

Vergaderjaar 1997–1998

## 25 600 XI

### **Vaststelling van de begroting van de uitgaven en de ontvangsten van het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (XI) voor het jaar 1998**

Nr. 60

#### **BRIEF VAN DE STAATSECRETARIS VAN VOLKSHUISVESTING, RUIMTELIJKE ORDENING EN MILIEUBEHEER**

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

's-Gravenhage, 21 juli 1998

#### **§ 1. Inleiding**

Op grond van het Besluit beheer sociale-huursector (BBSH) dienen de **toegelaten instellingen** jaarlijks een overzicht van **de voorgenomen activiteiten voor het komende jaar** en een samenvatting hiervan op te stellen. Deze bescheiden dienen voor 1 december toegezonden te worden aan de gemeenten waar de toegelaten instellingen werkzaam zijn met het verzoek om overleg over het volkshuisvestingsbeleid in het komende jaar. Dit heeft tot doel het overleg op lokaal niveau te stimuleren en te bevorderen dat gemeenten en toegelaten instellingen tot afspraken komen over concrete verwezenlijking van het lokale volkshuisvestingsbeleid.

De toegelaten instelling dient voor 1 maart een samenvatting van de voorgenomen activiteiten aan het Rijk toe te zenden, waarin de resultaten van het overleg met de gemeente verwerkt zijn.

Op basis van deze gegevens informeer ik u (conform het BBSH) over de voornemens van de sector. Over de uiteindelijk geleverde prestaties doen de toegelaten instellingen verslag, over het totaal daarvan breng ik eveneens aan u verslag uit. Derhalve ontstaat aan het eind van het jaar 1999 een scherp beeld van de in 1998 door de sector gerealiseerde prestaties.

Het belang van de in deze brief (en bijlage)<sup>1</sup> gepresenteerde voorgenomen activiteiten is de actualiteit van deze gegevens. Door deze voornemens te vergelijken met andere bronnen kan vroegtijdig een beeld worden verkregen van de voorgenomen volkshuisvestelijke prestaties. Zo kan bijvoorbeeld het voorgenomen investeringsniveau worden gelegd naast het beeld dat uit het Nationaal Programma Volkshuisvesting (NPV)<sup>2</sup> naar voren komt. Het algemene beeld dat uit deze vergelijking nu naar voren komt is dat de sector de noodzakelijk geachte investeringen voortvarend oppakt.

<sup>1</sup> Ter inzage gelegd bij de afdeling Parlementaire Documentatie.

<sup>2</sup> Nationale Woningraad, NCIV koepel voor woningcorporaties, 20 oktober 1997.

De onderhavige rapportage is als volgt opgebouwd. Allereerst wordt inzicht gegeven in de voornemens van de toegelaten instellingen. Daarna wordt ingegaan op het lokale overleg en het al dan niet tot stand komen van prestatieafspraken. Tot slot trek ik enkele conclusies.

## § 2. Ontwikkeling voorraad en investeringen

In de activiteitenoverzichten dienen de toegelaten instellingen de voornemens voor 1998 kenbaar te maken. De gevraagde gegevens hebben betrekking op de prestatievelden van het BBSH: huisvesting doelgroep, kwaliteitsbeleid, betrekken bewoners bij beleid en beheer en leefbaarheid.

### 2.1 Huisvesten doelgroep

Om de doelgroep ook in de toekomst goed te kunnen huisvesten zijn aanzienlijke investeringen noodzakelijk. Deze investeringen hebben betrekking op de nieuwbouw en het instandhouden dan wel op een adequaat niveau brengen van de voorraad. De toegelaten instellingen verwachten in 1998 32 500 nieuwe huurwoningen toe te voegen aan de voorraad. Dit aantal is ongeveer van het niveau van voorgaande jaren (1995: 27 800, 1996: 30 000).

Toegelaten instellingen hebben vaak een omvangrijk bezit in oude stadswijken. Doorgaans is dit bezit eenzijdig samengesteld. Door de ontwikkeling van de VINEX-locaties zal binnen enkele jaren een behoorlijke hoeveelheid aantrekkelijke woningen in een aantrekkelijke woonomgeving beschikbaar komen. Er is dan ook de omvangrijke opgave het bezit in de oude wijken zodanig te herstructureren dat deze locaties in voldoende mate kunnen concurreren met de nieuwbouwlocaties. Verkopen en slopen van woningen zijn belangrijke instrumenten bij de herstructurering.

|         | 1995 <sup>1</sup> | 1996 <sup>1</sup> | 1998   |
|---------|-------------------|-------------------|--------|
| verkoop | 16 600            | 17 800            | 23 300 |
| sloop   | 7 000             | 5 300             | 12 200 |

<sup>1</sup> Gegevens uit Macrobeeld 1995 en 1996.

Uit bovenstaande tabel blijkt dat toegelaten instellingen het voornemen hebben om omvangrijke verkoop- en sloopp programma's te realiseren. Het aantal voorgenomen verkopen ligt boven het niveau van het NPV (tussen de 16 000 en 20 000). Ik constateer dat de toegelaten instellingen daarmee adequaat inspelen op de door mij gewenste intensivering van verkoop- en sloopp programma's.

Het aankopen van voornamelijk vooroorlogs particulier bezit maakt eveneens onderdeel uit van de herstructureringsopgave. In het verleden werden veelal in het kader van de stadsvernieuwing, door de toegelaten instellingen gemiddeld ongeveer 6 800 woningen per jaar aangekocht. Deze aankopen concentreren zich voornamelijk in de vier grote steden. Uit de nu voorgenomen activiteiten blijkt dat de toegelaten instellingen in 1998 ongeveer 5 000 woningen gaan aankopen. Dit aantal blijft achter bij voorgaande jaren. Ook in de vier grote steden is deze trend te bespeuren. Het aankopen van woningen door toegelaten instellingen is mede afhankelijk van gemeentelijke herstructureringsplannen. Omdat de gepresenteerde gegevens voornemens van de instellingen betreffen, zal bij een volgende rapportage duidelijk worden of deze lijn zich voortzet.

## *2.2 Betrekken van bewoners bij beleid en beheer*

Toegelaten instellingen zijn op grond van het BBSH verplicht de huurders en/of huurdersorganisaties te betrekken bij delen van het te voeren beleid en beheer. Zij dienen daartoe de huurders tijdig te informeren over onderwerpen die voor de huurders van wezenlijk belang zijn. Het gaat daarbij o.a. om onderwerpen als het huurbeleid, de leefbaarheid in buurten en wijken, het onderhoudsbeleid en het toewijzings- en verhuurbeleid. Over al deze onderwerpen moeten de huurders of haar vertegenwoordigers zich ook tijdig kunnen uitspreken. Uit de nu gegeven informatie blijkt dat 86% van de toegelaten instellingen gestructureerd overleg voert met de huurders. Hieruit blijkt dat de toegelaten instellingen hechten aan een goede bewonersparticipatie.

## *2.3 Kwaliteit van het woningbezit*

Aan planmatig en groot onderhoud geven toegelaten instellingen verhoudingsgewijs de grootste bedragen uit. Hoewel in de komende periode nog veel aandacht is voor nieuwbouw (VINEX-locaties), neemt het belang van de onderhoudsuitgaven de komende tijd toe, ook al door de leeftijdsopbouw van de voorraad, waardoor in de periode tot 2000 een piek te verwachten is. In 1998 zal naar verwachting f 5,5 miljard aan onderhoud worden uitgegeven. Volgens de aannamen uit het prognosemodel zou, vanwege de bovengeschetste levenscyclus en opbouw van de voorraad in deze periode een intensivering van de uitgaven moeten plaatsvinden. Het bedrag ligt iets boven de ramingen uit het NPV (f 4,25 – f 5,25 miljard).

Vanwege de al eerder genoemde concurrentiepositie in de markt, van delen van de huidige voorraad zullen toegelaten instellingen in de komende periode ook aanzienlijke bedragen besteden aan woningverbetering. Het komende jaar zal voor een totaalbedrag van f 0,46 miljard aan woningen worden verbeterd. Dit bedrag blijft achter bij het NPV (tussen f 1,5 en f 1,75). Echter de bedragen uitgegeven voor onderhoud en woningverbetering kunnen niet los van elkaar worden gezien. Door mogelijke verschrijvingen tussen deze posten is het noodzakelijk deze in samenhang te beoordelen. Totaal zal naar verwachting aan onderhoud en verbetering f 6 miljard worden uitgegeven (NPV tussen f 5,75 en f 7 miljard). Het bedrag aan verbetering wordt ook beïnvloed door het toenemend aantal te slopen woningen, deze behoeven immers niet verbeterd te worden. Van de 5 000 aangekochte woningen, worden er circa 2 500 in 1998 verbeterd.

Uit de overzichten blijkt dat er bij toegelaten instellingen veel aandacht is voor duurzaam bouwen en verbeteren. In een volgende rapportage zal inzicht worden gegeven in de meerkosten.

## *2.4 Leefbaarheid*

Leefbaarheid is in 1997 als prestatieveld toegevoegd aan het BBSH. De reden om dit als apart aandachtsgebied in het BBSH op te nemen is de overtuiging dat voor het welbevinden van bewoners behalve de kwaliteit van de woningen steeds belangrijker wordt dat deze woningen ook staan in een prettige en veilige woonomgeving. Uiteraard heeft de gemeente een belangrijke verantwoordelijkheid voor de woonomgeving, waarbij de toegelaten instellingen de verplichting hebben de gemeenten te ondersteunen in wijken en buurten waar haar bezit gelegen is. Het ligt voor de hand dat gemeenten en toegelaten instellingen over de programmering van dergelijke investeringen jaarlijks afspraken maken. De investeringen van toegelaten instellingen in leefbaarheid betreffen vele zaken en zijn

altijd maatwerk: verkoop, sloop, woningaanpassingen, toezichthouders, aankoop probleem panden, inbraakpreventie. Behalve fysieke investeringen is het ook noodzakelijk dat op wijk- en buurtniveau de daar actieve verschillende organisaties activiteiten op elkaar afstemmen.

De investeringen van de toegelaten instellingen zijn door de verscheidenheid aan onderwerpen vaak in veel verschillende begrotingsposten opgenomen. Desondanks is vanwege het belang van het onderwerp in het activiteitenoverzicht gevraagd een aparte post voor leefbaarheid te ramen. Voor 1998 zal aan dergelijke activiteiten een bedrag worden uitgeven van f 1 528 miljoen.

### **§ 3. De huurontwikkeling**

Uit de ingezonden gegevens blijkt dat de toegelaten instellingen van plan zijn de huren per 1 juli 1998 gemiddeld met 3,29% te verhogen. Aangenomen mag worden dat dit percentage door de instellingen is opgegeven voordat het huurdersoverleg heeft plaatsgevonden. Het werkelijke huurverhogingspercentage zal als gevolg van het overleg met de huurders nog neerwaarts bijgesteld kunnen worden. Ik verwacht derhalve dat het werkelijke percentage daardoor nog iets lager zal zijn. Deze gedachte vindt steun in de cijfers die recent<sup>1</sup> door Aedes zijn gepubliceerd. Aedes heeft berekend dat de huren per 1 juli 1998 met 3,2% zullen stijgen.

Ik constateer dat de neerwaartse trend van de huurverhogingen ook in 1998 wordt doorgezet. In mijn brief aan u over het huurprijsbeleid voor 1998 en volgende jaren, kamerstukken II 1996 – 97, 25 651, nr. 1, heb ik de verwachting uitgesproken dat de huurverhoging (exclusief harmonisatie ineens) op 3,1% zou uitkomen. Op basis van de voornemens van de toegelaten instellingen constateer ik dat de feitelijke huurverhoging, macro gezien, inderdaad in deze orde van grootte zal liggen.

Uit bijlage 2 blijkt dat de spreiding van de huurverhogingspercentages over de verschillende regio's aanzienlijk uiteenloopt (van 2,06% in Noord en Midden Drenthe tot 3,94% in Flevoland). Deze verschillen hebben te maken met de marktomstandigheden, de financiële positie van de instellingen en de samenstelling van het woningbezit.

Zoals gebruikelijk zal ik in het najaar van dit jaar in de huurbrief met nadere analyses komen op basis van de CBS-huurenquête naar de feitelijke huurverhoging.

### **§ 4. Prestatieafspraken**

In de relatie tussen toegelaten instelling en gemeente dient de nadruk te liggen op het inventariseren van de volkshuisvestelijke opgaven om die vervolgens in goede samenwerking aan te pakken. Het maken van prestatieafspraken vormt daarbij een belangrijke tussenstap.

Voor het maken van concrete prestatieafspraken is het noodzakelijk dat de verwachtingen die partijen van elkaar hebben helder en uitgesproken zijn. Het beeld is dat veel partijen daarin investeren maar dat het eerst op termijn op grote schaal zal leiden tot het maken van concrete prestatieafspraken.

Toegelaten instellingen zijn soms in meerdere gemeenten actief en in gemeenten zijn vaak meerdere toegelaten instellingen actief. De afspraken behoeven daarom niet één op één te lopen. Vandaar dat een onderscheid is gemaakt naar toegelaten instellingen die over afspraken met één of

---

<sup>1</sup> Persbericht Aedes, vereniging van woningcorporaties, 8 juni 1998.

meer gemeenten beschikken en gemeenten die met één of meer toegelaten instellingen afspraken hebben gemaakt. Uit de activiteitenoverzichten blijkt dat 37% van de toegelaten instellingen prestatieafspraken hebben gemaakt met één of meer gemeenten, 30% zegt geen afspraken te hebben gemaakt (deze zouden wel in voorbereiding kunnen zijn), 18% van de instellingen hebben expliciet aangegeven afspraken in voorbereiding te hebben. Tenslotte heeft 15% niets opgegeven.

De opgaven over de totstandkoming van de afspraken is afkomstig van de toegelaten instellingen. Uit deze opgave kan worden afgeleid dat in 41% van de gemeenten afspraken zijn gemaakt met één of meer toegelaten instellingen.

Het beeld dat hieruit voortkomt wijkt in positieve zin af van eerdere onderzoeken. Uit een inventarisatie van de Inspectie Volkshuisvesting uit september vorig jaar blijkt dat destijds in 28% van de gemeenten afspraken waren gemaakt, 28% deze in voorbereiding had en 42% geen afspraken had. Het aantal gemeenten waarin afspraken zijn gemaakt vertoont derhalve een stijgende lijn.

In het activiteitenoverzicht is gevraagd of de afspraken betrekking hebben op de verkoop van huurwoningen aan derden. Van de gemeenten en toegelaten instellingen die afspraken hebben, maakt een ruime meerderheid in ieder geval afspraken over deze verkoop, ca. 88%.

Ook zijn in veel gemeenten afspraken in voorbereiding. Hoewel het maken van afspraken geen verplichting is en zeker geen doel op zich, wil ik nogmaals het belang daarvan benadrukken. Het is in de praktijk een belangrijk middel om het beleid van de gemeente en de toegelaten instelling uiteindelijk handen en voeten te geven en ook jaarlijks te evalueren en bij te stellen. Ik zal dit proces dan ook jaarlijks blijven volgen en waar nodig stimuleren en spreek verder de verwachting uit dat een toenemend aantal gemeenten en toegelaten instellingen tot afspraken komen.

## **§ 5. Conclusies**

Allereerst meen ik dat uit de door de toegelaten instellingen ingediende gegevens een beeld naar voren komt dat aangeeft dat de sector zich verantwoordelijk acht de opgave op te pakken. De voornaamste factoren waar ik deze conclusie op baseer zijn:

- de neerwaartse trend van de huurverhoging wordt ook in 1998 doorgezet,
- de gewenste intensivering van sloop- en verkoopprogramma lijkt gerealiseerd te worden,
- het voornemen is een aanzienlijk bedrag aan leefbaarheid te besteden,
- er is een positieve ontwikkeling waar te nemen wat betreft prestatieafspraken.

Daarnaast kan worden geconstateerd dat de aankoop in het kader van herstructurering terug lijkt te lopen.

Het bovengeschetste beeld heeft betrekking op een aggregatie tot landelijke gegevens. In dit kader is nog de volgende ontwikkeling van belang. Gemeenten en toegelaten instellingen moeten hun volkshuisvestelijke investeringsbehoeften inzichtelijk maken. De opgave moet helder worden gemaakt, alsmede het antwoord op de vraag of met beider inspanning deze opgave te realiseren is. Ik heb u reeds in de brief over de regionale uitwerking van het prognosemodel (kamerstukken II 1996/97,

24 508, nr. 39) meegedeeld dat er regio's zijn waar de middelen ontoereikend zullen zijn in relatie tot de aanwezige opgaven. Ik heb de verantwoordelijkheid om die toegelaten instellingen met overvloedige middelen die nog geen investeringsplannen ontwikkeld hebben aan te sporen partners in de volkshuisvesting te zoeken die voor grote volkshuisvestingsopgaven staan. Mede in dit perspectief heb ik het CFV advies gevraagd over de financiële ruimte die bij toegelaten instellingen beschikbaar is. Daarnaast heb ik met de sector afgesproken dat, vanuit de revolving fund gedachte, de sector op vrijwillige basis zorgt voor een afstemming van opgaven en middelen.

De nu gepresenteerde voornemens, het door de sector opgestelde NPV en de mij bekende initiatieven binnen de sector om te komen tot de noodzakelijke afstemming van taken en middelen, geven mij dan ook nu geen aanleiding gebruik te maken van de mogelijkheid toegelaten instellingen individueel aan te spreken. De voorgenomen activiteiten van toegelaten instellingen geven mij voldoende vertrouwen dat de opgaven die er liggen op het gebied van de beschikbaarheid van de kernvoorraad, de uitbreidingsbehoefte en de herstructurering van de voorraad goed worden opgepakt.

Ik verwacht u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

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