op het moment dat zij in het kader van de Wet balansverkortings hun opgaven verstrekten op de hoogte zijn van deze inperking ten opzichten van de geldende praktijk bij subsidietoekenning? Die praktijk bij subsidietoekenning was immers gebaseerd op economisch eigendom.

Er bestaat onduidelijkheid over de vraag of het ministerie bedragen aan de betreffende corporaties heeft uitbetaald, waardoor er sprake is van een teruggave-verplichting voor die corporaties of dat corporaties geen geld ontvangen waar zij terecht of onterecht op gerekend hadden. De corporaties wijzen er meermaals op dat er onduidelijkheid op dit vlak heerst. De leden van de D66-fractie willen op dit punt graag een nader antwoord.

In een eerder stadium hebben de leden van D66-fractie voorgesteld om aan corporaties die door de huidige systematiek genoopt zouden kunnen zijn om een extra huurverhoging te moeten doorberekenen die hoger is dan 0.2 procent, compensatie te verlenen, zodanig dat de extra huurverhoging tot maximaal slechts 0.2 procent kan worden beperkt. De achtergrond van dit voorstel was, dat bij een eventuele huurstijging als uitvloeisel van de geschetste problematiek welke geringer is dan 0.2 procent, er sprake is van een beheersbare situatie. Een situatie die op lokaal niveau tot een oplossing moet worden gebracht. Overleg tussen gemeenten en corporaties moet het noodzakelijk maatwerk kunnen opleveren. Het zijn voor de leden van de D66-fractie dus niet noodzakelijkerwijs de huurders die door een huurverhoging voor de oplossing zouden moeten zorgen. In de ogen van deze leden is er terzake van de geschetste problematiek sprake van medeverantwoordelijkheid van de gemeenten. De ontstane situatie is mede veroorzaakt door de relatief trage afhandeling van eigendomsoverdracht.

Is overwogen, gezien de bovengenoemde medeverantwoordelijkheid, om de gemeenten een bijdrage te laten leveren om zo het probleem tot een aanvaardbare oplossing te brengen?

Met de voorgestelde bijzondere aanvullende bijdrage is een bedrag van 40 miljoen gulden gemoeid. De leden van de D66-fractie vragen of voor de resterende 60 miljoen gulden een oplossing te vinden is door een relatie te leggen met de uitbetalings- en afrekensystematiek inzake het Bruteringsakkoord. Daadwerkelijke uitbetaling kan dan in de tijd naar achteren verschuiven (1997/1998).

De leden van de D66-fractie zijn benieuwd of kan worden aangegeven welke effecten er naar het oordeel van de regering zullen kunnen optreden in het geval dat de door de corporaties nodig geachte 60 miljoen gulden niet beschikbaar komt. Welke effecten op de hoogte van de huurstijging en op de investeringen zijn te verwachten? Welke visie heeft de regering in dit licht op de uiteindelijk afronding van het geschetste probleem?

De leden van de GroenLinks-fractie zijn verheugd dat de regering tegemoet wil komen aan de problematiek van het juridisch en economisch

eigendom. Het wetsvoorstel komt echter nog niet tegemoet aan alle corporaties met DKP-woningen in economisch eigendom (en nog niet op tijd in juridisch eigendom). Waarom wordt het economisch eigendom, in plaats van juridisch eigendom, niet als grondslag erkend voor flankerend beleid? Het is de leden van de GroenLinks-fractie ook niet duidelijk waarom er gekort wordt op de aanvullende bijdrage. Wat is de reden om een drempel in de tegemoetkoming te leggen? Waarom wordt slechts de huurverhoging boven de 4% vergoed, in plaats van boven de 3.8%? Is dit niet in tegenspraak met de intentie van het Bruteringsakkoord om een gemiddelde huurstijging van 3.8% te hanteren?

Is er een overzicht te geven van de gevolgen van deze slechts beperkte tegemoetkoming? Hoeveel corporaties worden getroffen door de problematiek van het economisch/juridisch eigendom? Hoeveel corporaties zouden daardoor een huurverhoging van meer dan 4% moeten hanteren? Hoeveel corporaties en hoeveel huurders worden getroffen door een minder dan volledige tegemoetkoming van deze problematiek, zo vragen de leden van de GroenLinks-fractie.

De leden van de SGP-fractie hebben met belangstelling kennis genomen van de schriftelijke stukken inzake de aanvullende bijdrage in de Wet balansverkortings geldelijke steun volkshuisvesting. Aanvankelijk hebben zij in de veronderstelling verkeerd dat het wetsvoorstel tegemoet kwam aan de wens van een specifieke categorie woningcorporaties aangaande de problematiek van het economisch eigendom. De recente commentaren zijn voor hen aanleiding om enkele nadere vragen aan de regering te stellen.

Van de zijde van de woningcorporaties wordt gesteld dat het wetsvoorstel slechts voor een deel tegemoet komt aan de problematiek, zo constateren de leden van de SGP-fractie. Zo wordt opgemerkt dat het redenering omtrent de berekening van de parameters voor het voeren van een huurbeleid niet in overeenstemming is met de bedoeling van het flankerend beleid, zoals dat in het Bruteringsakkoord is afgesproken. De leden van de SGP-fractie zijn geïnteresseerd in de visie van de regering op genoemde stellingname. Daarbij zien zij ook graag de vraag beantwoord in hoeverre er met de koepels van woningcorporaties overeenstemming bestaat over de inhoud van het wetsvoorstel, het geen hen voorkwam als een vereiste omdat sprake is van een wijziging van een eerder gesloten overeenkomst.

De leden van de SGP-fractie vragen of de problematiek van het economisch eigendom met de nota van wijziging definitief wordt opgelost en wel op een zodanig wijze dat woningcorporaties met een relatief groot aantal woningen volgens de DKP-financieringssysteematiek niet in grote financiële moeilijkheden geraken, waardoor van een gematigd huurbeleid geen sprake meer kan zijn. Gaarne zien zij een andere onderbouwing van het uiteindelijke voorstel tegemoet.

Tenslotte roepen de leden van de SGP-fractie in herinnering dat zij bij de behandeling van de Wet balansverkortings expliciet hebben gevraagd naar de toereikendheid van het bedrag van 1,8 miljard gulden voor het flankerend beleid. Opnieuw is nu twijfel ontstaan over de validiteit van deze raming, alsmede over de vraag of het in de nota naar aanleiding van het verslag genoemde bedrag van 100 miljoen gulden onderdeel uitmaakt van het Bruteringsakkoord. De leden van de SGP-fractie vragen de regering nauwkeurig aan te geven in hoeverre het bedrag voor het flankerend beleid zou moeten worden bijgesteld, dan wel te onderbouwen dat hiertoe geen noodzaak bestaat.

De leden van de GPV-fractie hebben met belangstelling kennis genomen van de nota naar aanleiding van het verslag bij het onderhavige wetsvoorstel. Deze leden waarderen positief dat de regering blijkens de nota van wijziging erkent dat de wetswijziging zoals die voorgesteld was

een aantal corporaties tekort zou doen. Deze leden vragen in te gaan op de kritiek uit de sector op de nota van wijziging. Zij vragen daarbij in het bijzonder naar de argumentatie die ten grondslag ligt aan de voorgestelde drempelwaarde van 18% van de huursom van 1994. Daarbij hechten zij er, gezien het belang van huurmatiging, waarde aan dat niet alleen wordt ingegaan op de consequenties van (het weglaten van) de drempelwaarde voor de Staatskas, maar ook op de gevolgen van (het slechten van) die drempel voor de woningcorporaties. Ook vragen de leden van de GPV-fractie of de regering onderschrijft dat «bezit» in het Bruteringsakkoord zowel juridisch als economisch eigendom omvat?

De voorzitter van de commissie,
Versnel-Schmitz

De griffier van de commissie,
De Vries