

Vergaderjaar 1998–1999

26 200 XI

Vaststelling van de begroting van de uitgaven en de ontvangsten van het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (XI) voor het jaar 1999

Nr. 65

BRIEF VAN DE STAATSSECRETARIS VAN VOLKSHUISVESTING, RUIMTELIJKE ORDENING EN MILIEUBEHEER

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

's-Gravenhage, 16 juli 1999

Paragraaf 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 instellingen (en gemeentelijk woningbedrijven, GWB's) dienen voor 1 maart een samenvatting van de voorgenomen activiteiten aan het Rijk toe te zenden, waarin zo mogelijk 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 in 1999. Ik bied u mijn excuses aan voor het feit dat deze rapportage met vijf weken vertraging aan u wordt aangeboden.

Over de uiteindelijk geleverde prestaties doen de toegelaten instellingen achteraf verslag, over het totaal daarvan breng ik eveneens aan u verslag uit. Derhalve ontstaat aan het eind van het jaar 2000 een scherp beeld van de in 1999 door de sector daadwerkelijk gerealiseerde prestaties.

Het belang van de in deze brief (en bijlagen)¹ 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)² naar voren komt. Inmiddels wordt er door de sector gewerkt aan een

¹ Ter inzage gelegd bij de afdeling Parlementaire Documentatie.

² Het NPV werd in 1997 opgesteld door Aedes vereniging van woningcorporaties, toen nog NCIV en NWR.

actualisatie van het NPV. Deze actualisatie is naar verwachting dit najaar beschikbaar. Op de verschillende onderdelen zal derhalve de vergelijking worden gemaakt met de aannames uit het NPV dat in 1997 werd opgesteld voor de periode van vier jaar.

De onderhavige rapportage is als volgt opgebouwd. Allereerst wordt inzicht gegeven in de ontwikkeling van de voorraad sociale huurwoningen en de voorgenomen investeringen van de toegelaten instellingen (paragraaf 2). Vervolgens wordt ingegaan op het lokale overleg met huurders (paragraaf 3). Paragraaf 4 behandelt de kwaliteit van de woningen aan de hand van de investeringen in onderhoud en verbetering. Paragraaf 5 betreft de leefbaarheid en paragraaf 6 gaat in op de huurontwikkeling. Daarna wordt inzicht gegeven in het al dan niet tot stand komen van prestatieafspraken (paragraaf 7). Hierbij wordt tevens ingegaan op mijn toezegging tijdens het AO van 11 november 1998 over het huurbeleid, om de stand van zaken met betrekking tot prestatieafspraken over de kernvoorraad en over het instandhouden van voldoende woningen voor de doelgroep (o.a. in relatie tot de toename van de verkoop door toegelaten instellingen) weer te geven. Paragraaf 8 gaat kort in op de stand van zaken met betrekking tot de initiatieven die vanuit de sector genomen zijn om overtollige middelen in regio's waar taken in voldoende mate worden opgepakt, over te hevelen naar regio's en instellingen die deze middelen nodig hebben om hun opgave uit te kunnen voeren. Tot slot trek ik enkele conclusies.

Paragraaf 2: Ontwikkeling van de voorraad: huisvesten van de doelgroep

Om de doelgroep ook in de toekomst te kunnen huisvesten zijn aanzienlijke investeringen noodzakelijk. Deze investeringen hebben betrekking op de nieuwbouw, maar meer nog op het instandhouden dan wel op adequaat niveau brengen van de voorraad. In 1996 werden 30 000 sociale huurwoningen gebouwd en in 1997 24 100 woningen (beide jaren feitelijke realisatie).¹ De toegelaten instellingen verwachten in 1999 28 750 nieuwe huurwoningen te bouwen. Dit ligt lager dan mijn verwachting over 1998 (32 500 woningen, realisatie daarvan blijkt in december 1999). Het komt wel overeen met de verwachtingen volgens het NPV (25 000–28 750 woningen).

Toegelaten instellingen hebben vaak een omvangrijk bezit in oude stadswijken. Doorgaans is dit bezit eenzijdig samengesteld. Door de ontwikkeling van de VINEX-lokaties zal binnen enkele jaren een behoorlijke hoeveelheid 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 lokaties in voldoende mate kunnen concurreren met de nieuwbouwlokaties. Verkopen, samenvoegen en slopen van woningen zijn belangrijke instrumenten bij de herstructurering.

Tabel 1: Verkoop en sloop

	1995 ² (realisatie)	1996 ² (realisatie)	1997 ³ (realisatie)	1998 ⁴ (prognose)	1999 (prognose)
verkoop	16 600	17 800	25 000	23 300	23 150
sloop	7 000	5 300	5 200	12 200	10 650

² Gegevens uit Macrobeeld 1995 en 1996.

³ Gegevens uit Toezichtsbrief en Toezichtsverslag sociale huursector 1997 (TK 1998–1999, 24 508, nr. 49).

⁴ Gegevens uit Brief Voorgenomen Activiteiten toegelaten instellingen 1998, (TK 1997–1998, 25 600 XI, nr. 60).

¹ Gegevens uit Toezichtsbrief en Toezichtsverslag sociale huursector 1997 (TK 1998–1999, 24 508, nr. 49)

Uit bovenstaande tabel blijkt dat toegelaten instellingen het voornemen hebben om omvangrijke verkoop- en sloopprogramma's te realiseren. Het aantal voorgenomen verkopen ligt boven het niveau van het NPV (tussen de 16 000 en 20 000 woningen). Ook het voorgenomen sloopprogramma ligt boven het NPV (5000–7000 woningen). Gezien de realisatie van sloop in 1996 en 1997 enerzijds en de relatief hoge prognoses voor 1998 en 1999 anderzijds, is het de vraag of het voorgenomen sloopprogramma ook daadwerkelijk gerealiseerd wordt.

Het aankopen (en verbeteren) van voornamelijk vooroorlogs particulier bezit maakt eveneens onderdeel uit van de herstructureringsopgave. Het aankopen van woningen door toegelaten instellingen is mede afhankelijk van gemeentelijke herstructureringsplannen. Uit de nu voorgenomen activiteiten blijkt dat de toegelaten instellingen in 1999 ongeveer 4 000 woningen gaan aankopen. Dit aantal blijft achter bij het voorgaande jaar toen er verwacht werd dat 5 000 woningen zouden worden aangekocht. Ik constateer dat de aankoop net als vorig jaar achterblijft bij de verwachting uit het NPV (10 000 woningen). Omdat de gepresenteerde gegevens voornemens van de instellingen betreffen, zal bij het Toezichtsverslag over 1998 (december 1999) duidelijk worden of deze lijn zich voortzet. De sterk gestegen prijzen vormen een belangrijke verklaring voor het dalend aantal woningen dat wordt aangekocht.

Paragraaf 3: Betrekken bewoners bij beleid en beheer

Toegelaten instellingen zijn op grond van het BBSH en de Wet op het overleg huurders-verhuurder verplicht huurders en/of huurders-organisaties te betrekken bij 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 onder andere om onderwerpen als het huurbeleid, het verkoopbeleid, de leefbaarheid in buurten en wijken, het onderhoudsbeleid en het toewijzingsbeleid. Over al deze onderwerpen moeten huurders en/of hun vertegenwoordigers zich ook tijdig kunnen uitspreken. Uit de nu gegeven informatie blijkt dat 89,5% van de toegelaten instellingen gestructureerd overleg voert met de huurders. Dit is meer dan in 1998 (86%). Enkele instellingen met toelating tot een groot aantal gemeenten, voeren dit overleg in sommige gemeenten wel met de huurders maar in andere gemeenten niet. Een groot deel van de instellingen geeft aan de huurders(-organisaties) ook financieel te ondersteunen. Gerelateerd aan het aantal woningen wordt er gemiddeld f 9,90 per woning aan huurders verstrekt voor bewoners-participatie (1998: f 9,50). De toegelaten instellingen geven aan in 1999 in totaal ongeveer 23,7 miljoen aan huurdersorganisaties bij te dragen.

Op grond van deze gegevens concludeer ik dat toegelaten instellingen in overgrote meerderheid op zich hechten aan goede bewonersparticipatie en daar ook middelen voor beschikbaar stellen. Uit deze gegevens blijkt niet de intensiteit, de aard of de effectiviteit van het te voeren overleg. Het recente onderzoek van de Nederlandse Woonbond, *Huurdersorganisaties in beeld* (april 1999) geeft aan dat een aantal huurdersorganisaties vindt dat er wat inhoud en resultaten betreft, een en ander te wensen blijft. Uit het onderzoek van de Woonbond komt naar voren dat huurders-organisaties de per 1 december 1998 in werking getreden Wet op het overleg huurders-verhuurder als een stevige steun in de rug ervaren voor wat betreft het overleg met verhuurders. In het kader van monitoring van de werking van de wet vindt er momenteel een nulmeting plaats. In 2001 wordt de wet geëvalueerd en over de resultaten daarvan zal ik u op de hoogte stellen.

Paragraaf 4: Kwaliteit van de voorraad

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-lokaties), neemt het belang van de onderhoudsuitgaven toe. In 1999 zal naar verwachting ruim f 5,9 miljard aan onderhoud worden uitgegeven (1998: 5,5 miljard). Volgens de aannamen uit het Prognosemodel¹ zou, vanwege de bovengeschetste levenscyclus en opbouw van de voorraad in deze periode een intensivering van de uitgaven moeten plaatsvinden voor 2000. Het bedrag ligt ruim boven de ramingen uit het NPV (f 4,25–f 5,25 miljard). Derhalve constateer ik dat de sector de gewenste intensivering ook daadwerkelijk wil oppakken.

Vanwege de concurrentiepositie in de markt van delen van de huidige voorraad zullen toegelaten instellingen ook aanzienlijke bedragen besteden aan woningverbetering. In 1999 zal voor een totaalbedrag van 1,1 miljard aan woningen worden verbeterd (0,46 miljard in 1998). Dit bedrag blijft enigszins achter bij het NPV (tussen f 1,5 en f 1,75), maar is wel gestegen ten opzichte van de prognose voor 1998. De investeringen voor onderhoud en woningverbetering kunnen niet los van elkaar worden gezien en moeten dus in samenhang beoordeeld worden. Totaal zal naar verwachting aan onderhoud en verbetering f 7,1 miljard worden uitgegeven (NPV tussen f 5,75 en f 7 miljard). In 1998 werd verwacht dat in dat jaar ongeveer 6 miljard zou worden gereserveerd voor onderhoud en verbetering. In het Toezichtsverslag, dat eind 1999 wordt opgesteld, zal bezien worden in hoeverre die aanname gerealiseerd werd.

Naar verwachting zullen minder woningen dan in 1998 een groot onderhoudsbeurt krijgen: 70 146 woningen ten laste van de voorzieningen en 38 867 ten laste van overige onderhoudsuitgaven (in 1998 zijn dit naar verwachting respectievelijk 115 300 en 60 000 woningen; het werkelijke aantal kan pas bezien worden in het Toezichtsverslag). Daar staat tegenover dat een groot aantal woningen verbeterd zal worden: 134 248 woningen van het eigen bezit en 6 385 woningen uit het aangekochte bezit.

Tabel 2: NPV vergeleken met de voornemens over 1998 en 1999

	NPV (per jaar)	Voorgenomen activiteiten 1998	Voorgenomen activiteiten 1999
Onderhoud	4,24–5,25 miljard	5,5 miljard	6 miljard
Verbetering	1,5–1,75 miljard	0,46 miljard	1,1 miljard
Totaal	5,75–7 miljard	6 miljard	7,1 miljard

Uit de overzichten blijkt dat er bij toegelaten instellingen veel aandacht is voor duurzaam bouwen en verbeteren. Hoewel een aantal instellingen niet de meerkosten voor maatregelen in het kader van duurzaam bouwen aangeeft, maar de volledige investeringen voor nieuwbouw en verbetering, kan toch een betrouwbare berekening worden gemaakt. Toegelaten instellingen zijn van plan 16 815 woningen te bouwen met duurzame maatregelen. Dit is 59% van de totale geplande nieuwbouw. Daarnaast zijn de instellingen van plan bij 49 705 woningen DuBo voorzieningen te treffen. In totaal is hier naar schatting f 280 miljoen gulden mee gemoeid (f 147 miljoen voor de nieuwbouw, f 133 miljoen voor de voorzieningen). Helaas kan dit niet vergeleken worden met de gegevens van het voorgaande jaar, omdat dit in 1998 onvoldoende werd ingevuld. Hoewel de investeringen hoog zijn en het aantal nieuwbouwwoningen met DuBo maatregelen groot, blijft het toch nog achter bij de afspraken

¹ Over het Prognosemodel heb ik u eerder geïnformeerd (Kamerstukken II 1996/97, 24 508, nr. 39).

die werden gemaakt in het Convenant Duurzaam Bouwen.¹ Volgens dat convenant zou in de periode 1998–2001 jaarlijks f 400 miljoen in verbetering geïnvesteerd worden (totaal 1,6 miljard) voor duurzame maatregelen. Wat de nieuwbouw betreft werd afgesproken dat alle nieuwe woningen met DuBo maatregelen zouden worden gebouwd (met de Tommel-maatlat: f 3 000 per woning, vanaf 1998 verlaagd naar f 2 000 per woningen). Van ongeveer 40% van de nieuwbouw wordt niet aangegeven of er DuBo maatregelen worden toegepast. Daar staat tegenover dat veel instellingen per woning hogere investeringen in duurzaam bouwen doen dan de Tommel-maatlat aangeeft. Dit neemt niet weg dat de sector naar mijn mening de komende jaren nog een aanzienlijke inspanning zal dienen te leveren.

Paragraaf 5: Leefbaarheid

Net als in 1998, dienen toegelaten instellingen aan te geven welke investeringen zij plegen in de leefbaarheid van wijken en buurten. Sedert 1997 is leefbaarheid een van de prestatievelden uit het BBSH. Van toegelaten instellingen wordt verwacht dat zij niet alleen de kwaliteit van de woning in stand houden, maar ook bijdragen aan een prettige en veilige woonomgeving. Uiteraard heeft de gemeente een belangrijke verantwoordelijkheid voor de woonomgeving, waarbij de toegelaten instelling de verplichting heeft de gemeente te ondersteunen in de wijken en buurten waar haar bezit gelegen is. Het ligt voor de hand dat gemeente en toegelaten instellingen daarover afspraken maken. De investeringen in leefbaarheid betreffen vele zaken en zijn meestal maatwerk: verkoop, sloop, woningaanpassingen, het aanstellen van toezichthouders, aankoop van probleempanden en inbraakpreventie. Behalve fysieke investeringen is het noodzakelijk dat op wijk- en buurniveau de daar actieve organisaties activiteiten op elkaar afstemmen. De investeringen van de toegelaten instellingen zijn door de verscheidenheid aan onderwerpen vaak in verschillende begrotingsposten opgenomen. Toch is in het activiteitenoverzicht expliciet gevraagd een aparte post voor leefbaarheid te ramen.

Naar verwachting zal in 1999 f 389,1 miljoen aan leefbaarheid worden uitgegeven. Dit is aanmerkelijk lager dan de verwachting die de instellingen voor 1998 hebben opgegeven: f 1 528,4 miljoen. Nadere analyse toont aan dat met name de verwerving van panden en de daarmee gemoeide investeringen in 1999 veel lager worden geschat dan in 1998 (f 45,2 miljoen in 1999 tegenover f 829,8 miljoen in 1998). Ook de investeringen in overige leefbaarheidsactiviteiten liggen in 1999 lager dan in 1998: f 343,9 miljoen tegenover f 698,6 miljoen in 1998. Overigens is het de vraag of de relatief hoge verwachtingen van 1998 waar worden gemaakt. Deels is het een optisch verschil en is er mogelijk sprake van een boekhoudkundige kwestie. Met name moet worden gelet op de post woningverbetering; deze lag in 1998 juist aanmerkelijk lager dan in 1999. De omvangrijke bedragen die toegelaten instellingen investeren in onderhoud en verbetering vormen ook een belangrijke bijdrage aan de bevordering van de leefbaarheid. In het NPV werd verwacht dat f 125f – 250 miljoen aan leefbaarheid zou worden besteed. Zo bezien komt de totale raming voor leefbaarheid voor 1999 hoger uit.

Het bevorderen van de leefbaarheid vormt een belangrijk onderdeel van de stadsvisies en ontwikkelingsprogramma's, die door de grotere gemeenten worden opgesteld in het kader van het Grote Stedenbeleid en het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV). In het Beleidskader Stedelijke Vernieuwing dat onlangs aan de gemeenten werd gezonden, wordt aangegeven dat toegelaten instellingen een belangrijke rol spelen bij de uitvoering van het investeringsprogramma. Van toegelaten

¹ Het Convenant Duurzaam Bouwen werd in december 1997 gesloten tussen Rijk en koepels van de toegelaten instellingen.

Paragraaf 6: De huurontwikkeling

Uit de ingezonden gegevens blijkt dat de toegelaten instellingen van plan zijn de huren per 1 juli 1999 gemiddeld met 2,9% 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 door Aedes zijn gepubliceerd.² Aedes heeft berekend dat de huren per 1 juli 1999 met 2,8% zullen stijgen.

Ik constateer dat de neerwaartse trend van de huurverhogingen in 1999 wordt doorgezet. Ook in mijn brief aan u over het huurprijsbeleid voor 1999 en 2000³ heb ik de verwachting uitgesproken dat de huurverhoging (exclusief harmonisatie ineens) gemiddeld op 2,9% 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. In 1998 werd een huurverhoging van 3,29% aangekondigd. De werkelijke huurverhoging kwam uit op 3,2%. Ik constateer derhalve een verdergaande daling. Deze daling doet zich in alle regio's van het land voor. Duidelijk is overigens dat het hier gemiddelde percentages betreft, hetgeen betekent dat er soms ook sprake kan zijn van lagere en hogere huurverhogingspercentages.

Uit bijlage 2 blijkt dat de spreiding van de huurverhogingspercentages over de verschillende regio's aanzienlijk uiteenloopt: van 1,65% in Noord en Midden Drente tot 3,42% in Flevoland. Deze regio's kenden ook in 1998 de respectievelijk laagste en hoogste gemiddelde huurverhoging. 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. Daarbij zal ook worden ingegaan op de regionale verschillen.

Paragraaf 7: prestatieafspraken

Met de wijziging van het BBSH per 18 mei 1998 maakt het toezicht op de toegelaten instellingen geen deel meer uit van de gemeentelijke verantwoordelijkheid. De decentralisatie van het volkshuisvestingsbeleid leidt tot gezamenlijke verantwoordelijkheden van gemeenten en toegelaten instellingen. Om hier invulling aan te geven komen steeds meer prestatieafspraken tot stand: gemeenten stellen hun volkshuisvestingsbeleid vast en overleggen met toegelaten instellingen over de wederzijdse inspanningen die tot verwezenlijking van de beleidsdoelen moeten leiden. Het BBSH is zodanig ingericht dat bevorderd wordt dat prestatieafspraken tussen gemeenten en toegelaten instellingen tot stand komen. Voor het maken van concrete prestatieafspraken is het noodzakelijk dat de verwachtingen die partijen van elkaar hebben helder en uitgesproken zijn. Sinds de wijziging van het BBSH per 18 mei 1998 moeten de toegelaten instellingen het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid in acht nemen. De afweging van het lokale volkshuisvestingsbelang wordt hierdoor een transparant proces.

¹ Het Beleidskader Stedelijke Vernieuwing werd in juni aan alle gemeenten gezonden. Het kader werd opgesteld door VROM, LNV en EZ.

² Persbericht Aedes vereniging van woningcorporaties, 21 juni 1999.

³ Kamerstukken II 1998 – 99, 26 247, nr. 1 van 12 oktober 1998.

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 meer gemeenten beschikken en gemeenten die met één of meer toegelaten instellingen afspraken hebben gemaakt.

De opgave over de totstandkoming van de afspraken is afkomstig van de toegelaten instellingen. Uit deze opgave kan worden afgeleid dat de toegelaten instellingen met 39% van alle gemeenten waar zij bezit hebben, prestatieafspraken hebben gemaakt. Het zijn vaak dezelfde gemeenten die met een groot deel of met alle toegelaten instellingen in hun gemeente afspraken hebben gemaakt. Daardoor ligt het percentage gemeenten waarmee afspraken gemaakt zijn, lager dan het aandeel toegelaten instellingen (gerelateerd aan het totaal aantal toegelaten instellingen). Het zijn met name de grotere en grote gemeenten, waar toegelaten instellingen veel woningen bezitten, die afspraken gemaakt hebben. In de grote steden worden ook afspraken gemaakt op het niveau van deelgemeenten. In kleinere gemeenten ontbreekt vaak een vastgelegd volkshuisvestingsbeleid; dit bemoeilijkt het maken van prestatieafspraken.

Tabel 3: Percentage toegelaten instellingen dat prestatieafspraken heeft gemaakt*

Aantal toegelaten instellingen	723
Aantal prestatieafspraken	352
Percentage toegelaten instellingen met prestatieafspraken	49%

* Het is niet mogelijk te berekenen op hoeveel woningen van toegelaten instellingen het hebben van prestatieafspraken betrekking heeft.

Uit de activiteitenoverzichten blijkt dat tenminste 49% van de toegelaten instellingen prestatieafspraken heeft gemaakt met één of meer gemeenten. Naar schatting 11% van de instellingen heeft expliciet aangegeven afspraken in voorbereiding te hebben, 40% zegt geen afspraken te hebben gemaakt. Het beeld dat hieruit voorkomt wijkt in positieve zin af van mijn brief *Voorgenomen activiteiten toegelaten instellingen 1998*¹. Vorig jaar had 37% van de toegelaten instellingen afspraken gemaakt met één of meerdere gemeenten. Het aantal toegelaten instellingen dat afspraken heeft gemaakt vertoont derhalve een stijgende lijn.

Expliciet is nagegaan of de afspraken betrekking hebben op de kernvoorraad, huurbeleid en overige zaken. Voor wat betreft het in stand houden van de kernvoorraad kan ik stellen dat dit in veel prestatieafspraken aan de orde is: zoals uit tabel 4 blijkt heeft 65% van de prestatieafspraken één of meerdere afspraken over de omvang van de kernvoorraad. Ook nieuwbouw (79%), verkoop (65%), toewijzingsbeleid (69%) en leefbaarheid (66%) zijn onderwerpen die vaak in prestatieafspraken voorkomen.

Tabel 4: Inhoud prestatieafspraken

Kernvoorraad		Huurbeleid		Overig	
Omvang kernvoorraad	65%	Huurhoogte	29%	Toewijzingsbeleid	69%
Kwaliteit kernvoorraad	64%	Huurstijging	37%	Specifieke doelgroepen	57%
Nieuwbouw	79%	IHS-gebruik	54%	Betrokkenheid bewoners	36%
Sloop	42%	Doorstro- ming	36%	Dubo	43%
Verkoop	65%			Leefbaarheid	66%
Aankoop	23%				

In deze tabel worden de onderwerpen van de prestatieafspraken weergegeven. Per onderwerp wordt procentueel de aanwezigheid van dit onderwerp op het totale aantal prestatieafspraken weergegeven.

¹ TK 1997–1998, 25 600 XI, nr. 60.

De afgesloten prestatieafspraken kunnen van karakter en inhoud verschillen. Daarom wordt het volgende onderscheid gehanteerd:

- Procesgericht: hebben betrekking op de organisatie, overleg en besluitvormingsprocedures;
- Inspanningsgericht: hebben betrekking op de richting van de inzet van beide partijen om bepaalde doelen te bereiken. Er worden geen meetbare resultaten vastgelegd die behaald moeten worden, wel is er een inspanningsverplichting;
- Resultaatgericht: Hierbij wordt vastgelegd welke bepaalde doelstellingen worden verwoord in meetbare criteria.

Uit een inventarisatie van de Inspectie Volkshuisvesting blijkt dat tweederde van alle prestatieafspraken betrekking heeft op zowel het proces, de inspanning als het resultaat. Ongeveer 20% betreft enkel afspraken die proces- en inspanningsgericht zijn. Het karakter van de afspraken hangt sterk samen met de aard van het onderwerp van de afspraak. Niet alle thema's lenen zich even gemakkelijk voor kwantitatieve afspraken, omdat een cijfermatige resultaatweergave niet mogelijk is. Bij afspraken die resultaatgericht zijn betreft het vaak afspraken over de omvang van de kernvoorraad, de verkoop van huurwoningen en de nieuwbouw. Inspanningsgerichte afspraken worden gemaakt over overige onderwerpen die moeilijk te kwantificeren zijn.

Uit de inventarisatie blijkt tevens dat toegelaten instellingen regionale afspraken niet altijd zien als zijnde een afspraak met de gemeente. In die gevallen wordt vaak opgegeven dat er geen afspraken zijn. Omdat regionale afspraken zijn afgestemd met alle gemeenten binnen een regio, zouden toegelaten instellingen deze feitelijk wel als zijnde een prestatieafspraken moeten opgeven. Regionale afspraken worden voornamelijk gemaakt over woonruimteverdeling. Ook lopen er soms nog meerjarige afspraken tussen de toegelaten instellingen en gemeenten in het kader van Besluiten van aanmerkelijk belang¹ en oude gemeentelijke volkshuisvestingsplannen. Het is dus aannemelijk dat er volkshuisvestelijk meer wordt samengewerkt, dan uit de overzichten blijkt.

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. Vorig jaar heb ik mijn verwachting uitgesproken dat een toenemend aantal gemeenten en toegelaten instellingen tot afspraken zou komen. Ik constateer nu dat dit inderdaad gebeurt.

Paragraaf 8: Revolving fund

Gemeenten en toegelaten instellingen dienen hun volkshuisvestelijke investeringsbehoeften zo inzichtelijk mogelijk te maken. De opgaven dienen dan ook helder te 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 meegedeeld dat er regio's kunnen zijn waar de middelen ontoereikend zijn in relatie tot de aanwezige opgaven. Zoals ook in het Regeerakkoord is aangegeven, heb ik de sector verzocht voor 1 januari 2000 te komen met een sluitend stelsel voor een revolving fund, waarin de onderlinge solidariteit tussen «rijke» en «arme» toegelaten instellingen is gewaarborgd. Ik heb met de sector afgesproken dat, vanuit de revolving fund gedachte, de sector vooralsnog op vrijwillige basis zorgt voor een afstemming van opgaven en middelen. Ik heb Aedes gevraagd mij

¹ Het betreft afspraken uit de periode voor 18 mei 1998, die vaak nog een looptijd kennen van enkele jaren. Doorgaans betreft het afspraken met betrekking tot de verkoop van woningen.

hierover te rapporteren. De nu voorliggende aanzetten vormen nog geen garantie voor een sluitend stelsel. Ik heb onlangs tegenover Aedes de urgentie benadrukt om tot constructieve voorstellen te komen, die waarborgen dat de lokale volkshuisvestingsopgave wordt uitgevoerd. Ik beraad mij op een nadere aanpak.

Paragraaf 9: Conclusies

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

- de neerwaartse trend van de huurverhoging wordt ook in 1999 doorgezet;
- de gewenste intensivering van het verkoopprogramma lijkt opgepakt te worden;
- het voornemen is een aanzienlijk bedrag aan onderhoud en verbetering te besteden;
- er is een positieve ontwikkeling waar te nemen wat prestatieafspraken betreft;

Daarnaast zijn enkele punten te constateren waar de prestaties geringer zijn dan wenselijk:

- de investeringen in leefbaarheid lopen terug vergeleken met vorig jaar, maar liggen boven het niveau van het NPV;
- er is ruime aandacht voor duurzaam bouwen en verbeteren, maar de voornemens blijven achter bij de afspraken uit het Convenant Duurzaam Bouwen;
- de aankoop in het kader van herstructurering lijkt verder terug te lopen;
- de voorstellen van Aedes geven nog geen garantie voor een sluitend stelsel voor een revolving fund.

Deze ontwikkelingen zullen worden gevolgd en zo nodig zal terzake met de sector worden overlegd.

Ik verwacht u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

De Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,
J. W. Remkes