

Vergaderjaar 1998–1999

26 003

Onderzoek afkoop subsidies beleggers en particuliere verhuurders

Nr. 6

VERSLAG VAN EEN ALGEMEEN OVERLEG

Vastgesteld 15 oktober 1998

¹ Samenstelling:

Leden: Reitsma (CDA), voorzitter, Van Middelkoop (GPV), Witteveen-Hevinga (PvdA), Feenstra (PvdA), Verbugt (VVD), Poppe (SP), Duivesteijn (PvdA), Crone (PvdA), Augusteijn-Esser (D66), Klein Molekamp (VVD), Hofstra (VVD), ondervoorzitter, Eisses-Timmerman (CDA), Th. A. M. Meijer (CDA), Luchtenveld (VVD), Van Wijmen (CDA), Kortram (PvdA), Van der Knaap (CDA), Ravestein (D66), Van der Steenhoven (GroenLinks), Van Gent (GroenLinks), Oplaat (VVD), Van der Staaij (SGP), Van Dok-van Weele (PvdA), Schoenmakers (PvdA) en Udo (VVD).

Plv. leden: Leers (CDA), Stellingwerf (RPF), Dijkema (PvdA), Valk (PvdA), Essers (VVD), De Wit (SP), Van Heemst (PvdA), De Boer (PvdA), Scheltema-de Nie (D66), Van Beek (VVD), Geluk (VVD), Visser-Van Doorn (CDA), Schreijer-Pierik (CDA), Blok (VVD), Biesheuvel (CDA), Bos (PvdA), Van den Akker (CDA), Giskes (D66), M.B. Vos (GroenLinks), Halsema (GroenLinks), Niederer (VVD), Van 't Riet (D66), Waalkens (PvdA), Spoelman (PvdA) en Voorhoeve (VVD).

² Samenstelling:

Leden: Van der Vlies (SGP), Swildens-Rozendaal (PvdA), ondervoorzitter, Bijleveld-Schouten (CDA), Middel (PvdA), Essers (VVD), voorzitter, Dankers (CDA), Oudkerk (PvdA), Lambrechts (D66), Rijpstra (VVD), Rouvoet (RPF), De Vries (VVD), Van Vliet (D66), Van Blerck-Woerdman (VVD), Passtoors (VVD), Eisses-Timmerman (CDA), Gortzak (PvdA), Hermann (GroenLinks), Buijs (CDA), Atsma (CDA), Van Gent (GroenLinks), Arib (PvdA), Spoelman (PvdA), Kant (SP), E. Meijer (VVD) en Van der Hoek (PvdA).

Plv. leden: Van 't Riet (D66), Rehwinkel (PvdA),

De vaste commissies voor Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer¹ en voor Volksgezondheid, Welzijn en Sport² hebben op 22 september 1998 overleg gevoerd met staatssecretaris Remkes van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer over **de uitwerking van beleid met betrekking tot de niet-winstbeogende instellingen (NWI's)** (26 003, nr. 5).

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

Vragen en opmerkingen uit de commissies

De heer **Hofstra** (VVD) kon in grote lijnen instemmen met hetgeen in de aan de orde zijnde notitie is opgenomen over de afkoop van subsidies voor NWI's. Vooral het uitgangspunt van vrijwilligheid sprak hem aan. De vraag bleef echter of deze regeling voldoende in evenwicht is met de eerder uitgevoerde afkoop van subsidies voor beleggers en particuliere verhuurders. Het is immers opvallend dat de subsidieafbraak voor NWI's (4,1%) lager is dan indertijd voor woningcorporaties (4,65%) en particuliere verhuurders (4,42%). Kloppen deze percentages? Kan voorts niet een iets lagere rente worden bepleit gezien het sterk gedaalde rentepercentage? Is het, gezien de rekenrente van 6,5% niet verstandiger om over een kortere periode dan vier jaar te faseren? Is de staatssecretaris voornemens om een overbruggingsregeling te treffen voor enkele instellingen die al zeer snel hun lening moeten aflossen? Hoeveel disputen lopen er? Zijn er even veel problemen als in de andere twee sectoren? Welke risico's dreigen er nog als deze operatie in gang wordt gezet?

Van de aangereikte mogelijkheden om van het aanbod tot afkoop gebruik te maken, rest naar de mening van de heer Hofstra de meeste NWI's er eigenlijk slechts één, namelijk die om hun bezit over te doen aan een

Eurlings (CDA), Apostolou (PvdA), Örgü (VVD), Van de Camp (CDA), Noorman-den Uyl (PvdA), Ravestein (D66), Weekers (VVD), Schutte (GPV), Cherribi (VVD), Schimmel (D66), Terpstra (VVD), Udo (VVD), Visser-van Doorn

(CDA), Belinfante (PvdA), Harrewijn (GroenLinks), Verburg (CDA), Th. A. M. Meijer (CDA), Rosenmöller (GroenLinks), Duijkers (PvdA), Smits (PvdA), Marijnissen (SP), O. P. G. Vos (VVD) en Hamer (PvdA).

toegelaten instelling, bijvoorbeeld een woningcorporatie. Is er op deze wijze niet eerder sprake van betutteling dan van vrijwilligheid? Zijn er voor deze instellingen geen andere mogelijkheden? In hoeveel gevallen denkt de staatssecretaris niet het recht op afkoop te verlenen en wat zijn daarbij de criteria? Hoeveel ruimte is er voor de NWI's om met verschillende corporaties te overleggen? De overname/saneringsbijdrage wordt alleen verstrekt indien een NWI in zee gaat met een toegelaten instelling. Kan deze bijdrage in een financieel solide constructie aan de desbetreffende NWI worden gegeven? Uit het voorstel blijkt niet hoeveel procent wordt gesaneerd. Is de overname/saneringsbijdrage inderdaad gelijk aan het verschil tussen de bedrijfswaarde en de boekwaarde, of bedraagt die een deel daarvan?

De heer Hofstra vond dat het licht op groen zou kunnen voor het VROM-deel van de voorgestelde regeling, mits duidelijk is dat het zorgbudget en dus de bewoners daarvan geen nadelige gevolgen ondervinden. Eventueel zou de staatssecretaris van VWS hier schriftelijk op kunnen ingaan.

De heer **Duivesteijn** (PvdA) zag geen knelpunten in de onderhavige afkoopregeling. Hij had echter zijn twijfels over de min of meer gedwongen overname door of fusering met toegelaten instellingen, en was dan ook van mening dat instellingen die niet akkoord gaan met de regeling, het afkoopcontract niet zouden moeten ondertekenen. Is het niet mogelijk om in deze situatie nieuwe organisaties toe te laten treden tot de sociale huursector? De heer Duivesteijn was er voorstander van zorg en wonen niet meer zo strikt te scheiden als momenteel het geval is, hetgeen inhoudt dat woningcorporaties zich in de toekomst ook moeten richten op bijzondere groepen bewoners.

Als het huurbeleid naar inflatieniveau wordt gebracht, zoals in het regeerakkoord is opgenomen, vreesde de heer Duivesteijn niet voor te hoge huren. Kan de staatssecretaris toezeggen dat de Kamer voorstellen van deze strekking zal krijgen?

De heer **Poppe** (SP) was van mening dat door deze regeling grote problemen zullen rijzen voor de bestuurders van de NWI's en de overheid, maar vooral voor de bewoners. De onderhavige regeling strookt niet met de in 1996 Kamerbreed aangenomen motie-Van Boxtel, waarin de regering wordt verzocht de financiële lasten van deze operatie niet ten laste te laten komen van de bewoners of van het zorgvolume. De regeling veroorzaakt immers voor een groot aantal jaren een stijging van de huur in deze sector, die gemiddeld toch al hoger ligt dan de gangbare huur voor vergelijkbare woningen in andere sectoren. Klopt deze redenering? Zo ja, hoe denkt de staatssecretaris dan aan te geven dat deze regeling in overeenstemming is met de motie-Van Boxtel? En hoe denkt hij te garanderen dat de motie wordt uitgevoerd? Waar moeten voorts de middelen vandaan komen om de extra kosten te dekken waarmee de NWI's door deze regeling worden geconfronteerd? Is het niet mogelijk om het beheer van de NWI's in handen te geven van bijvoorbeeld een toegelaten instelling, zodat de NWI-besturen zich kunnen richten op hun zorgtaak?

De heer **Biesheuvel** (CDA) vroeg of het juist was dat, zoals de vorige staatssecretaris in zijn notitie schreef, de exacte positie van de NWI's nog niet is aan te geven. Is het mogelijk dat de onzekerheid bij de instellingen wordt veroorzaakt door te geringe voorlichting door VROM? De instellingen vrezen dat de huurstijging ten koste zal gaan van het zorgvolume. Ook de staatssecretaris van VROM was volgens de heer Biesheuvel verantwoordelijk voor de handhaving van het zorgvolume. Dit punt dient zorgvuldig bekeken te worden, zowel door VROM als door VWS. Dit laatste departement dient ook verantwoordelijkheid te dragen voor de

oplossing van eventuele financiële problemen op het terrein van de zorg. De Kamer zou zich moeten buigen over de vraag of de geldende regels niet verruimd moeten worden, opdat de nadelige gevolgen van de scheiding tussen wonen en zorg worden beperkt. Nu is er immers geen ruimte voor eigen beleid, terwijl daarvan wel sprake is in de notitie.

Mevrouw **Van 't Riet** (D66) wilde weten wat de financiële gevolgen van de voorgestelde regeling zijn voor bewoners van verzorgingshuizen. Hoe zal ervoor worden gezorgd dat deze gevolgen het zorgvolume niet belasten, met andere woorden: wordt er wel gehoor gegeven aan de motie-Van Boxtel? Is er een overname/saneringsbijdrage nodig en hoeveel geld is daarmee gemoeid? Verwacht de staatssecretaris dat de NWI's problemen zullen hebben met de voorgestelde parameters voor de afkoop? Hebben de staatssecretaris al bezwaren bereikt en wat zijn daarvoor dan de gronden? Acht de staatssecretaris het wenselijk en mogelijk dat de provincies een financiële bijdrage leveren aan de afkoop? Hoeveel bedrijfsanalyses, die nodig zijn om in aanmerking te komen voor een overname/saneringsbijdrage, heeft het projectbureau NWI's al ontvangen? Hoe komt het dat sommige toegelaten instellingen aarzelen om verzorgingshuizen in eigendom over te nemen, terwijl al in 1992 bij convenant is geregeld dat in dergelijke gevallen een kostendekkende vergoeding wordt toegekend? Is er nadere informatie over het overleg met het WSW over de mogelijkheid om ook garanties van verzorgingshuizen over te nemen? Is er een overzicht beschikbaar dat inzicht kan verschaffen in de gevolgen die deze regeling heeft voor de huurprijzen? Zo ja, waarom heeft de commissie dit overzicht niet? Hoe verhouden eventuele huurverhogingen zich tot de uitspraak dat financiële consequenties niet ten laste mogen komen van de bewoners?

De heer **Van der Staaij** (SGP) vroeg in hoeverre er al inzicht bestaat in de omvang van de financiële problemen waarmee zorginstellingen kunnen worden geconfronteerd na afloop van de klimleningen? Zullen zich ook problemen voordoen bij andere objecten, bijvoorbeeld losstaande complexen? Zijn er geen alternatieven voorhanden voor het afkopen van subsidies, bijvoorbeeld de mogelijkheid van herfinanciering op basis van de reële waarde van de panden? Heeft er reëel overleg plaatsgevonden met de betrokken sector?

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks) gaf aan dat het licht vooralsnog niet op groen mag. Voorkomen dient te worden dat de hoogte van de huren en het zorgvolume negatieve financiële gevolgen ondervinden van de regeling. Het moet duidelijk zijn dat de Kamer bereid is, oplossingen te zoeken voor de praktische problemen die eventueel ontstaan. Is het duidelijk wat de consequenties zijn van het ingezette beleid? Wat gebeurt er met bijvoorbeeld het onderhoud van een gebouw dat wordt overgedragen aan een corporatie? Wat gebeurt er met de panden van instellingen die worden opgeheven? Zijn corporaties wel bereid om de gebouwen over te nemen en zijn er geen alternatieven voor overname voorhanden? Zijn de kritische geluiden uit het veld gebaseerd op onbegrip, of is er sprake van reële problemen? Kan er een overzicht worden gemaakt van hetgeen tot nu toe op dit terrein is gebeurd, alsmede van de knelpunten en de wijze waarop de staatssecretaris die denkt op te lossen? Kan nadere informatie worden verstrekt over de praktische consequenties van de voorgestelde regeling?

Het antwoord van de staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer

De **staatssecretaris** benadrukte dat de onderhavige regeling een gemeenschappelijke VROM/VWS-operatie betreft. De twee departementen werken goed samen. VWS heeft gemeld dat het, wanneer vanaf 2001 de verzorgingshuizen onder de AWBZ vallen, een schadeloosstellingsgarantie zal afgeven. Op basis van vrijwilligheid en maatwerk zal per instelling invulling worden gegeven aan de nu voorgestelde regeling. Daarbij is inderdaad sprake van procedurele druk, aangezien de klimleningen snel aflopen en er daardoor financiële problemen ontstaan bij de instellingen. In het komende halfjaar zullen ongeveer 25 instellingen, die bij het departement bekend zijn, te kampen krijgen met financieringsproblemen. Voorts is er één procedure aangehouden in afwachting van de afkoopoperatie. De resterende risico's na inwerking-treding van de operatie betreffen woonwagens, waarvoor ook een afkoopregeling is voorzien.

In materiële zin kan in een aantal gevallen sprake zijn van een verplichting voor de NWI's om hun bezit over te doen aan toegelaten instellingen, maar in formele zin niet, aangezien bijvoorbeeld een gemeentebestuur bereid gevonden kan worden om een garantie af te geven. Aan de overname is een aantal randvoorwaarden verbonden. Allereerst is het na overname niet mogelijk om nog financiële relaties tussen Rijk en instellingen te laten voortbestaan, of daarop in de toekomst aanspraak te maken. In de tweede plaats moet een oplossing op korte termijn toepasbaar zijn. De ruimere toelatingseisen waarover de commissie sprak, bieden slechts soelaas voor de langere termijn. In de derde plaats dient het financiële beslag binnen het bedrag van 1,6 mln. te blijven dat in de begroting is opgenomen.

Bij de integratie van wonen en zorg dient duidelijk te zijn wat de doelen op langere termijn zijn en welk dilemma er ontstaat als gevolg van de voorgestelde regeling. Er zal dan ook op zeer korte termijn bekeken worden welke ruimte er is, weliswaar binnen de genoemde randvoorwaarden, om wat soepeler met de regeling om te gaan. Zo zou de overname/saneringsbijdrage in een aantal gevallen naar de NWI kunnen gaan, zij het binnen een bepaalde constructie. Andere mogelijkheden die reeds zijn bekeken, voldoen niet aan de aangegeven randvoorwaarden. Overigens dient de WoonZorg Federatie wel nadrukkelijk met de regeling of een alternatieve uitvoering daarvan in te stemmen.

Ter staving van zijn stelling dat de NWI's het niet slechter krijgen dan voorheen, voerde de staatssecretaris aan dat: 1. het huidige afbraakpercentage van 5,5 naar 4,1 gaat, waarbij er geen eenduidige relatie is tussen dit percentage en dat van de huurstijging; 2. er sprake is van een overname/saneringsbijdrage, die een deel bedraagt van het verschil tussen bedrijfswaarde en boekwaarde; 3. de NWI's goedkoper uit zijn met de afkoop van klimleningen dan met de afkoop van annuïteitenleningen of lineaire leningen. Voorts is deze regeling naar de mening van het kabinet niet in strijd met de motie-Van Boxtel. De exacte uitvoering daarvan kan nog niet gedetailleerd worden aangegeven, omdat het onderhandelingsproces nog moet beginnen. Er zal echter sprake zijn van maatwerk en van veel en goed overleg. Het in de begroting opgenomen bedrag van 1,6 mld. voor de afkoop van subsidies en sanering in de periode 1998-2002 overstijgt het bedrag aan subsidies dat in die periode zou worden verstrekt. Gezien de komende onderhandelingen kan op de uitsplitsing van de 1,6 mld. niet worden ingegaan.

Nadere gedachtewisseling

Met instemming nam de heer **Hofstra** (VVD) kennis van het antwoord van de staatssecretaris. Hij wilde nog wel weten of er inderdaad sprake is van een raamregeling, zonder achterbanprocedure. Voorts leek het hem verstandig, de verwarring weg te nemen over de vermeende relatie tussen huurverhoging en afbraakpercentage.

De heer **Duivesteijn** (PvdA) benadrukte nogmaals dat instellingen een afkoopcontract niet moeten ondertekenen als zij zich niet kunnen vinden in de regeling. Hij hechtte zeer aan de afwezigheid van een directe relatie tussen afbraakpercentage en jaarlijkse huurstijging, die volgens het regeerakkoord niet hoger zou zijn dan de inflatie. Het is mede aan de Kamer om hierover telkens opnieuw haar opvatting te formuleren. Gezien de grotere rol die hij de sociale huursector in de toekomst toedacht in de zorg, bepleitte hij om inpassing van NWI's in de sociale huursector niet uit te sluiten.

De heer **Poppe** (SP) beschouwde het als een kleine winst dat de staatssecretaris heeft uitgesproken dat de motie-Van Boxtel niet in strijd is met de voorgestelde regeling. Hij pleitte echter wel voor een brede uitleg van de motie. Hij was ook voorstander van gelijkwaardige huren voor vergelijkbare woningen en had er dan ook ernstig bezwaar tegen dat dit door deze regeling niet goed mogelijk is. Is ook de staatssecretaris van mening dat de bestaande wanverhouding tussen huren moet worden rechtgetrokken?

De heer **Biesheuvel** (CDA) juichte het toe dat ook de NWI's, en niet alleen de toegelaten instellingen, in aanmerking kunnen komen voor een overname/saneringsbijdrage. Aan welke voorwaarden moeten de NWI's in dat geval voldoen? Hij achtte het van belang dat de staatssecretaris ervoor zorgt dat er in de sector een draagvlak ontstaat voor deze regeling. De staatssecretaris zal zich voorts moeten realiseren dat de motie-Van Boxtel als een zwaard van Damocles boven zijn hoofd blijft hangen. Onderschrijft hij werkelijk de afwezigheid van een relatie tussen huurverhogingen en afbraakpercentage? Wanneer is een eindresultaat te verwachten, zodat duidelijk wordt of voldaan is aan de randvoorwaarden, of VWS zijn verantwoordelijkheid blijft nemen en of de motie-Van Boxtel is uitgevoerd?

Mevrouw **Van 't Riet** (D66) verwachtte dat de te publiceren ministeriële regeling ook aan de Kamer zal worden toegezonden, opdat over de onderhandelingsresultaten kan worden gesproken. Kan de staatssecretaris de relatie aangeven tussen de motie-Van Boxtel en de toezegging van VWS om een schadeloosstellingsgarantie af te geven zodra de verzorgingshuizen onder de AWBZ vallen? Vallen huurverhogingen als gevolg van overname van leningen en financieringslasten in verband met investeringen onder de acceptatie van huurverhogingen die het COTG heeft toegezegd?

De heer **Van der Staaij** (SGP) onderstreepte dat de zorgen die bij instellingen leven, een serieuze grond hebben. Het overleg dat de staatssecretaris heeft toegezegd zal moeten resulteren in reële keuzemogelijkheden voor de instellingen.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks) vroeg aandacht voor onderhoudsproblemen die instellingen zouden kunnen verwachten ondanks de eventuele ontvangst van een overname/saneringsbijdrage. Zij vond het een goede gedachte om te zijner tijd na te gaan of op een goede manier invulling is gegeven aan de motie-Van Boxtel. In het toegezegde overleg

moet de staatssecretaris de instellingen duidelijk maken dat hun situatie niet slechter zal worden. Is de staatssecretaris bereid en in staat om de ongerustheid weg te nemen die nu leeft bij instellingen en bewoners? Voorts moet duidelijk worden wat de consequenties zullen zijn indien instellingen niet akkoord gaan met de afkoop.

De **staatssecretaris** gaf aan dat er wel degelijk draagvlak is voor de voorgestelde regeling, maar dat bezwaren bestaan tegen een aantal onderdelen daarvan. Er zal positief en serieus overleg gevoerd moeten worden om te komen tot het toegezegde maatwerk, waarvoor de rijksoverheid een groot bedrag heeft uitgetrokken. Desondanks zijn geen absolute garanties te geven voor oplossingen in individuele gevallen. Het geheel van de regeling kan de toets van de motie-Van Boxtel zeer wel doorstaan, zij het dat zij haar uitwerking zal moeten krijgen binnen de eerdergenoemde randvoorwaarden. Bovendien zal er sprake moeten zijn van een gedegen plan voor de toekomst, waarbij uitgesloten moet worden dat de rijksoverheid over een aantal jaren weer een rekening gepresenteerd krijgt.

De staatssecretaris deelde de commissie mee dat het ministerie van VWS de Kamer een brief zal doen toekomen over de door dat departement af te geven schadeloosstellingsgarantie.

De voorzitter van de vaste commissie voor Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,
Reitsma

De voorzitter van de vaste commissie voor Volksgezondheid, Welzijn en Sport,
Essers

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