

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. 62

VERSLAG VAN EEN ALGEMEEN OVERLEG

Vastgesteld 27 augustus 1998

¹ Samenstelling:

Leden: Lansink (CDA), Te Veldhuis (VVD), Van den Berg (SGP), M.M. van der Burg (PvdA), Versnel-Schmitz (D66), voorzitter, Van Gijssel (PvdA), Feenstra (PvdA), Verbugt (VVD), A. de Jong (PvdA), Gabor (CDA), ondervoorzitter, Aiking-van Wageningen (groep-Nijpels), Poppe (SP), Augusteijn-Esser (D66), Duivesteijn (PvdA), Giskes (D66), Stellingwerf (RPF), Crone (PvdA), M.B. Vos (GroenLinks), Klein Molekamp (VVD), Hofstra (VVD), Assen (CDA), Jeekel (D66), Meijer (CDA), Visser-van Doorn (CDA) en Luchtenveld (VVD).
Plv. leden: Biesheuvel (CDA), O.P.G. Vos (VVD), Van Middelkoop (GPV), Verspaget (PvdA), Jorritsma-van Oosten (D66), Dijkema (PvdA), Wagenaar (PvdA), Van Blerck-Woerdman (VVD), Witteveen-Hevinga (PvdA), Leers (CDA), Hendriks, Reitsma (CDA), Huys (PvdA), Wessels (D66), Leerkes (Unie 55+), Swildens-Rozendaal (PvdA), Oedayraj Singh Varma (GroenLinks), Keur (VVD), H.G.J. Kamp (VVD), Ten Hoopen (CDA), Van 't Riet (D66), Van de Camp (CDA), De Haan (CDA) en Blauw (VVD).

² Samenstelling:

Leden: Schutte (GPV), Van Rey (VVD), voorzitter, Terpstra (CDA), Van Gelder (PvdA), Smits (CDA), ondervoorzitter, Reitsma (CDA), Ter Veer (D66), Ybema (D66), Witteveen-Hevinga (PvdA), Hillen (CDA), A. de Jong (PvdA), Leerkes (Unie 55+), Van Wingerden (AOV), Rabbiae (GroenLinks), Noorman-den Uyl (PvdA), Liemburg (PvdA), H.G.J. Kamp (VVD), Hoogervorst (VVD), Van der Ploeg (PvdA), Bakker (D66), Van Walsem (D66), Hofstra (VVD), Passtoors (VVD) en Ten Hoopen (CDA).
Plv. leden: Van der Vlies (SGP), Hessing (VVD), De Haan (CDA), Adelmund (PvdA), Heeringa (CDA), Wolters (CDA), Schimmel (D66), Jeekel (D66), Van Zuijlen (PvdA), G. de Jong (CDA), Van Heemst (PvdA), Van Dijke (RPF), Hendriks, Rosenmöller (GroenLinks), Vliegenthart (PvdA), Van Zijl (PvdA), Remkes (VVD), B.M. de Vries (VVD), H. Vos (PvdA), Giskes (D66), Assen (CDA), Verbugt (VVD), Klein Molekamp (VVD), Visser-van Doorn (CDA) en Marijnissen (SP).

De vaste commissie voor Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer¹ en de commissie voor de Rijksuitgaven² hebben op 25 juni 1998 overleg gevoerd met staatssecretaris Tommel van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer over:

- **de afkoop van subsidies aan beleggers en particulieren (25 600-XI, nr. 46);**
- **de afkoop van dynamische kostprijssubsidies beleggers en particulieren (25 600-XI, nr. 49);**
- **het rapport van de Algemene Rekenkamer inzake afkoop van woningsubsidies aan beleggers (VROM-98-494 + RU-98-27).**

Van het gevoerde overleg brengen de commissies bijgaand beknopt verslag uit.

Vragen en opmerkingen uit de commissies

De heer **Duivesteijn** (PvdA) erkende dat de afkoop van langdurige financiële verplichtingen de beheersbaarheid van de begroting ten goede komt. Hoewel hij van mening was dat op basis van een kritische analyse een lagere afkoopsom met de beleggers overeengekomen had kunnen worden, stelde hij het financiële aspect van de transactie daarom niet meer ter discussie.

Ten aanzien van de gevolgen op het terrein van de volkshuisvesting wees de heer Duivesteijn de transactie af. Hij was van mening dat de afkoop van de dynamische kostprijssubsidie de belangen van de rijksoverheid en de volkshuisvesting schaadt, omdat in ruil voor de forse afkoopsom niet de garantie is verkregen dat de huidige verplichtingen inzake het onderhoud, de betaalbaarheid van de huur en de overdracht aan betrouwbare verhuurders ook in de komende 30 jaar nagekomen zullen worden, hoewel die verplichtingen 20 jaar geleden voor 50 jaar zijn aangegaan. De ervaring leert dat beleggers na circa 20 jaar belang hebben bij het afstoten van hun woningbezit, omdat het rendement daarvan dan afneemt als gevolg van de noodzaak van groot onderhoud of renovatie en de afnemende aantrekkelijkheid van naoorlogse wijken; dankzij de huidige hoge woningprijzen zullen zij hun woningbezit daarom vrij snel na de afkooptransactie met forse winst verkopen, zoals blijkt uit het feit dat het aantal verkopen in afwachting van de afkoopregeling sterk gedaald is.

De heer Duivesteijn was ervan overtuigd dat de meeste woningen vervolgens net als in de zeventiger jaren op termijn zullen worden uitgepond, omdat de sanctie van het wegvallen van de subsidie verdwijnt. Omdat ook volgens de Algemene Rekenkamer het risico van verkoop aan beleggers die niet als goede verhuurders optreden, niet wordt afgedekt en omdat een met het BBSH vergelijkbaar controle-instrument op dit terrein ontbreekt, moet de Kamer er naar zijn mening alles aan doen om het risico van uitponding te voorkomen. Aan de in het afkoopconvenant opgenomen gedragscode hechtte hij in dit verband geen enkel belang, omdat die slechts vage intenties bevat; bovendien zal de daarin vermelde boete bij het niet nakomen van de verplichtingen waarschijnlijk niet substantieel zijn en gelden de daarin opgenomen verplichtingen slechts voor minimaal 2 jaar.

De heer Duivesteijn pleitte voor de koppeling van deze transactie aan de garantie dat de essentiële volkshuisvestingsprestaties, inclusief zorgvuldig beheer en onderhoud, geleverd zullen worden en ging ervan uit dat deze garantie ook na 1 juli 1998 nog kan worden verkregen, omdat individuele beleggers zich pas aan het basisconvenant binden door ondertekening van de individuele afkoopregeling. In dit verband uitte hij zijn tevredenheid over de ontwikkelingen met betrekking tot de ABP-planwoningen, hoewel hij de financiële bijdragen van de rijksoverheid en de gemeente Amsterdam veel te hoog vond.

De heer **Hofstra** (VVD) ging ervan uit dat de overheid nooit meer zulke onverstandige regelingen zal introduceren als de DKP-regeling en deelde mee dat hij een sterk voorstander is van de afkoop van dit soort langlopende rijksverplichtingen, ook omdat er sprake is van omvangrijke claims en omdat de verplichtingen van het Rijk in het DKP-systeem bij dalende rente toenemen. Hij vroeg of 1 januari 1998 de peildatum is en wat die peildatum precies inhoudt.

Omdat de beleggers meer mogelijkheden krijgen om binnen de wettelijke regels met hun woningbezit te doen wat zij willen en hun woningbezit na ontvangst van de afkoopsom ook kunnen verkopen, vond ook de heer Hofstra dat de staatssecretaris een lager bedrag met hen overeen had kunnen komen, maar hij benadrukte dat zij hun woningbezit 20 jaar na het begin van de regeling sowieso hadden mogen verkopen en dat zij altijd hebben voldaan aan de met de DKP-regeling verbonden verplichtingen en dus op een volstrekt legale manier gebruik hebben gemaakt van de regeling.

Omdat de afkooptransactie met de particuliere beleggers naar de mening van de heer Hofstra vergelijkbaar moet zijn met de afkooptransactie in de sociale huursector en omdat hij niet wil tornen aan het eigendomsrecht, was hij het ermee eens dat de mogelijkheid van verkoop van het woningbezit ook nu niet wordt beperkt en dat de woningen tegen de marktwaarde mogen worden verkocht. Wel vroeg hij waarom de overeengekomen rentevergoeding afwijkt van de rentevergoeding voor de sociale sector en of ook de afkoopregeling met betrekking tot de Niet Winstbeogende Instellingen (NWI's) vergelijkbaar zal zijn met de voorliggende afkoopregeling. Wanneer zal die afkoopoperatie plaatsvinden? Er is een verschil van 0,2% tussen het gemiddelde subsidieafbraakpercentage bij de bruteringsoperatie in de sociale sector en het gemiddelde subsidieafbraakpercentage bij deze afkooptransactie. De heer Hofstra vroeg of dit neerkomt op een bedrag van 300 mln.

De heer Hofstra vroeg waarom er ten aanzien van de Vereniging van institutionele beleggers in vastgoed Nederland (IVBN) andere parameters zijn gekozen en of dat samenhangt met het oordeel van de Algemene Rekenkamer dat de kleine participanten 12,5% minder krijgen dan bij een meer egale verdeling. Ook vroeg hij een nadere toelichting op de opslagfactor in het systeem van de IVBN.

Omdat de huren in de grote steden over het algemeen relatief laag zijn en het daarom niet altijd nodig is om die huren laag te houden, achtte de heer Hofstra de rijksbijdrage van 37,5 mln. ten behoeve van de aankoop van de ABP-planwoningen door de Amsterdamse corporaties onnodig. Hadden die woningen niet aan particulieren kunnen worden verkocht? De heer Hofstra wees erop dat het initiatiefwetsvoorstel van de heer Duivesteijn inzake het overleg tussen huurders en verhuurders ook betrekking heeft op de verkoop van woningen en daarom de door de heer Duivesteijn gevreesde risico's verkleint. Bovendien is de conceptregeling al een half jaar bekend en kan zij in dit stadium alleen nog maar goed- of afgekeurd worden. De waarde van de gedragscode achtte ook de heer Hofstra vrij beperkt, maar hij wees erop dat alle woningbezitters rekening dienen te houden met de riante huurbescherming. Die huurbescherming zou zodanig moeten worden versoepeld dat een particulier die een door een ander bewoonde woning koopt, na een redelijke opzegtermijn die woning ook zelf in gebruik mag nemen. De VVD-fractie zou het overigens toejuichen als het eigenwoningbezit zal toenemen door verkoop van woningen aan de huidige huurders.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks) deelde mee dat haar fractie zich net als bij de bruteringsproblemen grote zorgen maakt over de gevolgen van deze regeling voor de volkshuisvesting en voor de desbetreffende bewoners, met name omdat de Algemene Rekenkamer heeft aangegeven dat het risico van versnelde verkoop niet is afgedekt en omdat begrippen als «goed huisvaderschap» en «bonafide» zeer subjectief zijn. Er worden mooie intenties geformuleerd, maar het is volstrekt onduidelijk welke sancties er worden opgelegd als men zich niet aan die intenties houdt. Zij was het met de voorgaande sprekers eens dat de overeengekomen afkoopsom lager had kunnen zijn, omdat de beleggers de woningen met een flinke winst zullen verkopen.

Omdat veel mensen, gelet op hun financiële positie, nog steeds de voorkeur geven aan het huren van een woning, pleitte mevrouw Van Gent ervoor om verkoop van de woningen aan de zittende huurders geen doel op zich te laten zijn en om ervoor te zorgen dat er voldoende goede huurwoningen beschikbaar blijven.

Een spoedige rapportage over de verdere ontwikkeling met betrekking tot de verkoop van de woningen achtte mevrouw Van Gent met het oog op eventueel noodzakelijke bijsturing van groot belang.

Gelet op deze onzekerheden en onduidelijkheden op het punt van de volkshuisvesting, achtte mevrouw Van Gent het niet verantwoord om op dit moment in te stemmen met de afkooptransactie. In dit verband vroeg zij wat de staatssecretaris precies in de sectorbrede gedragscode wil regelen en waarom die gedragscode pas na 1 juli 1998 wordt vastgesteld. Is het niet mogelijk om de invoering van de regeling uit te stellen, zodat de gedragscode er direct in kan worden opgenomen? Als dat niet mogelijk is, wanneer is de gedragscode dan klaar en wat gebeurt er als de beleggers zich daar niet aan houden?

Mevrouw **Giskes** (D66) benadrukte de voordelen van de afkoop van deze zeer langdurige, risicovolle verplichtingen, mede omdat die afkoop naar haar mening geen nieuwe risico's veroorzaakt op het terrein van de volkshuisvesting. Op basis van de DKP-regeling bestond na 20 jaar immers al de mogelijkheid om het woningbezit met overdracht van het recht op subsidie aan een andere verhuurder te verkopen. De huurbescherming garandeert dat de huren vervolgens niet fors worden verhoogd en dat verkoop aan de zittende bewoner in feite het enige alternatief is voor verkoop aan een nieuwe verhuurder. Omdat de meerderheid van de Kamer voorstander is van bevordering van het eigenwoningbezit, gaat het bij verkoop aan zittende bewoners in feite alleen om de vraag of de

woningen daardoor worden onttrokken aan een woningmarktsegment dat men in stand wil houden. Welke risico's op het punt van de volkshuisvesting creëert deze afkooptransactie volgens de staatssecretaris zelf?

Desgevraagd merkte mevrouw Giskes op dat het heel moeilijk is om de geschiktheid van eigenaar-bewoners en verhuurders als woningbezitters te toetsen en dat men, als men de woningverkoop enigszins marktconform wil laten verlopen, nu eenmaal bepaalde risico's loopt. Zij was het echter niet met de heer Duivesteijn eens dat de woningverkoop zeker zal leiden tot slecht beheer van de woningen.

De door de heer Duivesteijn gebruikte term «uitponden» achtte mevrouw Giskes misplaatst, omdat het nu niet gaat om het splitsen van woningen. Moet verkoop van een woningcomplex worden beschouwd als uitponden als het aantal woningen niet verandert en veroorzaakt zo'n verkoop problemen op het punt van de volkshuisvesting?

Tot slot vroeg mevrouw Giskes of 1 juli 1998 hoe dan ook de uiterste datum is voor een definitief besluit over het doorgaan van de transactie en of de staatssecretaris nadere informatie kon geven over de stand van zaken met betrekking tot de afkoopregeling met de NWI's.

Ook de heer **Biesheuvel** (CDA) vroeg een verduidelijking van de juridische betekenis van de datum van 1 juli 1998. Hij constateerde met genoegen dat met de particuliere beleggers dezelfde soort regeling wordt getroffen als met de sociale verhuurders en vroeg of het feit dat de afkoopovereenkomst met de sociale sector op basis van de exploitatiemogelijkheden gunstiger was dan de voorliggende afkooptransactie, samenhangt met het feit dat ook het flankerend beleid daarbij een rol heeft gespeeld. Mede gelet op het verdwijnen van het jaarlijks terugkerende hoge afbraakpercentage voor de beleggers, vroeg hij of ook dit afkoopconvenant zal leiden tot lagere huurstijgingen.

Ook de heer Biesheuvel was verheugd over het feit dat de overheid nu grotendeels van het grote financiële risico van de DKP-regeling wordt verlost, maar hij herinnerde eraan dat die regeling indertijd is ingevoerd omdat de politiek zich toen grote zorgen maakte over het feit dat er nauwelijks in de woningbouw werd belegd.

De heer Biesheuvel was het met mevrouw Giskes eens dat het in deze discussie dient te gaan om de afweging van de risico's als gevolg van deze afkoopregeling tegen de huidige risico's en sloot zich aan bij haar vraag of er duidelijkheid bestaat over de nieuwe risico's op het punt van de volkshuisvesting. Moet de gedragscode met het oog op de bezorgdheid van de Kamer over mogelijke risico's niet worden aangescherpt, bijvoorbeeld door er duidelijke sancties in op te nemen? Een relatief groot aantal kleinere woningbouwbeleggers doet niet aan de regeling mee. Hangt dat samen met het feit dat de beleggers zelf de afkoopsom verdelen en welke consequenties heeft dat voor de huurmatiging?

De heer Biesheuvel vroeg of de staatssecretaris in de nieuwe situatie mogelijkheden ziet voor wederzijds aantrekkelijke afspraken tussen gemeenten en beleggers, waarbij gemeenten bij nieuwbouw- of herstructureringsprojecten in ruil voor bepaalde prestaties op het punt van de volkshuisvesting meer ruimte geven aan beleggers.

Mede met het oog op de financiële consequenties gedurende de gehele looptijd van de regeling vroeg ook de heer Biesheuvel naar de stand van zaken met betrekking tot de onderhandelingen met de NWI's.

Antwoord van de staatssecretaris

De **staatssecretaris** wees erop dat het DKP-systeem in een periode met een groot woningtekort is ingevoerd met de bedoeling om particuliere beleggers in woningbouw te laten beleggen; de in de 50-jarige contracten opgenomen tegenprestatie voor de subsidie was dat de woningen voor de

verhuur beschikbaar moesten blijven. Als er geen afkoop zou plaatsvinden, zou de subsidie bij verkoop van de woning aan een nieuwe verhuurder dus door blijven lopen.

Met betrekking tot het financiële aspect benadrukte de staatssecretaris dat de rijksoverheid door deze afkooptransactie grotendeels wordt verlost van onverantwoorde financiële risico's. Die risico's zijn zeer groot, met name omdat de subsidiebedragen sterk zouden stijgen als de regeling naar aanleiding van de door beleggers aangespannen civiele rechtszaken meer gebaseerd moet worden op het reële, zeer lage huurstijgingspercentage; een subsidieafbraakpercentage van 3,5 zou bijvoorbeeld resulteren in een totaal subsidiebedrag van bijna 2,5 mld. Ook de renteontwikkeling is een zeer onzekere factor.

Er is overeengekomen dat de rechtszaken zullen worden stopgezet als er overeenstemming wordt bereikt over de subsidieafkoop. De staatssecretaris hechtte eraan dat er geen rechterlijke uitspraak over deze kwestie komt. Er is nu geld op de rijksbegroting beschikbaar voor de afkooptransactie, die in de komende jaren bovendien ruimte schept voor andere uitgaven en die de rijksoverheid ook verlost van veel administratieve verplichtingen. Ook voor alle beleggers leidt de afkooptransactie tot risicobeperking, omdat zij daardoor weten waar zij aan toe zijn. De peildatum is inderdaad 1 januari 1998; dat betekent dat voor woningen die voordien aan particulieren verkocht zijn, geen recht op subsidie en geen afkoopbedrag gelden.

De staatssecretaris merkte op dat het uitgangspunt altijd is geweest dat de voorliggende afkoopoperatie ook in financiële zin nauw moet aansluiten bij de bruteringsoperatie in de sociale sector, vooral op het punt van het subsidieafbraakpercentage. Het oordeel van de Algemene Rekenkamer over de vergelijkbaarheid wijkt enigszins af van zijn oordeel, maar de financiële verschillen zijn marginaal en hangen onder meer samen met het feit dat bij de voorliggende operatie een ander deel is gedynamiseerd en dat er nu geen sprake is van flankerend beleid. De lagere rentevergoeding is bedongen in de onderhandelingen. Het verschil van 0,2% tussen de gemiddelde subsidieafbraakpercentages komt inderdaad ongeveer neer op een bedrag van 300 mln.

De stelling van de Algemene Rekenkamer dat de afkoopoperatie in financiële zin minder gunstig is voor kleine beleggers, werd door de staatssecretaris bestreden: beleggers met 15 of minder woningen krijgen per woning een gemiddelde afkoopsom van 10,8% van het oorspronkelijk geïnvesteerde bedrag, terwijl de gemiddelde afkoopsom voor beleggers met meer dan 15 woningen 10,5% van de startinvesteringen is; voor beide groepen is de gemiddelde afkoopsom per woning 7,3% van het geïnvesteerde vermogen per 1 januari 1998. Veel kleine beleggers hebben al laten weten dat zij van de regeling gebruik willen maken. In totaal wil op dit moment ruim 98% van de in aanmerking komende beleggers gebruikmaken van de afkoopregeling; de verwachting is dat het uiteindelijke resultaat zeer dicht bij de 100% zal uitkomen.

Met betrekking tot het aspect van de volkshuisvesting wees de staatssecretaris erop dat in Nederland zeer veel verhuurde woningen worden verkocht en dat dat niet leidt tot de problemen van de jaren zeventig, waaronder het uitpanden. Een aantal van de hier aan de orde zijnde woningen is al verkocht, maar de binnengekomen klachten hebben juist betrekking op Gravendam en dus op de huidige eigenaar van de woningen. Die klachten hadden bovendien niet met het onderhoud te maken, maar met het niet voldoen aan de subsidievoorwaarde dat de woningen voor de verhuur beschikbaar moeten zijn.

Hoewel de staatssecretaris het met de heer Hofstra eens was dat bekeken moet worden of de wet- en regelgeving tot excessen kan leiden, sprak hij zijn tevredenheid uit over de hoofdlijnen van de uitgebreide Nederlandse wet- en regelgeving op dit punt. Met geen enkele toets kan van tevoren worden gegarandeerd dat elke koper een goed verhuurder zal zijn, maar

de wet- en regelgeving biedt de huurders bij verkoop een uitstekende bescherming. Hij prees zich gelukkig met het feit dat de sector bereid is om op zijn initiatief bovenop de afkooptransactie en bovenop de reeds zeer bevredigende wet- en regelgeving extra afspraken te maken over de verkoop en de verhuur van huurwoningen. Deze gedragscode, die getoetst moet worden door een externe instantie, geldt niet alleen voor het vrij kleine, aan de orde zijnde segment van de volkshuisvesting, maar voor alle huurwoningen en vormt naar zijn mening een aanzienlijke verbetering. Het idee van de gedragscode is zeer recent opgekomen, vooral naar aanleiding van de gebeurtenissen in Gravendam, en vormt een heel ander traject dan het afkoopconvenant.

Ook voor de huurders van de circa 67 000 woningen zal de afkooptransactie naar de mening van de staatssecretaris positieve gevolgen hebben. Zij zal immers inderdaad bijdragen aan een beperking van de toch al bescheiden huurstijging voor deze groep woningen. Bovendien verwachtte hij niet dat er op korte termijn heel veel woningen verkocht zullen worden; als zij wel verkocht worden, zal dat in veel gevallen aan de zittende bewoners zijn, die daar ruimere mogelijkheden voor krijgen en die daar in alle vrijheid het initiatief toe kunnen nemen.

De staatssecretaris bevestigde dat het afkoopconvenant de relatie van de beleggers met de gemeenten zal veranderen. Nu weren gemeenten beleggers vaak als investeerders in Vinex-locaties, maar het zou inderdaad heel goed zijn als beleggers afspraken met de gemeenten gaan maken, ook over zaken die de gemeenten op het punt van de volkshuisvesting belangrijk vinden. Ook de relatie van de beleggers met de corporaties zal veranderen: omdat beleggers hun vermogen vaak zullen laten beheeren door corporaties en omdat er steeds meer samenwerkingsmogelijkheden komen, zal het verschil tussen corporaties en beleggers vervagen.

De conclusie van de staatssecretaris was dat de afkooptransactie niet alleen om financiële, maar ook om volkshuisvestelijke redenen voor alle betrokkenen gunstig is.

De staatssecretaris deelde mee dat de werkgroep die de gedragscode voorbereidt, ook afspraken zal maken over de monitoring van het aantal woningen dat na de afkooptransactie wordt verkocht en van de condities waaronder die verkoop plaatsvindt; het is echter onmogelijk om op basis daarvan tussentijds bij te sturen, omdat er een recht op verkoop is.

De staatssecretaris meldde dat de afkooptransactie met de NWI's een uitgebreidere operatie is en meer maatwerk vereist. Er is daarbij immers niet alleen sprake van subsidieafkoop, maar ook van sanering van de instellingen om de NWI's financieel en volkshuisvestelijk een goede toekomst te geven. Gelet op dit maatwerk, worden de financiële consequenties voor deze sector niet op macroniveau bepaald. De gedragsregels zijn duidelijk afgesproken en de circulaire waarop deze operatie zal berusten, zal naar verwachting in juli klaar zijn; de operatie zal dus op korte termijn plaatsvinden.

Omdat de contractpartners desgewenst van de transactie kunnen afzien als niet voor 1 juli 1998 duidelijk is dat zij doorgaat, achtte de staatssecretaris het essentieel dat hij de beleggers voor die datum kan laten weten dat de Tweede Kamer met het basisconvenant instemt.

Nadere gedachtewisseling

De heer **Duivesteijn** (PvdA) meende dat van de staatssecretaris verwacht mag worden dat hij, mede naar aanleiding van de kritiek van de Algemene Rekenkamer, probeert om de bezorgdheid over de volkshuisvestelijke risico's van het afkoopconvenant weg te nemen, bijvoorbeeld door de toetsbare gedragscode te koppelen aan de individuele contracten. Zolang dat niet gebeurt, mag de transactie naar zijn mening niet doorgaan. Dit betekent niet dat het convenant per 1 juli van de baan is, omdat de

beleggers er vanwege de afnemende rentabiliteit van hun woningbezit veel belang bij hebben om op termijn zelfstandig te kunnen handelen. Tot slot benadrukte hij dat de fracties die instemmen met de transactie, medeverantwoordelijk zijn voor de gevolgen.

De heer **Hofstra** (VVD) wees erop dat de staatssecretaris de onderhandelingen heeft gevoerd en dat nu besloten moet worden over het voorliggende onderhandelingsresultaat. Ondanks de wellicht te hoge afkoopsom achtte hij de afkooptransactie verstandig, ook omdat de uitgebreide wet- en regelgeving ook volgens hem garandeert dat er geen sprake zal zijn van de vooral door de heer Duivesteijn gevreesde gevolgen. Wel pleitte hij ervoor om de nadruk te leggen op de sectorbrede bonafiditeitstoets in plaats van op vage intenties.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks) vreesde nog steeds dat de woningen verkocht zullen worden aan verhuurders die daar niet goed mee zullen omgaan en dat de woningen onttrokken zullen worden aan de betaalbare voorraad huurwoningen. Het was haar ook nog niet duidelijk wanneer de gedragscode klaar zal zijn, wat daarin na het sluiten van het afkoopconvenant nog kan worden geregeld en wat de toetsbaarheid precies inhoudt.

Mevrouw **Giskes** (D66) was van mening dat verkoop als zodanig geen grote risico's op het punt van de volkshuisvesting veroorzaakt en koesterde op dat punt geen wantrouwen tegen de beleggers, mede omdat zij vaak ook andere woningen verhandelen zonder dat dit aan de lopende band tot verloedering leidt.

Met betrekking tot het moeilijk oplosbare probleem van mogelijke verkoop aan beleggers die geen goede verhuurders zijn, merkte mevrouw Giskes op dat het streven naar een gedragscode beter is dan niets en dat ook beleggers waarschijnlijk de behoefte hebben om onderscheid te maken tussen goede en slechte verhuurders.

Het geheel overziend, zag mevrouw Giskes geen aanleiding om niet met deze transactie in te stemmen.

De heer **Biesheuvel** (CDA) vroeg een nadere toelichting over de juridische betekenis van de datum van 1 juli 1998. Hij hechtte aan een goed geregelde gedragscode, maar vond dat de invoering van de regeling per 1 juli 1998 niet uitgesteld hoefde te worden in afwachting van die gedragscode. Hij was van mening dat de heer Duivesteijn het rapport van de Algemene Rekenkamer eenzijdig interpreteerde, omdat daar ook in staat dat een volledige risicodekking onmogelijk is en dat de Algemene Rekenkamer met instemming kennis heeft genomen van datgene wat de staatssecretaris bovenop de wettelijke regelingen wil doen.

De staatssecretaris deelde mee dat diverse beleggers in individuele contracten hebben verklaard dat zij slechts tot 1 juli 1998 gebonden zijn aan het basisconvenant. Sinds de ontvangst van het basisconvenant in december heeft de Tweede Kamer bovendien geen grote problemen signaleerd; het is onmogelijk om nu opnieuw met onderhandelingen te beginnen en het gaat in dit stadium dus inderdaad alleen nog om het goedof afkeuren van de regeling. Hij benadrukte dat het convenant ook op het punt van de volkshuisvesting een goede overeenkomst is en concludeerde op basis van dit algemeen overleg dat de Tweede Kamer instemt met het afkoopakkoord; hij zal dit aan zijn contractpartners laten weten.

De heer **Duivesteijn** (PvdA) merkte op dat hij om agendering van het verslag van dit algemeen overleg zal vragen en dat de staatssecretaris zijn conclusie pas kan trekken nadat de Kamer bij de behandeling van dat verslag op dit punt een uitspraak heeft gedaan.

De **voorzitter** wees erop dat de staatssecretaris politieke conclusies kan trekken uit een algemeen overleg en dat vervolgens wel zal blijken of het verslag zal worden geagendeerd en of daar moties uit voortvloeien.

De **staatssecretaris** merkte op dat slechts circa 20% van deze woningen behoort tot de categorie goedkopere huurwoningen met een maximale huur van f.800. Dat zijn vooral de ABP-planwoningen, die aan de sociale sector worden overgedragen omdat zij al door de corporaties werden beheerd en omdat het de bedoeling was dat zij tot de goedkopere voorraad zouden blijven behoren. De extra rijksbijdrage waarmee die overeenkomst mogelijk is gemaakt, vond de staatssecretaris goed besteed.

Naar aanleiding van dit overleg zegde de staatssecretaris toe dat hij zal streven naar een spoedige vaststelling van de sectorbrede gedragscode, die ook volgens de Algemene Rekenkamer een extra stap in de goede richting is; vermoedelijk zal die gedragscode nog dit jaar tot stand komen. Hij benadrukte dat deze nog te ontwikkelen gedragscode niet van toepassing kan zijn op dit convenant, maar wel op de gevolgen daarvan; de gedragscode zal immers regels bevatten voor latere verkoop en verhuur en heeft dus een lange looptijd en een bredere strekking dan de afkooptransactie.

De fungerend voorzitter van de vaste commissie voor Volkshuisvesting,
Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,
Te Veldhuis

De fungerend voorzitter van de commissie voor de Rijksuitgaven,
Ybema

De griffier van de vaste commissie voor Volkshuisvesting, Ruimtelijke
Ordening en Milieubeheer,
De Gier