

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. 61

VERSLAG VAN EEN ALGEMEEN OVERLEG

Vastgesteld 27 augustus 1998

De vaste commissie voor Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer¹ heeft op 18 juni 1998 overleg gevoerd met staatssecretaris Tommel van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer over:

- **DKP-woningen te Groningen (VROM-98-386);**
- **de stand van zaken bij de woningbouwvereniging De Samenwerking te Capelle aan den IJssel (VROM-97-1129).**

Van het overleg brengt de commissie bijgaand beknopt verslag uit.

Vragen en opmerkingen uit de commissie

De heer **Duivesteijn** (PvdA) vroeg naar de stand van zaken rond De Samenwerking.

Hij onderstreepte dat het onderwerp «DKP-woningen te Groningen» op een uitstekend moment is geagendeerd, met het oog op de een week later geagendeerde discussie over de afkoop van woningsubsidies aan beleggers, waarnaar de Rekenkamer een onderzoek heeft verricht. Hij sprak de hoop uit dat de inbreng van de commissie zal leiden tot anticiperend gedrag van de staatssecretaris. Waardering had de heer Duivesteijn voor het rapport, dat buitengewoon helder is, en voor de buitengewoon scherpe en voortreffelijke reactie van de staatssecretaris. Het besluit van de staatssecretaris zal, hoewel dat niet de bedoeling is, zeker een voorbeeldfunctie hebben voor anderen.

Uit het rapport blijkt dat een aantal mensen wonen alleen maar ziet als een manier om grof geld te maken, waarbij geen enkel engagement met de bewoners wordt getoond. Dit stemde de heer Duivesteijn treurig. Hoe heeft het Bouwfonds zich kunnen gedragen zoals het zich heeft gedragen? Waarom heeft VROM geen antecedentenonderzoek verricht naar de betrokken zeven BV's? Waarom is er geen kritiek geuit aan het adres van het Bouwfonds?

De heer Duivesteijn vond het opvallend, uit het Rekenkamerrapport te hebben begrepen dat mogelijkserwijs zal worden meegewerkt aan een afkoop van subsidies, zonder dat datgene wat de beleggers met hun bezit gaan doen, is afgedekt. Als wordt afgekocht, raakt de rijksoverheid haar greep kwijt op het beheer, waarmee zijn partij niet akkoord kan gaan.

¹ Samenstelling:

Leden: Van Middelkoop (GPV), Van Gijssel (PvdA), Van Heemst (PvdA), Feenstra (PvdA), Verbugt (VVD), Poppe (SP), Duivesteijn (PvdA), Crone (PvdA), Augusteijn-Esser (D66), Klein Molekamp (VVD), Hofstra (VVD), Th.A.M. Meijer (CDA), Luchtenveld (VVD), Van Wijmen (CDA), Stroeken (CDA), De Boer (PvdA), Van der Knaap (CDA), Ravestein (D66), Van der Steenhoven (GroenLinks), Van Gent (GroenLinks), Rietkerk (CDA), Oplaat (VVD), Albayrak (PvdA), Van der Staaij (SGP) en Udo (VVD).
Plv. leden: Stellingwerf (RPF), Van Zuijlen (PvdA), Van Zijl (PvdA), Valk (PvdA), Essers (VVD), De Wit (SP), Koenders (PvdA), Duijkers (PvdA), Scheltema-de Nie (D66), Van Beek (VVD), Geluk (VVD), Schreijer-Pierik (CDA), Blok (VVD), Biesheuvel (CDA), Eisses-Timmerman (CDA), Bos (PvdA), Van den Akker (CDA), Giskes (D66), M.B. Vos (GroenLinks), Halsema (GroenLinks), Leers (CDA), Niederer (VVD), Belinfante (PvdA), Van 't Riet (D66) en Voorhoeve (VVD).

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks) sloot zich aan bij de kwalificatie «treurig» voor de gang van zaken in Groningen. Het rapport gaf volgens haar een heel ander beeld van de werkelijkheid dan die, welke haar was gebleken uit verhalen van direct betrokkenen. Zij had zich tijdens lezing van het rapport diverse malen afgevraagd, hoe het mogelijk is dat dit soort dingen gebeurt. Het is vrij verbijsterend dat op deze manier met woningen wordt omgesprongen, vooral omdat dit ten koste gaat van de bewoners en de leefbaarheid van de wijk. Zij hoopte dat het betrokken stadsdeel op korte termijn weer leefbaar zal worden. Volkshuisvesting kan nooit ondergeschikt worden gemaakt aan financieel gewin. Wat gaat er verder gebeuren met de bewoners en de wijk? Kunnen de bewoners de woningen kopen? Gebeurt dit soort dingen in meer plaatsen?

Ten slotte vroeg ook mevrouw Van Gent naar de stand van zaken rond De Samenwerking.

Het was de heer **Hofstra** (VVD) opgevallen dat ook De Samenwerking niet gesaneerd wilde worden via het Centraal Fonds, zodat de rechter eraan te pas moest komen om die gang wel te maken. Toen men wél naar het Centraal Fonds ging, is het weer gelukt een plan in te leveren dat niet voldeed aan de criteria van het Centraal Fonds. Hebben andere corporaties ook met dit soort problemen te maken? Is hierbij gebruikgemaakt van het nieuwe BBSH, zodat ervan uit kan worden gegaan dat in andere gevallen de procedures wat soepeler verlopen? Maakt de Stichting Volkswoningen te Rotterdam, één van de overnamekandidaten, deel uit van het Samenwerkingsverband Noord-Oost Rotterdam (SNOR)? Hoe gaat het, gelet op de niet echt gezonde financiële positie van De Samenwerking – een bedrijfswaarde van 223 mln. versus leningen van zo'n 383 mln. – nu verder? Kan iets gezegd worden over de stand van zaken?

Inzake de DKP-woningen in Groningen vond de heer Hofstra dat de Kamer zeer voorzichtig moet zijn met het in het leven roepen van nieuwe subsidiesystemen die soortgelijke negatieve effecten op langere termijn kunnen veroorzaken. Hem was opgevallen dat VROM een aantal keren een verklaring van geen bezwaar heeft afgegeven. Zijn toen geen extra voorwaarden gesteld? Ging men ervan uit dat de voorwaarden uit de basisregeling-DKP voldoende zouden zijn? Doet men bij Justitie zaken alleen administratief af, waar het gaat om de goedkeuring van de oprichting van BV's, of gaat men dieper op de zaken in? Was het feit dat de heer Swart verschillende malen in verschillende rollen aan dezelfde tafel is opgedoken, geen aanleiding voor VROM om iets te doen?

De heer Hofstra sloot zich aan bij de conclusie dat in het betrokken geval sprake is geweest van het nastreven van oneigenlijke zaken. De commerciële belangen prevaleerden boven het belang van het leveren van een goede huisvesting, waardoor de belangen van de bewoners zijn geschaad. Kan de staatssecretaris een toelichting geven op de mening van de officier van justitie dat hij hiermee niet verder zal gaan? Als de officier van justitie hier niets in ziet, is de zaak dan wel hard genoeg om verder te komen met de door de staatssecretaris in het vooruitzicht gestelde acties? Zijn er nog andere gevallen, waarin dit ook zou kunnen gebeuren? Is de afkoop van subsidies voldoende afgedekt? Kan de staatssecretaris een aantal toekomstscenario's schetsen? Wat in ieder geval moet worden voorkomen, is dat slechteriken worden beloond. Hoe lang gaan de procedures duren? Is er zicht op het snel effectueren van het door de VVD-fractie gesteunde besluit van de staatssecretaris? Hoe wordt in formele zin geëffectueerd dat de DKP-afkoop niet doorgaat?

Mevrouw **Giskes** (D66) stelde de volgende vragen:

- Wat is de stand van zaken rond De Samenwerking?
- Hoe zijn de problemen in Groningen aan het licht gekomen?

- Was VROM hier al mee bezig op het moment dat de heer Duivesteijn hierover vragen stelde?
- Hoe zit de signalering precies in elkaar?
- Is de voorgestelde straf voldoende afschrikkend, zodat mede wordt voorkomen dat zulke zaken elders voorkomen?
- Is er enige relatie tussen het voornemen tot bruteren en de mogelijkheid voor de betrokken instanties om dit te doen?

De heer **Biesheuvel** (CDA) vroeg naar de stand van zaken rond De Samenwerking. Het stemde hem tevreden dat de procedure is gegaan volgens met de Kamer afgesproken regels. Vindt de staatssecretaris dat sprake was van een effectief instrumentarium? Hoe verhoudt het nieuwe instrumentarium zich daartoe?

Het was de heer Biesheuvel opgevallen dat in de Groningse zaak het belang van de bewoners absoluut niet aan de orde is geweest. Kan meer informatie worden gegeven over de signalering? Is het bestaand instrumentarium voldoende om dit soort zaken tijdig boven tafel te krijgen? Zijn alle problemen terug te voeren op het DKP-systeem? Worden met een nieuw systeem mensen niet aan dezelfde verleidingen blootgesteld? Hij onderstreepte ten slotte de leefbaarheid en de zorgen daarover bij bewoners.

Antwoord van de staatssecretaris

Na een brief te hebben toegezegd, waarin zal worden ingegaan op de afloop van de ontwikkelingen rond De Samenwerking, benadrukte **de staatssecretaris** dat de Capelse zaak tot tevredenheid van alle betrokkenen is opgelost. Op het moment waarop de problemen speelden, had hij weinig instrumenten in handen om het bestuur van De Samenwerking te dwingen om naar het Centraal Fonds te gaan. Omdat de druk werd opgevoerd, ontstond een plan waarmee het Centraal Fonds niet akkoord kon gaan. Er was nog geen gebruik gemaakt van de regels uit het nieuwe BBSH, die veel beter zijn dan de op dat moment bestaande regels. Er was sprake van een heel exceptionele situatie, met een ten dele wat exceptionele historie, die naar zijn gevoel niet meer op deze wijze terug zou komen. Omdat de Stichting Volkswoningen te Rotterdam geen deel uitmaakte van het Samenwerkingsverband Noord-Oost Rotterdam (SNOR), wilde De Samenwerking wél samenwerken met die stichting. Het bezit van De Samenwerking is ten dele aan een andere corporatie, en ten dele aan een particuliere belegger verkocht. Er is sprake van ontbinding van de rechtspersoon.

Door de leegstand is de betrokken wijk in Groningen verloederd, waardoor de wijk ten onrechte een slechte naam heeft gekregen. De staatssecretaris kondigde aan dat nog diezelfde dag een brief aan de bewoners, Gravendam en de gemeente uit zal gaan, waarin staat dat zijn departement geen bezwaar heeft tegen verkoop van de woningen aan de huurders – hiervoor is veel belangstelling bij de huurders – en dat Gravendam op dat punt geen rechten verliest in een procedure. Hij hoopte dat veel bewoners snel tot zaken kunnen komen, omdat hiermee wordt benadrukt dat de problemen in de wijk uit de wereld zijn. Er zijn geen voorbeelden van vergelijkbare problemen in andere gemeenten in Nederland.

De staatssecretaris onderstreepte dat de aandelenoverdracht heeft plaatsgevonden voordat sprake was van de bruteringsoperatie. Er was al toestemming gegeven voor verkoop van de woningen aan de bewoners, welke transactie niet is doorgegaan. Na 20 jaar is de mogelijkheid tot verkoop sowieso aanwezig, en aangezien bijna alle complexen waarvan sprake is al 20 jaar oud zijn, zijn de gestelde vragen over de verkoop van de betrokken woningen redelijk theoretisch. Ook zonder bruteringszouden de woningen verkocht mogen worden. De nieuwe regeling maakt het

aantrekkelijk om te bruteren voordat de woningen worden verkocht. Het Leitmotiv voor Gravendam was dat het prettig was de woningen snel leeg te kunnen verkopen en ook nog het bruteringsgeld te kunnen incasseren. Hij zag niet in dat het voor beleggers in alle gevallen interessant is om woningen af te stoten.

De staatssecretaris was blij met de steun die zijn besluit tot intrekking van de subsidie ondervond bij de commissie. De verder te volgen bezwaar-procedure zal op een nette manier worden afgehandeld. Verwacht mag worden dat er, bij het besluit blijvend, nog een civiele procedure komt, die hij met vertrouwen tegemoet zag. Dat de officier van justitie vindt dat met deze zaak niet kan worden doorgedaan, vond de staatssecretaris hiermee niet in tegenspraak, gelet op de verschillen tussen straf- en civielrecht. Waar het om gaat, is de vraag of een eenmaal genomen besluit in stand blijft als de rechter zich daarmee zou gaan bezighouden. In het rapport worden overtuigende bewijzen aangevoerd, waaruit blijkt dat het beleid terecht uitging van niet verhuren.

Over de positie van de wethouder zei de staatssecretaris, dat de subsidie met terugwerkende kracht is ingetrokken. De woningen zijn niet voor de verhuur beschikbaar geweest, zodat de subsidie is ingetrokken en er niet meer kan worden afgekocht. In die zin zijn er heldere verhoudingen geschapen. Het initiatief tot het uiten van klachten lag bij de bewoners. Naar aanleiding van die klachten heeft de Inspectie een onderzoek verricht, welk onderzoek is gevolgd door de vragen van de heer Duivesteijn. Er is in dit geval geen sprake van een straf, maar van een administratieve maatregel.

De staatssecretaris onderstreepte dat de subsidieverlening is gebonden aan voorwaarden – één daarvan is dat de betrokken woningen beschikbaar moeten zijn voor de verhuur – die regelmatig worden gecheckt. Als de voorwaarden niet meer worden nageleefd, wordt het contract opgezegd.

In de afgelopen kabinetsperiode is een bonafiditeitstoets voor de koper ingesteld, bovenop dat wat het Burgerlijk Wetboek voorschrijft bij transacties. Deze toets is een moeizaam geheel, omdat iemands bonafiditeit moet worden getoetst, zonder dat betrokkene is veroordeeld. De staatssecretaris hechtte aan de toepassing van deze toets. De volgende stap is dat afspraken zijn gemaakt met de commerciële en de sociale verhuurders om gezamenlijk tot een gedragscode te komen die geldt bij alle verkoop en verhuur. Hij toonde zich zeer tevreden over het daarover bestaande grote enthousiasme bij beide partijen, wat blijkt uit de grote voortvarendheid waarmee de hiertoe geformeerde werkgroep hieraan werkt. De gang van zaken in Groningen heeft dit proces versneld. De regeling was volgens de staatssecretaris vanuit VROM niet te voorkomen. Ook als het een echte verkoop was geweest, gold dat het antecedentenonderzoek toen nog niet bestond. Het was echter geen verkoop, maar een aandelenoverdracht, waarover het ministerie niet gaat. De subsidieregeling geeft daartoe geen mogelijkheden, wat hij onbevredigend vond. Dit punt hoort geregeld te worden in de gedragscode, zodat een zelfbinding ontstaat van de woningverkoper of -exploitant aan een aantal gedragsregels die fatsoenlijk gedrag garanderen. Sancties horen onderdeel te zijn van de op te stellen gedragscode.

Nadere gedachtewisseling

De heer **Duivesteijn** (PvdA) vroeg, aan welke belegger de woningen van De Samenwerking zijn verkocht. Het is de verantwoordelijkheid van de gemeenten om toe te zien op een behoorlijk beheer van de woningen. Voor het debat over de afkoop van woningsubsidies aan beleggers is een nog op te stellen gedragscode niet voldoende. Het afstand doen van woningen moet vertaald worden in een redelijke mate van zekerheid dat fatsoenlijk zal worden gehandeld.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks) was blij dat het ernaar uitziet dat voor een aantal bewoners een oplossing wordt gevonden. De goede intenties van Gravendam moeten nog wel worden omgezet in daden, waarbij een rol voor de betrokken wethouder kan zijn weggelegd. Overdracht van aandelen mag niet de consequenties hebben die in deze zaak naar voren zijn gekomen; hierover moeten duidelijke afspraken worden gemaakt.

De heer **Hofstra** (VVD) vroeg nogmaals naar de rol van de heer Swart. Wil de staatssecretaris zijn ambtgenoot van Justitie vragen, hoe deze aankijkt tegen de rol van Justitie bij de goedkeuring van statutenwijzigingen? Wat gebeurt er verder? Er mag niet getornd worden aan normale handel en normale overdrachtsprocedures.

Mevrouw **Giskes** (D66) vroeg, of vóór het debat over de afkoop van woningsubsidies aan beleggers nog wat meer helderheid kan worden verschaft over haar in eerste termijn gestelde vraag hierover.

De heer **Biesheuvel** (CDA) vroeg, hoe exemplarisch de aan de orde zijnde zaken zijn.

De **staatssecretaris** benadrukte dat dit geval een hoge uitzondering is: een paar honderd woningen op in totaal 70 000 woningen. Het leek hem niet verstandig, daarop regels te baseren. Verder wees hij op het algemeen gedeelde maatschappelijk belang van een op te stellen gedragscode. Ook hij had ervaren dat het gedrag van de verhuurder beter is geworden: er wordt beter gereageerd op klachten. Hij trad niet in de prijzen van te verkopen woningen. Met het oog op de nog te volgen juridische procedures kon hij niet ingaan op de vraag over de rol van de heer Swart. Hij zegde toe, de minister van Justitie te vragen om te reageren op de vraag over de rol van Justitie in dit concrete geval en de waarde die aan de goedkeuringsprocedure moet worden gehecht. De verkoop van aandelen heeft begin 1996 plaatsgevonden. Eind 1996 zijn de onderhandelingen bekendgemaakt aan betrokkenen. Ten slotte zegde de staatssecretaris een brief toe, waarin wordt ingegaan op de vraag, welke mogelijkheden hij ziet om dit soort dingen in de toekomst te voorkomen. De brief zal in verband met het debat over de afkoop van woningsubsidies aan beleggers tijdig naar de Kamer worden gezonden.

De fungerend voorzitter van de commissie,
Te Veldhuis

De griffier van de commissie,
De Gier