

Van de Vondervoort

aan uitstel, hoor ik dat in tweede termijn wel.

De **voorzitter**: Er is gevraagd om een mogelijkheid voor beraad. Ik stel voor, aan dat verzoek te voldoen en de beraadslaging over dit wetsvoorstel te schorsen tot na afhandeling van wetsvoorstel 23817. Dit betekent dat het wetsvoorstel na de lunch-pauze weer aan de orde zal zijn.

Daartoe wordt besloten.

De beraadslaging wordt geschorst.

De vergadering wordt van 10.35 uur tot 11.00 uur geschorst.

Aan de orde is de voortzetting van de behandeling van:

- **het wetsvoorstel Balansverkortings geldelijke steun volkshuisvesting (23817).**

(Zie vergadering van 29 mei 1995.)

De beraadslaging wordt hervat.

Staatssecretaris **Tommel**: Voorzitter! Ik begin mijn antwoord met het betonen van respect voor de Kamer voor de buitengewoon snelle wijze waarop zij dit toch gecompliceerde wetsvoorstel heeft willen behandelen. Het is niet alleen in technische zin gecompliceerd, maar ook door de grote hoeveelheid informatie die bij het wetsvoorstel was gevoegd; rapporten van de Rekenkamer, van de landsadvocaat en een groot aantal gedrukte stukken. Deze snelle behandeling is van belang, omdat het van grote betekenis is voor de uitvoering van het vervolgtraject dat iedereen zekerheid heeft. Ik bedoel daarmee in de eerste plaats de corporaties, maar ook voor het ministerie van VROM en voor de gemeenten is snelle zekerheid over het vervolgtraject van het allereerste belang.

Voorzitter! Ik heb met veel dank kennis genomen van de lof die met name door de heer Boorsma aan een aantal partijen is toegezwaaid; mijn ambtsvoorganger en, als belanghebbers, de koepels. Ook mijn medewerkers zijn voor het eerst genoemd in dit traject en daar heb ik erg veel waardering voor. Ik breng hun die dank graag over. Ik onderschrijf de positieve woorden

die daaraan zijn gewijd. Ik heb in het gehele traject gemerkt met hoeveel kennis van zaken en inzet aan dit wetsvoorstel is gewerkt. Dat mag zeker wel eens gezegd worden. Ik heb het dan niet alleen over de ambtenaren die in beleidsvoorbereidende zin hebben gewerkt, maar ook de ambtenaren in de uitvoering. Zij hebben nog een ingewikkeld traject te gaan en zij doen dit in de wetenschap dat een en ander persoonlijke consequenties heeft. De constatering dat er minder werk in de toekomst is, omdat veel administratief werk vervalt, houdt in dat men dit aan den lijve zal merken.

Voorzitter! Ik verheug mij over de in het algemeen zeer positieve bejegening van het wetsvoorstel. Het doel was immers de beheersing van het budget en het verantwoordelijk stellen van en meer verantwoordelijkheid geven aan de sociale verhuurders. Een ander doel was een gematigde huurontwikkeling. Daarmee ontstaat de beoogde "win-win-situatie". Het is dan ook niet verbazingwekkend dat ik het voorstel dat door mijn ambtsvoorganger is ingediend, met veel genoegen en inzet verdedig. Het is een uitstekend voorstel. Ik heb vanaf het begin, als lid van de Tweede Kamer en van de commissie die dit voorstel behandeld heeft, maar niet als woordvoerder, het gehele proces enigszins op afstand gadeslagen. Ik vond de inzet van de heer Heerma dapper. Ik heb vanaf het begin het gevoel gehad dat het proces waarschijnlijk zo moeilijk zou zijn, dat het niet tot een goed eind gebracht kon worden. Het feit dat hij zo ver is gekomen, zegt veel over de inzet van hem en van vele anderen.

Het geeft ook aan ± waarmee ik ook inga op een opmerking van de heer Talsma ± dat wij echt en definitief van de molensteen van de DKP af zijn. Rond 1975 is deze systematiek ingevoerd. Achteraf gezien, kan geconstateerd worden dat dit systeem om moeilijkheden vraagt en tot grote financiële problemen bij de rijksoverheid moest leiden. Wilde men de loden last van de subsidies terugbrengen, dan kon dat alleen door forse huurstijgingen. Zie daar de vicieuze cirkel waarin wij ons bevonden. Ik verheug mij dus op het einde van de DKP, evenzeer als de heer Talsma dat doet. Overigens moet ik erbij zeggen dat er op het moment dat de regeling werd ingesteld al critici waren die zeiden

dat die regeling op den duur zou leiden tot een situatie van onbetaalbaarheid. Helaas hebben zij gelijk gekregen.

Voorzitter! Wat verandert er wel en wat verandert er niet door de bruteringsregeling? Laat heel helder zijn dat, wat de sociale huursector betreft, de taakstelling door de bruteringsregeling niet verandert. De vier prestatievelden, in het BBSH genoemd, veranderen dus aan geen kant.

Ik ga deze operatie in, ervan uitgaande dat het wetsvoorstel wordt aangenomen, met vertrouwen in de corporaties. Zij hebben getoond dat vertrouwen tot op heden ook alleszins waard te zijn. Er wordt veel gebouwd en er wordt veel aandacht gegeven aan de kosten van het wonen. Bovendien wordt veel aandacht besteed aan het overleg met huurders, zij het dat er sprake is van een groeiproces, zoals door velen terecht is geconstateerd. In ieder geval gaat het hiermee elk jaar beter.

Dat vertrouwen in de sector, dat ik graag nog eens uitspreek, is geen blind vertrouwen. Het is geen blind vertrouwen van de rijksoverheid die vervolgens wat achterover gaat leunen in de verwachting dat het allemaal wel goed komt. Het is het vertrouwen van een actieve rijksoverheid die nauw betrokken blijft bij de hele volkshuisvesting en uiteraard speciaal bij de sociale volkshuisvesting. Dit betekent: de ontwikkelingen heel nauwkeurig blijven volgen; precies nagaan of er gebouwd wordt en of aan de grote bouwtaakstelling voldaan wordt; precies volgen hoe het met de betaalbaarheid gaat en hoe de huurontwikkeling is; precies nagaan welke vorm gegeven moet worden aan het toezicht, wat een bijzonder belangrijke factor is. Kortom, vertrouwen is een belangrijk uitgangspunt. Daarbij moet voortdurend getoetst worden of het vertrouwen nog steeds terecht is. Nogmaals, ik heb op dit punt geen spoor van twijfel, gezien mijn ervaringen tot op heden.

Het blijft primair gaan om het bouwen van voldoende betaalbare woningen voor de doelgroep, ook in de Vinex-gebieden, zoals terecht is opgemerkt. Is er op dit punt reden voor zorg? Uitgangspunt is dat betaalbaar bouwen mogelijk blijft door de combinatie van een aantal factoren. In de eerste plaats zijn er de bereikbaarheidssubsidies van het

Tommel

BWS en van het BLS. Wij spreken wel eens wat al te gemakkelijk over subsidieloos bouwen. Als ik zie wat er via de begroting aan dit soort subsidies wordt gegeven, is het hanteren van de term "subsidieloos bouwen" niet helemaal terecht.

In de tweede plaats komt de huursombenadering. Het goed toepassen van de huursombenadering maakt het mogelijk om de huurprijs van woningen in de Vinex-gebieden lager te houden.

In de derde plaats komt de individuele huursubsidie die de bereikbaarheid voor velen mogelijk maakt. Ik heb gisteren gezegd dat ik dit een kerninstrument van de volkshuisvesting blijf vinden en ik herhaal het nu.

Gevraagd is of juist is wat is vermeld in de nota naar aanleiding van het verslag op de vraag of bedoelde woningen voor iedereen bereikbaar zijn. De gekozen bewoordingen in die nota zijn juist. De woningen zijn bereikbaar voor de mensen met lagere inkomens. De eerlijkheid gebiedt daarbij te zeggen dat voor de mensen met de laagste inkomens, echte minimuminkomens deze woningen moeilijk of niet bereikbaar zijn. Dat onderscheid maak ik heel sterk, omdat het te gemakkelijk is om te zeggen dat deze woningen voor iedereen bereikbaar zijn, ook met huursubsidie. Duidelijk is dat er in die doelgroep een groot traject zit tussen het absolute minimum en laat ik zeggen modaal. Ik ben ervan overtuigd dat de mensen met de lagere inkomens die woningen bereikbaar zijn.

Wij moeten goed in de gaten blijven houden hoe de huurprijzen in de Vinex-gebieden zich ontwikkelen. Daarbij spelen andere overheden ook een rol. Ik wijs op het hanteren van het grondkosteninstrumentarium door gemeenten. Het is duidelijk dat er gemeenten zijn die in de grondprijzen die zij berekenen de sociale huursector in zekere zin tegemoet komen.

De heer **Van Veldhuizen** (PvdA): Ik wil graag in aanvulling op het betoog van de staatssecretaris dezelfde interruptie maken die ik hier zo'n twee maanden geleden heb gemaakt. Het onderscheid dat de staatssecretaris maakt tussen de absolute minima en de lager betaalden binnen de doelgroep is juist, maar daarbij hoort de opmerking dat de minima de

overgrote meerderheid van de doelgroep uitmaken. Die kantteking moet bij het bereikbaarheidsverhaal voor deze doelgroep geplaatst worden.

Staatssecretaris **Tommel**: Voorzitter! Die kantteking accepteert ik volledig. Dat blijft een punt van zorg. Ik voeg eraan toe dat de pluriformiteit van de nieuwe Vinex-wijken ook voor mij een belangrijk uitgangspunt is. Het mag niet gebeuren dat de nieuwe Vinex-wijken alleen voor mensen aan de bovenkant van de doelgroep en daarboven bereikbaar zijn. Anders ontstaat een soort monotonie in deze wijken die maatschappelijk gezien onwenselijk is. Nederland is er altijd in geslaagd om wijken te bouwen die pluriform van samenstelling zijn. Het streven is ook in de nieuwe Vinex-gebieden daarop gericht. Daarbij vormt de kostenpost een zorg. Het feit dat ik dit zo zeg, betekent dat ik op het resultaat aanspreekbaar ben. Ik zal de ontwikkeling van de prijzen in de Vinex-gebieden buitengewoon nauwkeurig volgen. Uiteraard wordt daarover gerapporteerd. Op het punt van de huren en de woonlasten kom ik overigens later nog wat uitvoeriger terug.

Voorzitter! Het is mijn overtuiging dat de sector als geheel die taakstelling aan kan. De heren Spier en Pitstra wezen in dit verband op het onderscheid tussen bepaalde corporaties. Er zijn corporaties met een grote bouwtaakstelling en er zijn corporaties met nauwelijks een bouwtaakstelling of geen bouwtaakstelling. Er zijn rijke corporaties en er zijn arme corporaties. Daartussen doen zich tal van variaties voor. Als ik zeg dat de sector als geheel de taakstelling aan kan en daarop aanspreekbaar is en moet zijn, past in dat beeld dat rijke corporaties andere te hulp schieten waar dat nodig is. De verantwoordelijkheid van de sector is wijder dan de verantwoordelijkheid van de individuele corporaties. Dit betekent dat onderlinge hulp in dit beeld heel normaal is.

De heer **Spier** (D66): Dat zegt u, maar de praktijk wijst op wat anders. Uit het akkoord blijkt niet dat de noodzaak bestaat voor rijke corporaties om te verevenen naar arme corporaties. Ik heb de staatssecretaris gevraagd duidelijk te maken dat het niet des ondernemers

is om winsten te delen met collega's die het minder goed gaat. Ik beluister dat de staatssecretaris van mening is dat dit wel het geval is. In de stukken betreffende het akkoord heb ik dat nergens kunnen lezen. Ik weet hoe het gaat bij de koepels en de corporaties. Vooral de rijke corporaties denken er niet over, geld over te maken aan minder rijke corporaties.

Staatssecretaris **Tommel**: Voorzitter! Die opmerking brengt mij tot de vraag hoe die hulp vorm kan krijgen. De heer Spier spreekt in dat verband over "verevening". Daarbij kan men al aan allerlei vormen denken, maar er zijn ook geheel andere mogelijkheden waarvan het naar mijn gevoel veel meer in de rede ligt, die toe te passen. Ik wil er een paar noemen die in de huidige praktijk al toepassing vinden.

In de eerste plaats fuseren rijke en arme corporaties, waardoor het mogelijk is dat men toch aan zijn taakstelling blijft voldoen. Ik weet niet hoe snel het proces van schaalvergroting zal gaan, maar op dit moment gaat het heel snel.

In de tweede plaats zie je dat het werkgebied van corporaties groter wordt. Dit betekent dat een bouwopgave in een gebied waarin in principe een arme corporatie werkzaam is, vervuld kan worden door een corporatie die de financiële middelen heeft, maar nog niet toegelaten was in dat gebied.

In de derde plaats zie je allerlei samenwerkingsverbanden ontstaan tussen corporaties die weinig woningen hebben in de goedkope sfeer ± ik wijs op de groeikernen en corporaties in dichtbij gelegen grote steden die juist een overmaat aan goedkope woningen hebben. Je ziet de samenwerking groeien, bijvoorbeeld tussen Zoetermeer en Delft. In Rotterdam doet zich hetzelfde voor. Dit samenwerkingsmodel is niet zozeer theoretisch als wel een heel praktische vorm om er gezamenlijk uit te komen.

Vervolgens zouden rijkere corporaties via lager rentende leningen, rechtstreeks of via een intermediair, armere corporaties kunnen helpen. Er zijn allerlei mogelijkheden, die vandaag de dag al voor een belangrijk deel vorm krijgen, om ervoor te zorgen dat de onderlinge hulp in de sector, die ik heel belangrijk vind, vorm krijgt. Ik verwacht overigens dat de sector heel goed in staat is, binnen redelijke

Tommel

tijd wat concreter aan te geven hoe dit precies vorm zal krijgen en welke prestatie-afspraken dan aan de orde zullen zijn. Je praat dan over bijvoorbeeld nieuwbouwwopgaven en huurontwikkeling.

Ik vind de insteek, die ik ook ervaar bij de heren Spier en Pitstra, helder. Er moet onderlinge hulp zijn, maar er is een grotere verscheidenheid van mogelijkheden dan alleen de verevening. Ik besef dat die verevening in de sector zelf als buitengewoon pijnlijk wordt ervaren. Ik begrijp dat heel goed. Ik hoop dat er binnenkort meer helderheid komt hoe de sector dit precies wil oppakken. Ik krijg overigens geen andere signalen dan dat men dit zeer positief ziet. De sector als geheel beschouwt het als een opgave om er vorm aan te geven. Het mag niet voorkomen dat corporaties langzamerhand een bank worden, doordat zij geen bouwopgave hebben, maar wel geld krijgen, dat zij vervolgens op een keurige manier zullen beheren, net als een bank hoort te doen. Zij worden dan steeds rijker, zonder dat het geld in de volkshuisvesting wordt besteed. Het mag dan ook niet voorkomen dat andere hun grote bouwopgave niet kunnen voltooien, door gebrek aan mogelijkheden.

De heer **Spier** (D66): Maar intussen zijn er al een aantal corporaties die heel veel geld hebben en geen bouwopgave. Er is dan verder geen middel om hen te dwingen. Ik weet niet precies wat de staatssecretaris bedoelt. Er zijn een heleboel rijke corporaties die niet bouwen. Zij zullen het vele geld dat zij hebben wel op een keurige manier beheren, maar ik blijf roepen dat dat geld maatschappelijk kapitaal is. Dat blijft liggen voor andere doeleinden dan waarvoor het bestemd is, de volkshuisvesting.

De heer **Boorsma** (CDA): Mijnheer de voorzitter! Of het wetsvoorstel nu wordt aangenomen of niet, wat heeft wat de heer Spier opmerkt, ook als het waar is, nu eigenlijk met het wetsvoorstel te maken?

De heer **Spier** (D66): Het is een onderdeel van het wetsvoorstel. Wij praten over een brutering, door een reorganisatie van de volkshuisvesting. Welnu, voorheen was het Rijk de grote controleur. De controle wordt thans verlegd naar de sector,

met als subcontroleur de gemeente. Op dat punt heb ik toch al bedenkingen. Nu wordt maatschappelijk kapitaal overgedragen naar bezit, dat ook verkregen is door maatschappelijk kapitaal. Het lijkt mij in ons belang, dat die middelen dan ook worden aangewend voor het doel waarvoor zij bestemd zijn.

De heer **Boorsma** (CDA): Ik ben het eens met de opmerking over het toezicht. Ik denk dat wij de discussie daarop mogen toespitsen. Er waren echter al rijke corporaties voordat dit wetsvoorstel, ~~de~~ überhaupt voordat het idee waarop het is gebaseerd, tot stand kwam. De heer Spier zit daarom eigenlijk naast het punt waar het vandaag om gaat. Dat kan de discussie nodeloos langer en ingewikkelder maken. Dat er rijke en arme corporaties zijn, ben ik volstrekt met de heer Spier eens.

De heer **Spier** (D66): Wat de heer Boorsma zegt is waar, maar ik ben niet in de markt voor vertrouwen zonder afspraken. Ik heb in eerste termijn gezegd, dat ik duidelijke afspraken wil en dan pas tot vertrouwen wil komen. Ik beluister hier een omgekeerde benadering. Daar heeft de fractie van D66 moeilijkheden mee.

De heer **Boorsma** (CDA): Gaat u tegen stemmen?

Staatssecretaris **Tommel**: Voorzitter! Er lijkt geen verschil van opvatting te zijn of er een op z'n minst morele taakstelling is voor rijke corporaties tegenover arme corporaties. Het is geen punt van discussie dat er binnen de sector solidariteit hoort te zijn en dat men elkaar hoort te helpen. Het punt van discussie is welke vorm er precies aan gegeven moet worden en of op dit moment met dwingende maatregelen gekomen moet worden. Moet er wetgeving komen om bedrijfswinsten en bedrijfskapitaal over te hevelen van rijke corporaties naar arme corporaties? Ik ben daar geen voorstander van, maar als je dat al zou doen, heb je nog niet de garantie dat de arme corporaties ook gaan bouwen. Zij kunnen ook geld keurig gaan beheren en niet bouwen. Zulke wetgeving is nog geen garantie dat de woningen die wij graag gebouwd willen hebben ook worden gebouwd.

Ik ga toch uit van het andere systeem. Er zijn allerlei signalen dat

de samenwerking binnen de sector heel goed en ook snel tot stand zal komen. Men ziet het bepaald niet als een vrijblijvende stelling dat rijke corporaties arme corporaties horen te helpen. Dat je daar vele vormen voor kunt vinden is evident. Die vormen kunnen heel goed naast elkaar, elk apart, een zekere rol blijven spelen, als de sector als geheel de bouwopgave maar uitvoert. Dat geldt overigens niet alleen voor de bouwopgave, maar bijvoorbeeld ook voor de huurprijsontwikkeling. Signalen dat het goed komt krijg ik zeer regelmatig, ook in de praktijksituatie van corporaties onderling, die nu de facto in een bepaald woningmarktgebied hun zaken onderling regelen, dan wel tot schaalvergroting overgaan.

Ik kan op dit moment niet concreter zeggen welke vormen er nu zullen worden gevonden, maar ik hoop dat wij daarover binnen redelijke tijd nadere mededelingen kunnen doen. Dit brengt mij meteen op het punt van het toezicht, genoemd door de heer Van Veldhuizen, de heer Spier, de heer Pitstra en de heer Boorsma.

Het is van het allergrootste belang om het interne toezicht van de corporaties te versterken. Daar gaat vreselijk veel geld om en dat wordt na de brutering nog meer. Er komt een grote hoeveelheid financiële middelen in één keer op de corporaties af. Het wordt daarom nog belangrijker om het interne toezicht te versterken. Daar wordt aan gewerkt.

Opvallend is dat het externe toezicht in wezen in tweeën uiteenvalt. Het eerste deel is het volkshuisvestingstoezicht. Doet de corporatie wat zij moet doen voor de doelgroep? Wordt er voldoende gebouwd? Is de huurprijsontwikkeling acceptabel? Het tweede deel noem ik kort door de bocht het rechtmatigheidstoezicht. Wordt er niet gewerkt met ongedekte opties, enz.? Worden de regels nageleefd? Worden er geen BTW-trucs toegepast?

Op dit moment zijn beide vormen van toezicht geconcentreerd bij de overheidsinstantie die het dichtst bij de corporatie staat en er het meeste belang bij heeft, de gemeente. Intussen hebben wij met dat systeem een beetje ervaring opgedaan. Eigenlijk blijkt dat het volkshuisvestingstoezicht heel goed

Tommel

bij de gemeente kan berusten. Er is nog niet overal echt een goed overleg tussen gemeenten en corporaties over taakstellingen, waarop men afgerekend kan worden. Sommige gemeenten doen dat nog niet echt, andere weer wel. Het groeit. Als er één instantie is die belang heeft bij heel nauwe relaties met de corporatie, voor het eigen volkshuisvestingsbeleid, dan is dat de gemeente. Ik laat de discussies over de stadsprovincie even ter zijde, maar ik zie dat het toezicht organiek bij de gemeente hoort.

De volgende vraag is of het financiële toezicht, het rechtmatigheidstoezicht, daar ook moet blijven berusten. Daar ben ik nog niet helemaal uit, maar er zijn wel een paar kanttekeningen bij te maken.

Het is van het grootste belang dat het rechtmatigheidstoezicht goed gebeurt. De sector als geheel heeft daar belang bij. Toen hard werd ingegrepen in het handelen met ongedekte opties, juichte de sector als geheel dat zeer toe. Het zou namelijk heel schadelijk voor de sector zijn als het beeld ontstond, dat er in volkshuisvestingsland maar wat aangerommeld werd. Dat beeld mocht niet ontstaan en daarom is er hard ingegrepen, met volledige instemming van de sector. Die heeft er het grootste belang bij dat het externe toezicht zodanig geregeld is, dat geen financier ooit kan twifelen aan de kredietwaardigheid van de corporaties. Wij moeten dat externe toezicht goed organiseren.

Op dat punt heeft de gemeente een lastiger positie. De gemeente heeft er immers wel eens belang bij, een corporatie iets te laten doen wat in haar volkshuisvestingsbeleid past, maar krachtens de regels niet deugt. De gemeente heeft dus verschillende petten op en dat zit in veel gevallen onprettig. Een nogal aansprekend voorbeeld is de kwestie van de BTW-constructies. Ik heb medio december aan alle gemeentebesturen in een circulaire duidelijk gemaakt dat corporaties geen gebruik mogen maken van BTW-constructies. Desondanks hebben meer dan honderd gemeenten zulke constructies na het verschijnen van die circulaire nog gewoon toegeestaan. Dit plaatst overigens de benaming "wethouder" wel in een vreemd daglicht, maar dit even ter zijde.

Voorzitter! Het betekent in ieder geval dat erover nagedacht moet worden of de huidige constructie wel de beste is voor het rechtmatigheidstoezicht en of iets meer afstand tot de corporatie niet gewenst zou zijn. Welnu, de Tweede Kamer heeft op dit punt een motie aangenomen. Ik zal er omstreeks 1 juli een reactie op schrijven met mijn conclusies, maar zonder mij er tot in punten en komma's op vast te leggen kan ik zeggen dat ik ertoe neig om het volkshuisvestingsdeel, het overleg en het toezicht, bij de gemeente te laten, daarover ook heldere afspraken met de corporaties te laten maken, maar voor het rechtmatigheidstoezicht, het financiële toezicht, een instantie aan te wijzen op een wat grotere afstand van de corporaties. En voor mij is het duidelijk dat dit dan een instantie moet zijn waarop democratische controle mogelijk is. Ik wil niet in schimmige situaties verzeild raken waarin het toezicht op een te grote afstand van de directe democratische controle plaatsvindt. Dat heb ik er ook meteen bij gezegd toen de motie op dit punt in de Tweede Kamer werd ingediend. En deze opvatting huldig ik nog steeds.

De gemeente zal dus een belangrijke rol blijven spelen, namelijk toezien op passende huisvesting van de doelgroep, wat immers de primaire doelgroep van een corporatie is. Verder moet zij letten op een goede toepassing van de huursombenadering. De heer Van Veldhuizen vroeg in dit verband of de gemeente kan ingrijpen als de corporatie in het huurbeleid niet voldoet aan de wensen van de gemeente. Als de feitelijke huurontwikkeling naar het oordeel van de gemeente niet passend is, kan zij bij de rijksoverheid aan de bel trekken, waarna het aan de rijksoverheid is om zo nodig maatregelen te nemen. In die zin is het systeem dus volledig sluitend, ook in de sfeer van de sancties.

Overigens merk ik op dat gemeenten die zich actief met deze materie bezighouden ± dat is nogal eens het geval ± zeer goed doordrongen zijn van het belang van een gematigde huurontwikkeling.

De heer **Van Veldhuizen** (PvdA): Voorzitter! Zou de staatssecretaris toch iets meer kunnen zeggen over wat in dit verband als "niet passend" zou moeten worden aangemerkt?

Met de hoofdlijn van zijn betoog kan ik natuurlijk heel goed uit de voeten, maar wellicht zou hij die term iets concreter kunnen maken.

Staatssecretaris **Tommel**: Dat doe ik graag, voorzitter. De corporatie heeft financiële continuïteit nodig. Misschien zijn er te kritische woorden gewijd aan het belang dat de corporaties zelf aan die continuïteit hechten, maar als daar geen sprake van is, is er geen verhuurder en dus ook geen huurder meer. De huurder is dus de eerste die belang heeft bij financiële continuïteit van de corporatie. Die moet dan ook goed geregeld zijn, zodat er een financiële stroom nodig is. Ik kom straks nog wel terug op de procesvereisten. In het overleg tussen de corporatie en zijn huurders moet zij duidelijk maken, waarom een bepaalde huurverhoging wordt gevraagd. Daarbij speelt financiële continuïteit een rol, evenals de behoefte aan en de noodzaak van investeringen, zowel voor nieuwbouw als voor onderhoud. Kortom, het gaat om de middenstroom die de corporatie nodig heeft om de continuïteit te garanderen.

Als nu duidelijk is dat de gevraagde huurontwikkeling aanmerkelijk hoger is dan wat hiervoor noodzakelijk zou zijn, daarbij ook in aanmerking nemend dat het misschien om een corporatie gaat die een andere corporatie te hulp moet schieten, dan is er reden om aan de bel te trekken. De heer Spier heeft in dit verband nog gevraagd, in welk opzicht de corporaties zich van commerciële verhuurders onderscheiden; welnu, dit is een van de verschillen. Een corporatie maakt geen winst, zij onttrekt geen middelen aan de volkshuisvesting, maar blijft die investeren in de volkshuisvesting. Een commerciële verhuurder haalt winst uit de verhuur van woningen. Een corporatie is gebonden aan de taakvelden van het BBSH, een commerciële verhuurder niet. Die mag er eventueel op elk gewenst mee ophouden, de corporatie niet. Het is dus duidelijk dat de corporatie haar huurders niet met een zodanige huurontwikkeling mag confronteren dat er structureel middelen overblijven, omdat er geen sprake is van winstneming.

De heer **Spier** (D66): Voorzitter! De staatssecretaris geeft nu een nadere

Tommel

omschrijving van het verschil tussen corporaties en andere ondernemers in de volkshuisvesting, maar ik vind dit toch een vreemde benadering. Er zijn immers vele corporaties die onlangs nog bioscopen, winkels of kantoren hebben gebouwd. Die ondernemen dus activiteiten die ook door andere ondernemers in de bouwsector worden verricht. Er mag dan een verschil zijn doordat de een wellicht iets aan aandeelhouders uitkeert en de ander niet, maar de beperking van de gewone ondernemer ten opzichte van de corporatie na deze bruterij is mij toch niet duidelijk.

Staatssecretaris **Tommel**: Ik zal proberen dat verschil dan toch nog duidelijker te maken. De corporatie heeft een hoofdtaak op het gebied van de sociale huisvesting. Er zijn corporaties die dit wel eens buitengewoon ruim hebben uitgelegd. Er is in ieder geval één corporatie geweest die woningen heeft gebouwd in de voormalige DDR. Dat is dus niet de bedoeling. Het is een kwestie van interpretatie van het BBSH, en dat zal een strakke zijn, zodat daarin het bouwen van bioscopen en dergelijke niet past. Als er complexen in de sociale huursector worden gebouwd, zou het wel mogelijk moeten zijn om in zulke complexen een paar koopwoningen onder te brengen, maar er moet wel een directe binding zijn tussen de doelstelling en de activiteiten van de corporatie. De corporatie kan zich dus niet omvormen tot een "gewone" projectontwikkelaar. Daar wordt dan ook op toegezien.

De heer **Spier** (D66): Daar wordt op toegezien en ik wil de staatssecretaris niet teleurstellen, maar de ontwikkeling die hij schetst en die volgens hem niet zou mogen plaatsvinden, is aan de orde van de dag.

Staatssecretaris **Tommel**: Inderdaad, en dat is ook de reden geweest om ons er nog eens goed op te bezinnen of wij op de huidige voet verder kunnen gaan of dat wij met de corporaties een duidelijke begrenzing moeten afspreken van wat wel kan en wat niet toegestaan is. Het BBSH is overigens helder: de taakstelling van corporaties ligt op het gebied van de sociale volkshuisvesting. En eerlijk gezegd kan ik zelfs met de meest royale interpretatie die ik kan

verzinzen, niet goed inzien hoe een bioscoop iets te maken zou hebben met sociale volkshuisvesting, tenzij je zou vinden dat het genereren van financiële middelen door projectontwikkeling of andere activiteiten een voldoende nauwe band heeft met het gebruiken van die middelen voor de sociale doelstelling. Dus als het maar geld oplevert, dan is het wel in orde. Welnu, dat gaat mij te ver; er moet een directe binding zijn tussen de sociale taakstelling van de corporaties en de activiteiten die zij mogen ondernemen. Ik hoop dat ik hiermee het verschil tussen de corporatie en de commerciële sector wat duidelijker heb gemaakt. De koorden zullen dus wat moeten worden aangehaald.

Voorzitter! Dit brengt mij op de kwestie van de vennootschapsbelasting en de belastingheffing. Het zal duidelijk zijn dat de corporaties de middelen die zij hebben, geheel inzetten voor de volkshuisvesting. Er is geen winstneming, er gaat geen geld van de corporatie naar aandeelhouders, in welke vorm dan ook. Daarop moet dus ook een goede controle zijn. Daarmee sluit het systeem. De heer Boorsma heeft terecht een waarschuwing in mijn richting geuit. Hij heeft gevraagd of het niet logisch zou zijn, als er geld overblijft dat niet besteed wordt in de sector volkshuisvesting, dat de minister van Financiën de vennootschapsbelasting aan de orde stelt. Ik denk dat dit logisch zou zijn. Ik neem die waarschuwing ook ter harte. Voordat dit gebeurt, hebben wij echter al een omvangrijk traject gehad waarin ik al veel eerder een probleem heb. Dat betekent namelijk dat een situatie ontstaan is dat niet voldaan wordt door de sector aan die sociale taakstelling. Dan wordt er dus niet gebouwd. Dan worden corporaties banken. Dat mag dus niet gebeuren. Ver voordat de minister van Financiën dit soort gedachten krijgt, moet ingegrepen worden.

De heer **Veling** (GPV): Zal dit niet heel ingewikkeld en moeilijk te controleren zijn? Het verschil tussen zelf als woningcorporatie projectontwikkelaar worden en het geld beleggen via een tussenconstructie in iets wat dan ook projectontwikkeling wordt, is niet zo gemakkelijk te controleren. Is die grens in de praktijk wel scherp en is die controle in feite wel mogelijk?

Staatssecretaris **Tommel**: Ja, wat

heet een scherpe grens? Ik denk dat de grens heel goed te trekken valt. Er zal altijd een discussie kunnen plaatsvinden of iets net wel of net niet binnen de regels valt. Ik ga dan overigens uit van een controle achteraf. Wij spreken heldere lijnen af en er wordt achteraf gecontroleerd of men zich aan de regels houdt.

Ik meen dus dat een discussie mogelijk zal blijken te zijn, maar dat het criterium dat het in het directe belang van de sociale volkshuisvesting moet zijn, een helder criterium is. De genoemde voorbeelden van bouwen in het buitenland of het bouwen van bioscopen liggen ver buiten dat criterium. In de toekomst zal blijken waar precies binnen complexen dit soort grenzen gelegd moet worden. Daarover houd ik uiteraard contact met de sector. Dit hoeft geen wijziging in regelgeving te betekenen, want de regelgeving is op dit punt duidelijk genoeg. Het gaat om een eenduidige interpretatie van de regelgeving.

De vraag is vervolgens of wij een beter toezicht krijgen als de corporaties wel vennootschapsbelasting moeten betalen. Er is nu toezicht op alle taken en middelen via het BBSH, maar als de vennootschapsbelasting de invalshoek zou zijn, is er alleen maar controle op het deel van de middelen dat onder de belastingwetgeving valt. De sociale taakstelling valt daar in haar geheel niet onder. Een bezwaar is dat dan de gehele sociale huursector onder het principe van de vennootschapsbelasting gaat vallen, waardoor toch het onderscheid met de commerciële sector gaat vervagen. Ik zou dat onwenselijk vinden. Ik probeer nu juist een duidelijke scheiding aan te brengen tussen die twee. Nog los daarvan staat het grote bezwaar dat het ook strategisch fiscaal gedrag kan uitlokken en misschien wel moet uitlokken. En dat beschouw ik zeker niet als in het belang van de volkshuisvesting. Dan krijgen wij dezelfde soort discussie als over de BTW-constructie. Ik zou dus niet graag in dit soort discussies met de corporaties terechtkomen. Ik denk dat wij de andere invalshoek moeten kiezen. Als onduidelijk is waar de sociale sector eindigt en de commerciële sector begint, moet je dat duidelijk maken. Dat zal de invalshoek moeten zijn.

De heer **Spier** (D66): Zo werkt het

Tommel

echt niet in de bouw. Het is niet zo dat je alleen maar kunt markeren wat de corporaties tot dusverre deden en intussen al niet meer doen, en de rest overlaten aan ontwikkelaars en bouwers. Het is de ambitie van corporaties om, ook in samenwerking met de gemeenten, gedeelten van steden en wijken gemeenschappelijk te ontwikkelen. Als uitsluitend de sociale woningbouw wordt toegekend aan corporaties, zijn andere ondernemers niet meer bereid daarin te participeren. Het is een "en...en"-situatie, waarin ook die corporaties willen participeren. Zij willen ook dat stedenbouwkundige stuk doen. Zij willen ook die onrendabele investeringen in pleinen en infrastructuur doen. Dat willen zij. Als dat niet gebeurt, als dat te scherp wordt gemarkeerd, zoals u aankondigt, dan betekent dit dat er alleen maar woningbouw zal plaatsvinden en dat je dan maar moet afwachten welke ontwikkelaar op termijn bereid en in staat is om de rest te doen. Als dit wordt aangenomen, is het de bedoeling van de gemeenten om de corporaties als gesprekspartner te hebben. Dan gaat het dus niet alleen over woningen, maar ook over alles wat daarbij hoort. Door de scheiding die er bij een strakker aanhalen van de regels zou komen, zoals u voorstelt, als alleen maar de sociale huisvesting, door u nader gedetermineerd in regelgeving, zou toevallen aan de corporaties, krijg je een tweedeling in een bouwsegment. Voor gemeenten of regio's wordt het dan een ondoenlijke zaak om wijken of gedeelten van steden te bouwen.

Staatssecretaris **Tommel**: Ik meen dat dit niet het geval is. Ik zie die ontwikkeling ook wel. De duidelijke scheiding in wat de corporatie nog mag doen, ligt in de omschrijving: het moet in het directe belang van de sociale huisvesting zijn. De stedenbouwkundige kwaliteit kan daarin ook best een rol spelen. Als dat kan worden aangetoond, is er geen probleem. Naar mijn stellige overtuiging is het overigens altijd nodig om een heldere scheiding aan te brengen in wat corporaties wel en niet mogen. Als je de corporaties de vrijheid geeft om zich niet meer aan dit soort grenzen te storen, kan inderdaad een situatie ontstaan waarin een goed onderscheid tussen een commerciële projectontwikkelaar en een woningcorporatie niet meer mogelijk is. Die reken ik dus af op de

totale taakvelden die in het BBSH geregeld zijn. Dat betekent dus dat er een zekere ruimte is, maar niet onbepaald. Ik kan mij heel goed voorstellen dat de gemeenten met inschakeling van de corporaties en gezamenlijk met commerciële marktpartijen iets willen ontwikkelen, wat naar mijn overtuiging ook kan in dit systeem, maar er zijn grenzen aan wat kan. En daar zal men toch rekening mee moeten houden. Anders kan ik niet goed meer beargumenteren waarom een corporatie wel een woonwijk mag ontwikkelen, maar geen bioscoop. Er zal toch ergens een grens getrokken moeten worden. Welnu, ik trek die grens heel helder. De activiteiten van corporaties moeten in het directe belang van de sociale huisvesting zijn. Daar zijn zij voor. Zij hebben daar het geld ook hard voor nodig. Het kan niet zo zijn dat geld in allerlei andere zaken wordt gestoken en uiteindelijk niet ten goede komt aan de sociale huisvesting.

De heer **Spier** (D66): Wonen is meer dan alleen maar huizen bouwen.

Staatssecretaris **Tommel**: Ik zal de eerste zijn om dat te onderschrijven. Dat is waar. Ik heb ook niet gezegd dat het altijd in het belang moet zijn van huizen bouwen. Ik heb gezegd: in het belang van de sociale volkshuisvesting.

Dat brengt mij op de positie van de huurders, de verhuurders en het huurbeleid. Dat is ook een belangrijk thema in dit debat. Er is een situatie ontstaan die ik mag karakteriseren als een groeiproces. Wat de positie van de huurders betreft zijn er vaste regels in het BBSH. Ik constateer dat die in toenemende mate worden toegepast. Dat houdt ook in dat er nog situaties zijn waarin zij niet worden toegepast. Dat heeft ook ermee te maken dat er niet altijd een georganiseerde partij van huurders is die de interesse, de animo en de kennis heeft om als gesprekspartner te dienen. De heer Van Veldhuizen heeft daar ook terecht op gewezen. Ik streef ernaar om op lokaal en landelijk niveau huurders een zodanige organisatie- en kennisgraad te laten krijgen dat zij ook een goede overlegpartner zijn. Daarvoor is er steun op landelijk niveau aan de Woonbond, ook om een betere organisatie te krijgen. Daarvoor is het landelijk overleg tussen huurders en verhuurders. Dat draagt ook deze

component in zich. Wij gaan die kant op en ook heel bewust. Ik steun dit punt ook.

Er komt een wetsvoorstel procesvereiste. Het is wat moeilijk om daarop vooruit te lopen. Dat wetsvoorstel heeft tot doel om de positie van de huurder daadwerkelijk te versterken. Dat is door huurders en verhuurders, sociale verhuurders en commerciële verhuurders, ook geaccepteerd. De sociale taakstelling van de corporaties blijft dus bestaan en het wetsvoorstel procesvereisten zal de positie van de huurders nog aanzienlijk versterken. Er is dan ook, wat betreft de positie van de huurders, geen reden tot somberheid, integendeel.

Mag ik op dit punt toch ook de heer Pitstra nog eens aanspreken, voorzitter. De heer Pitstra zei dat het bondgenootschap tussen huurders en verhuurders er na de bruterings niet meer is. Hij zei er overigens heel eerlijk bij dat dit bondgenootschap in de afgelopen jaren niet succesvol heeft gewerkt. Nu, dat is het understatement van het jaar, want het werkte in de afgelopen jaren volstrekt niet meer. Dat kwam door de geweldige financiële klem waarin de rijksoverheid langzamerhand, vanwege het DKP-systeem, gekomen was.

De heer Pitstra zei er niet bij ± dat punt wil ik toch onder de aandacht brengen ± dat er natuurlijk wel een nieuw bondgenootschap is ontstaan, namelijk het bondgenootschap tussen de huurders en de rijksoverheid, die beiden belang hebben bij lage huren. Misschien mag ik er nog een argument aan toevoegen: waarom zouden corporaties niet ook belang hebben bij lage huren? Het zijn toch sociale verhuurders? Er is een bondgenootschap weggevalven dat volstrekt ineffectief was, maar er is een bondgenootschap voor teruggekomen dat naar mijn stellige overtuiging veel effectiever kan opereren in de komende jaren.

Laten wij nog eens kijken hoe de huurproblematiek lag in de afgelopen jaren. De heer Talsma heeft erop gewezen dat voorheen de trend en de harmonisatie het mogelijk maakten huurverhogingen van 9,5% te realiseren. Dat is correct en het is ook gebeurd. Het is geen theoretische situatie: het was zo. In de komende jaren, na de bruterings, gaan wij toe ± ook als gevolg van het flankerend beleid, want dat speelt daar natuurlijk een belangrijke rol in

Tommel

± naar een periode waarin we een ongeveer inflatievolgend huurbeleid krijgen. De feitelijke ontwikkeling is dat de huurstijgingen zeer snel dalen, hoe raar dit ook klinkt. Het was meer dan 5% in de afgelopen jaren ± te weten 5,5%; in het afgelopen jaar 5,2% ± en wij gaan nu naar 4,5%, plus of min een heel kleine marge. Daarna gaan we nog verder zakken, tot 4% en lager. Dat is een naoorlogs laagterecord. Er zit nog wel een geweldige discrepantie tussen de, heel logische, bezorgdheid over de huurontwikkeling vanuit de oude, pre-bruterings situatie en het nog onvoldoende kijken naar de mogelijkheden in de na-bruterings situatie voor een zeer gematigde huurontwikkeling. Daar spreek ik de corporaties ook op aan, zo zeg ik nog eens in de richting van de heer Van Veldhuizen: zij zijn daar ook op aanspreekbaar.

Feitelijk gezien, voorzitter, is de situatie voor de huurder aldus buitengewoon veel gunstiger in het tijdperk na de bruterings dan in het tijdperk waarin de rijksoverheid, vanwege haar financiële problemen, voortdurend gedwongen was om via hoge huurstijgingen haar subsidieverplichtingen te beperken. Laten wij toch vooral dit heel gunstige aspect van de bruterings in zijn waarde volledig meenemen.

Er is op dit punt gevraagd hoe wij nu aan kijken tegen het initiatiefwetsvoorstel van de heer Duivesteyn, dat beoogt de positie van de huurders te versterken. Nu, daar is nog geen oordeel over. Er moet nog een advies komen van de Raad van State; aan de hand daarvan zal de indiener zijn wetsvoorstel misschien nog wijzigen ± dat weet ik niet ± en pas dan is er een kabinetsstandpunt over te verwachten. Overigens merk ik voor alle helderheid op, dat dit losstaat van het voorstel inzake procesvereisten. Ook de heer Duivesteyn ziet het als twee afzonderlijke zaken. Hij was degene die een motie indiende die mij opmonterde voortgang te maken met het wetsvoorstel betreffende procesvereisten, dat nu bij de Raad van State ligt.

Voorzitter! Ik kom vervolgens bij de kwestie van de commerciële verhuurders, de verhuurders die vallen onder de ROZ. De heer Talsma heeft aangedrongen op een mogelijkheid om toch ook daarvoor tot een bruterings te komen. Welnu, de deur in de richting van de ROZ

staat wijd open en dat weet men daar. Als het mogelijk is om er een goede afspraak over te maken, zal ik dat niet nalaten. Ik merk erbij op dat het overleg destijds op puur zakelijke gronden stuk is gelopen. Als de zakelijke omstandigheden een beetje veranderen, is er misschien een nieuw overleg mogelijk.

Overigens geldt voor de huurders van een commerciële verhuurder dezelfde maximale huurverhoging die ook voor de niet-commerciële sector geldt. De procesvereisten gaan ook voor de commerciële sector gelden en daar was de commerciële sector het mee eens. Het woningwaarderingssysteem, met bijbehorende puntentellingssystematiek en dergelijke, geldt ook voor de commerciële sector. En er is voorts nog zo iets als een markt, waardoor ook commerciële verhuurders zich niet kunnen onttrekken aan zekere marktmechanismen. Het is dus niet zo dat voor de huurders die huren van een commerciële verhuurder, de situatie wezenlijk sterk anders is als die voor huurders van een corporatie.

Voorzitter! Dat brengt mij op de opmerkingen die gemaakt zijn door de heer Boorsma en de heer Spier over WSW en centraal fonds, de organisaties van de sector zelf. Het signaal dat de heer Boorsma doorgaf, namelijk dat de financiering bij bepaalde corporaties wel eens in het geding zou kunnen komen, heeft mij anderszins niet bereikt. Ik merk dat veel financiers de corporaties buitengewoon interessant vinden, nu er bij deze bruteringsoperatie zoveel geld over de tafel gaat. Er is derhalve niet echt een probleem. De financiers zijn ook betrokken bij de afspraken over de bruterings. Het feit dat er een systeem bestaat van een waarborgfonds en een centraal fonds, met een naadloze aansluiting tussen die twee, betekent ook dat de rentetarieven voor de corporaties relatief gunstig zijn. Juist het feit dat hun leningen geborgd zijn en de financiers geen risico's lopen, houdt in dat op dit punt de rentetarieven betrekkelijk laag zullen zijn.

Er is ook geen echte machtsconcentratie, noch bij het WSW, noch bij het centraal fonds. De criteria die het WSW hanteert, zijn openbaar. Iedereen kan ze kennen en ze zijn voor iedereen hetzelfde. Ze zijn eenduidig en helder. In de tweede plaats is de corporatie niet verplicht haar leningen te laten borgen door

het WSW. De corporatie kan ook rechtstreeks naar de bank en er zijn nog steeds corporaties die hun leningen verkrijgen door een simpel telefoontje naar de gemeente. Ik vind het overigens niet zo verstandig van gemeenten om het langs die weg te doen, want je weet niet wat voor een risico je dan loopt. Maar dat moet de gemeente uiteindelijk zelf weten. Er is geen verplichting om via het WSW te werken, maar het zou wel onverstandig zijn om, als je lagere rentetarieven kunt krijgen doordat je leningen geborgd zijn, dan geen gebruik te maken van die lagere tarieven. Dat zou de huurder ook niet op prijs stellen.

Er is op dit hele systeem, dat bestuurd wordt door de corporaties en daarmee een intern systeem is, toezicht van Rijk en VNG. Het is dus niet zo dat wat er gebeurt, zich helemaal onttrekt aan de overheid, in dit geval vooral de rijksoverheid. Integendeel, het is een volstrekt open situatie. Ik vrees dit systeem dan ook niet, voorzitter. Ik denk dat het ook in de toekomst goed kan werken. Als het zo zou zijn dat de herfinanciering voor bepaalde corporaties problematisch is op deze korte termijn, dan kunnen zij terecht bij het centraal fonds en vandaar bij het WSW. Er valt dus geen corporatie tussen wal en schip.

Zijn er speciale problemen te verwachten voor wat betreft corporaties met een hoog percentage kapitaalmarktleningen dan wel een hoog percentage DKP-woningen of een combinatie daarvan? Welnu, in principe niet, maar die situatie zullen wij buitengewoon nauwlettend volgen. Ik heb dit ook de Tweede Kamer toegezegd, voorzitter. In principe komt geen corporatie te kort bij deze operatie. Niemand krijgt minder dan waar hij recht op heeft. Maar als het zo zou zijn, dat er corporaties zijn die toch door een samenloop van omstandigheden in een lastig parket komen ± dit kan ook te maken hebben met verhuurbaarheid en allerlei andere factoren die losstaan van deze bruteringsoperatie ± dan zullen wij die situatie nauwlettend in de gaten houden. Ik heb de Tweede Kamer al toegezegd dat daarover gerapporteerd zal worden. Het kan dus niet zo zijn dat er iets gebeurt dat zich aan ons en ook aan uw oordeel zou kunnen onttrekken.

Dit brengt mij op het laatste punt, voorzitter, de debudgetteringsregel.

Tommel

De heer Boorsma vroeg hoe het nu precies zit met de nieuwe berekeningswijze \pm in de stukken stond de oude \pm van de debudgettering in de volkshuisvesting. In de nieuwe berekeningswijze worden debudgettering volkshuisvesting bepaald als 50% van de mutatie in de totale geborgde leningen door het WSW. Deze zijn terug te vinden in de liquiditeitsprognose van het waarborgfonds. Daarmee is het precieze bedrag dus helder. In de debudgetteringsregel is in 1995 618 mln. en voor de jaren daarna 619 mln. opgenomen.

Voorzitter! Ik meen hiermee alle vragen beantwoord te hebben.

De heer **Boorsma** (CDA): Voorzitter! Ik dank de staatssecretaris voor de uitvoerige beantwoording van de vragen en de actieve manier waarop hij is ingegaan op de opmerkingen.

Ik was blij met de waardering die ook de staatssecretaris heeft uitgesproken aan het adres van zijn voorganger, de heer Heerma, voor de vondst van deze bruteringsoperatie. Ik was ook blij met de opmerking van collega Spier, die zijn betoog begon met de opmerking dat zijn fractie als eerste in dit huis haar waardering had uitgesproken voor dit idee. Hij heeft overigens, naar ons idee ten onrechte, een opmerking gemaakt aan het adres van de vorige staatssecretaris over de inbreng bij dit wetsvoorstel in de Tweede Kamer. Maar goed, dat vergeef ik hem.

Voorzitter! Ik wil nog even ingaan op het toezicht. In de schriftelijke voorbereiding hebben wij hierover vragen gesteld en de staatssecretaris heeft in zijn beantwoording een goed onderscheid gemaakt tussen enerzijds het toezicht op het huisvestelijke aspect van de woningbouwcorporaties en anderzijds het toezicht op de rechtmatigheid en het financiële beheer. Met de staatssecretaris zijn wij van mening, dat het volkshuisvestelijke toezicht heel wel door de gemeenten kan plaatsvinden, maar dat de gemeenten inderdaad wellicht wat minder in staat zijn toezicht te houden op de rechtmatigheid en het financiële beheer. Hij merkte op, dat een gemeente ook verschillende petten op heeft. Daardoor kan een gemeente last hebben van een belangenverstrengeling en vanwege het volkshuisvestelijke aspect wat

minder scherp zijn in het toezicht op het financiële beheer en het rechtmatigheidsbeheer. Om die reden was onze fractie zeer blij met de motie die in de Tweede Kamer is aangenomen, waarin werd gevraagd om een onderzoek naar onafhankelijk toezicht door een aparte toezichtkamer. Wij zijn daar een groot voorstander van. Wij menen ook, dat een kleine of middelgrote gemeente amper in staat is om goed financieel toezicht te houden. Het is zelfs de vraag of het ministerie dat zou kunnen, omdat de rijksoverheid geen ervaring heeft in vermogensbeheer.

Voorzitter! De staatssecretaris heeft uitvoerig gewezen op de sociale taakstelling van de corporaties, met name naar aanleiding van enkele kritische vragen van de heer Spier. Wij delen de vrees van collega Spier, dat rijke corporaties hun toevlucht kunnen nemen in oneigenlijke activiteiten. Een reden te meer om daarop toezicht te houden en het wapen van de vennootschapsbelasting achter de hand te houden. Het CDA wil echter niet zo ver gaan als de fractie van D66, die in eerste termijn leek te suggereren dat het onderscheid tussen de sociale corporaties enerzijds en de commerciële ondernemingen anderzijds aan het verdwijnen is en misschien ook wel kan verdwijnen. Ik vond het betoog van collega Spier op dat punt niet echt helder. Meent hij, dat de sociale taakstelling in stand moet blijven, dan hoort hij uit te spreken dat hij voor de instandhouding van de woningbouwcorporaties is. Wij menen, dat de staatssecretaris op dat punt goede woorden heeft gesproken. De instandhouding van een sociale-huisvestingssector staat hoog in het vaandel van het CDA.

Voorzitter! Ik was ook blij met de nadere toelichting over de debudgettering.

De heer **Pitstra** (GroenLinks): Voorzitter! De betaalbaarheid van de nieuwbouw baart ook de Eerste Kamer zorgen. De staatssecretaris heeft opgemerkt, dat de doelgroep van het beleid die nieuwbouw en de Vinex-locaties nog wel kan betalen maar voor de laagste inkomens \pm de minima \pm is de nieuwbouw niet meer bereikbaar, gezien het feit dat er nauwelijks meer subsidies ter beschikking gesteld worden. De heer Van Veldhuizen heeft daar overigens

over opgemerkt, dat de minima toch wel de grootste doelgroep van het beleid vormen. De staatssecretaris geeft dat toe en dus kan de conclusie getrokken worden, dat het grootste gedeelte van de doelgroep van het beleid niet meer in een nieuwbouwwoning kan wonen en zij het maar met de oude voorraad moet doen. Dat leidt tot segregatie en scheiding van arm en rijk in wijken. Dat is kennelijk geaccepteerd.

Een ander belangrijk thema in het debat wordt gevormd door de rijke en de arme corporaties. De staatssecretaris zegt, dat rijke corporaties op vrijwillige basis al heel veel arme corporaties te hulp schieten. Ze forceren en ze pakken een groter werkgebied. Er gebeurt al van alles, zo wordt gezegd. Er worden zelfs al laagrentende leningen aan elkaar verstrekt, maar hoeveel procent van de rijke corporaties doet dat op dit moment? Als dat 1% is, is het veel. De staatssecretaris heeft beaamd, dat zij zich niet als Dagobert Duck mogen opstellen \pm ontzettend rijk worden en nauwelijks meer wat doen \pm maar de werkelijkheid is, dat het gebeurt. De staatssecretaris kiest de weg van vrijwilligheid, voor initiatieven uit de sector zelf. Volgens mij zijn deze uiterst marginaal en komen deze alleen voort uit een solidariteitsgevoel bij een kleine groep voortrekkers. Door deze lijn van de staatssecretaris vindt geen herverdeling van rijke en arme corporaties plaats. Zou een onderzoek niet eens nuttig zijn, waarin van alle corporaties in Nederland precies de stand van zaken wordt weergegeven? Op die manier weet de politiek hoeveel procent rijke corporaties bijvoorbeeld laagrentende leningen aan arme corporaties verstrekt. Dan weten wij in ieder geval de cijfers en weten wij ook waarover wij praten. Wat mij betreft, kan dat de opstap zijn naar wettelijke maatregelen om de sector te verplichten.

De heer Boorsma vroeg wat dit met de bruterings te maken had. Het heeft er in ieder geval zoveel mee te maken, dat de onderhandelingspartners die het contract hebben afgesloten, keihard hebben gezegd dat zij het alleen maar doen als geen verevening plaatsvindt. Zij vinden dus zelf dat het er alles mee te maken heeft. En dat is geaccepteerd door de staatssecretaris. Maar goed, we kunnen zeggen dat het in dit akkoord is geaccepteerd en later

Pitstra

altijd nog op basis van een onderzoek tot verdergaande maatregelen komen.

Het toezicht is ook een cruciale kwestie. In mijn eerste termijn heb ik een voorstel naar voren gehaald van de pioniers van de bruterij. Ik wijs in dit verband op de SEV-rapportjes van progressieve corporaties, die hiermee zijn begonnen. Zij hebben suggesties gedaan om het sociale rendement te verhogen: een kwaliteitszorginstituut, onafhankelijke rating en een raad van toezicht. Ik zou er toch nog graag een reactie op willen hebben. Vervolgens kom ik bij de kwestie van de huurders en het huurbeleid. Ik ga niet onze analyse herhalen maar die is compleet anders dan die van de staatssecretaris. Onze analyse is, dat uiteindelijk de huurders de rekening betalen als er risico's ontstaan. De staatssecretaris zegt dat corporaties en de rijksoverheid ook belang hebben bij lage huren. Ik ben het daar niet mee eens. Uit allerlei onderzoeken blijkt, dat corporaties op dit moment hun financiële zekerheid primair stellen. Ze willen gewoon overleven. Nu kun je zeggen dat ze dat ook wel moeten, maar er worden soms absurde eisen gesteld aan solvabiliteit, hetgeen leidt tot behoorlijk hoge huurverhogingen. Uit allerlei meerjarenbeleidsplannen van die corporaties blijkt dat ze veel hoger zitten dan het gemiddelde van 3,8% huurverhoging. In eerste instantie heb ik gevraagd wat de staatssecretaris daaraan gaat doen. Ik heb daar geen antwoord op gekregen. Het is een sprookje om te beweren dat de belangen van de huurders overeenkomen met de belangen van de corporaties die in de context die nu door de politiek wordt geschapen, uit zijn op financiële zekerheid. Anders gaan ze immers op de fles en dat willen ze gewoon niet. En ze willen ook niet fuseren met rijke broeders.

Staatssecretaris **Tommel**: Is de financiële continuïteit van de corporaties dan geen huurdersbelang. Wat betoogt de heer Pitstra nu?

De heer **Pitstra** (GroenLinks): Natuurlijk is de financiële continuïteit van een corporatie ook een huurdersbelang.

Staatssecretaris **Tommel**: Dat is een eerste huurdersbelang. Zijn we het daar dan niet over eens? Er moet

toch een corporatie blijven bestaan, wil er iets te huren zijn?

De heer **Pitstra** (GroenLinks): Als een corporatie het heel slecht doet en een betere corporatie neemt haar over, dan is daar vanuit een huurdersbelang misschien ook wel wat voor te zeggen. Waar het om gaat is, dat zij hun eisen van financiële continuïteit zo hoog opschroeven en dat zij zich financieel zo indekken dat ze het gemiddelde overwoekeren en dat ze er een procentje meer huur bij doen om hun positie nog veiliger te maken. Ik zeg niet dat corporaties in hun meerjarenbeleidsplan een dusdanig huurplan moeten opstellen dat ze per definitie failliet gaan, want dat is ook niet mijn bedoeling. Maar ik constateer wel dat ze overdreven eisen stellen om zichzelf financieel in te dekken.

Misschien zou er, gezien de enorme versterking van de positie van de corporaties in dit proces, in een nieuwe constellatie een nieuw bondgenootschap tussen rijksoverheid en huurdersorganisaties kunnen ontstaan waarin de positie van de huurders versterkt wordt. Dat gaat niet vanzelf, de politiek zal ervoor moeten kiezen. De staatssecretaris weet dat de corporaties daar niets voor voelen. Zij beweren dat het allemaal fantastisch gaat. Regelgeving is helemaal niet nodig, vinden zij.

Tot slot, voorzitter, heb ik nog een vraag die in eerste instantie is blijven liggen. Ik heb gevraagd hoe het met de Woonbond zit in het centraal fonds, waarover een motie is ingediend. De Woonbond heeft in haar reactie daarop gezegd dat het centraal fonds een bredere taak moet krijgen en dat huurders en gemeenten daarin een gelijkwaardige positie moeten krijgen. Ik zou een antwoord op die vraag nog op prijs stellen.

□

De heer **Spier** (D66): Mijnheer de voorzitter! Ik dank de staatssecretaris voor zijn uitvoerige beantwoording. Ik heb op veel vragen antwoord gekregen, zij het dat ik niet met alle antwoorden even tevreden was. Maar dat kon hij ook niet verwachten.

Een aantal punten is blijven liggen en ik doel vooral op het punt van het vertrouwen. Ik heb ook van deze staatssecretaris een aantal keren

gehoord dat hij een groot vertrouwen stelt in deze sector. Maar uit de behandeling aan de overkant had ik ook al enigszins begrepen, dat deze staatssecretaris eerst afspraken wilde maken en dat hij dan pas tot vertrouwen wilde komen. Dat zou ook in lijn liggen met wat de fractie van D66 daaromtrent vindt. Het is natuurlijk een zeer complexe operatie maar ik heb te vaak het idee dat er bij de rijksoverheid, in dit geval de ene partner van het akkoord, geen duidelijk zicht is waar het allemaal naar toe zal gaan. Men schuift het dan maar voor zich uit of laat het liggen en men voegt er dan het woord vertrouwen aan toe. Ik zou toch dolgraag meer afspraken willen hebben.

Ik geef een voorbeeld. De staatssecretaris zegt dat de regering de kadering nauwer zal aanhalen waar de corporaties zich aan zullen moeten houden, namelijk sociale woningbouw. Ik meen dat dit eigenlijk niet strookt met de opvatting over de nieuwe wijze van bouwen in gemeenten. Daarbij is de gemeente de ene partner die een plan heeft dat zij wil realiseren met een of meer corporaties en mogelijk ook met ontwikkelaars, de andere partner. Het nadrukkelijk inkaderen van corporaties door hun alleen maar de opdracht te geven tot wat sociale huisvesting wordt genoemd ± wat is trouwens andere huisvesting? ± is niet meer de bedoeling. Zo zit de bouwpraktijk ook niet meer in elkaar, zoals ik al bij interruptie probeerde aan te geven. Volgens mij zullen die corporaties dan inderdaad de richting van ontwikkelaars uit gaan. Daar is niet echt iets tegen, mits het maar op een fatsoenlijke manier gaat. Vandaar, dat ze eigenlijk als ontwikkelaars moeten worden behandeld; ze moeten gewoon in ondernemersland stappen, maar daar is de staatssecretaris nog niet voor in. Ik zie daar een groot bezwaar in en ik denk dat de winst zal zijn dat de andere ondernemers meer geprikkeld zullen worden om hun bijdrage te leveren, zodat de situatie ontstaat van gelijke monniken, gelijke kappen. De staatssecretaris en zijn medewerkers zouden iets ruimer moeten zijn in de benadering van de werkzaamheden die de corporaties verondersteld worden te doen. Wonen is meer dan alleen maar huizen bouwen. Daar horen ook de infrastructuur en de zwembaden bij. In de huidige

Spier

ontwikkeling zou dit mede een taakstelling kunnen zijn voor die corporaties. Het is van belang dat corporaties ook onrendabele investeringen doen in de stadsvernieuwingen, want de rijksoverheid gaat ook op dat punt snel achteruit.

Dat gezegd hebbend, kom ik nog maar eens terug op mijn laatste alinea uit de eerste termijn waarin ik opteerde voor het invoeren van de corporaties in ondernemersland, waarbij zij gewoon vallen onder vennootschapsbelasting. Dan is het punt van de verevening ook niet meer aan de orde. De heer Pitstra zei daar al over, dat die verevening met nadruk en niet zonder reden door de rijke corporaties buiten het akkoord is gelaten. Immers, de bedragen die bij een aantal corporaties opgestapeld liggen, zijn niet gering. Wanneer de heer Zalm, collega van de staatssecretaris, dat zou zien, zou hij jubelend erheen gaan om het te gaan halen. Welnu, er is geen sprake van verevening en dat willen ze ook niet. Misschien zullen ze ooit instemmen met laagrentende leningen, maar ik geloof niet dat dat vertrouwen gerechtvaardigd is. De fractie van D66 zou graag zien dat de staatssecretaris iets verder ging om dat grote, opgestapelde volkshuisvestingsgeld dat vanuit het maatschappelijke kapitaal is verkregen, aan te wenden waarvoor het bedoeld is, namelijk ten behoeve van de volkshuisvesting. Dat geld moet niet blijven onder de vele parapluies die momenteel bij al die corporaties worden aangebracht, zoals BV's en stichtingen, die misschien op termijn zichtbaar zijn, zoals bij de nutsverzekeraar, maar op dit moment nog niet.

Voorzitter! Ik sluit mijn bijdrage af met de mededeling dat D66 dit akkoord zal ondersteunen.

□

De heer **Van Veldhuizen** (PvdA): Mijnheer de voorzitter! Ik dank de staatssecretaris voor zijn antwoorden. Hij is niet concreet op alle door mij gestelde vragen ingegaan, maar ik vond de samenhang van zijn betoog dusdanig, dat impliciet de hoofdzaak van alle door mij ingebrachte punten voldoende is behandeld.

Ik zou natuurlijk een uitzondering kunnen maken voor het punt van de procesvereisten. De staatssecretaris heeft gezegd dat dit nu bij de Raad

van State ligt. Ik begrijp best dat hij dat voorstel nu niet wil bespreken. Ik wil echter toch nog een keer gezegd hebben dat, als dat voorstel ongeveer dat inhoudt wat in het betrokken advies heeft gestaan, ik dat niet de moeite van gloednieuwe wetgeving waard vind. Dat wachten wij dan maar af. De staatssecretaris zegt met tevredenheid dat ook de verhuurders die figuur hebben geaccepteerd. Ik vraag mij af waarom je dat niet zou accepteren, wanneer je aan niet meer dan bepaalde beleefdheidsvereisten wordt gebonden. Dat moet een ieder toch kunnen opbrengen. Ik begrijp in ieder geval dat de staatssecretaris juist op dit ogenblik niet verder op het voorstel wil ingaan. Ik wacht dat met de grootst mogelijke belangstelling af.

Ik heb nog een detailopmerking over een onderwerp waarover ik in eerste instantie niets heb gezegd, maar dat door de staatssecretaris plotseling naar voren werd gebracht toen hij sprak over het toezicht. Het betreft de BTW-constructies. Hij verdeelde het toezicht in tweeën, te weten het volkshuisvestelijke deel en het financiële deel, door hem af en toe ook wel het rechtmatigheidsdeel genoemd. Daarbij bracht hij de BTW-constructies in de tweede sector onder. Dat vond ik al niet zo voor de hand liggend. Toen de staatssecretaris deze constructies in zijn circulaire verwierp, was zijn inzet toch duidelijk een andere en wat mij betreft een minder begrijpelijke dan die van de staatssecretaris van Financiën. Hij maakte een hoofdpunt van het toezicht: door deze constructies zou het volkshuisvestelijke toezicht op corporaties verduisterd worden. Ik weet echt niet of dat het geval is. Het is aannemelijk dat de gemeenten ± overigens hebben deze, zeker in mijn regio, ponden boter op het hoofd via gloednieuwe gemeentehuizen, maar vooruit ± juist, lettend op het volkshuisvestelijke belang, deze constructies hebben geaccepteerd en in vele gevallen daarbij hebben aangetekend dat de constructie rustig door de gemeente gevolgd kan worden. Vervolgens heeft de corporatie gezegd: uiteraard zijn wij ook bereid om u van A tot Z mede te delen wat in die nieuwe stichting gebeurt; daartoe verplichten wij ons. Als die figuur is gekozen ± dat is hier en daar gebeurd ± heeft zo'n gemeente geen enkele reden om de rijksoverheid te vragen om

even aan de bel trekken, omdat men het niet meer kan volgen. Neen, men kan het uitstekend volgen en door de eigen zonden kan men het nog begrijpen ook. Dit is echter een kwestie ter zijde. Ik ben er niet over begonnen, maar de staatssecretaris bracht het te berde.

Voorzitter! Aan het eind van de bruteringsrit wil ik mij graag aansluiten bij de reeds eerder door velen uitgesproken complimenten in de richting van de staatssecretaris en zijn medewerkers. Ik wil heel uitdrukkelijk de vorige staatssecretaris daarin betrekken. Ik vraag de staatssecretaris deze complimenten aan hem over te brengen. Het zal voor de heer Heerma toch een hele voldoening moeten zijn om weer eens instemming bij een overgrote meerderheid van een Kamer te vinden, al is het dan niet die Kamer waar hij die gaarne zou willen vinden, maar het is althans iets.

□

De heer **Talsma** (VVD): Voorzitter! Ook ik dank de staatssecretaris voor zijn duidelijke antwoorden. Tot mijn genoegen ± ik wist het wel ± lopen onze meningen op de hoofdpunten gelijk. Ik hoor ook met plezier dat de deur openstaat voor de Raad voor onroerende zaken, de overkoepeling van de meeste beleggende instellingen. Ik zou iets verder willen gaan. Als die ROZ op straat voorbij gaat, loopt u dan de straat eens op en pak hem bij de arm. Ik meen dat het geen prestigekwestie moet worden. Dat lijkt het nu een klein beetje te zijn.

Er is nog een praktisch punt. Doordat de subsidieregeling nog geldt bij de particuliere gesubsidieerde huurwoningen, geldt ook daar nog het afbraakpercentage van 5,5. Dat heeft dan ook tot gevolg ± ik spreek nu over de procesvereisten waarover ook de heer Van Veldhuizen het had ± dat in de sociale huursector de grens waarbij je bij huurverhogingen gemotiveerd een puntenlijst moet meesturen nu niet ligt bij 4,5%, het nieuwe trendmatige huurverhogingspercentage, maar blijft liggen bij 5,5%. Dat betekent dat de verhuurder die een procent hoger gaat dan de huidige trendmatige huurverhoging niet verplicht is dit te motiveren. Dit is een onbedoeld gevolg. Ik pleit er dan ook extra voor om de zaak zo eenvoudig mogelijk te houden. Voor het geval echter

Talsma

overeenstemming met de ROZ mocht uitblijven, zou ik de staatssecretaris in overweging willen geven om deze kwestie toch in een kleine wetswijziging nog eens nader te regelen.

Overigens: mijn fractie steunt het voorstel met bijzonder veel instemming.

□

De heer **Veling** (GPV): Voorzitter! Ik dank de staatssecretaris ook voor zijn heldere beantwoording. De balansverkortingsoperatie was een goede vondst en die is creatief en zorgvuldig uitgevoerd. Er is dan ook alle reden voor complimenten.

Ik kom nog even terug op de kwestie van het toezicht. Ik vond het onderscheid dat de staatssecretaris maakte heel helder. Ik wil het nu niet hebben over het interne toezicht en het rechtmatigheidstoezicht, maar juist over het volkshuisvestelijke toezicht en de rol van de gemeenten en van de rijksoverheid daarin. Dat heeft alles te maken met de bruteringsoperatie, hoewel die vragen ook in andere contexten aan de orde zijn. Er moet nu een systeem ontstaan waarin checks and balances een stabiele situatie blijvend te weeg brengen. Het gaat ons erom dat de volkshuisvestingsdoelstelling daarbij overeind blijft. Ik ben er niet helemaal gerust op dat je dat compleet voor elkaar krijgt door toezicht en hier en daar nog wat regels. Er zal sprake moeten zijn van een zekere gezamenlijkheid van visie, van belang en van uitwisseling. Ik ben ervan overtuigd dat gemeenten niet compleet daartoe in staat zullen zijn vanwege de dubbele belangen die daar spelen. De rijksoverheid zal erbij betrokken moeten zijn. Ik ben er ook niet helemaal zeker van dat de grens tussen commerciële instellingen en corporaties altijd zo helder is, zeker als ze met gemeenten te maken krijgen. De heer Spier wees daar herhaaldelijk op. Dit doet niets af van het belang van de bruteringsoperatie, maar ik ben er nog niet helemaal zeker van dat er nu echt een stabiele constellatie zal ontstaan waarin de volkshuisvestingsbelangen op een gezonde manier helemaal compleet veilig zijn. Ik spreek deze zorg nu uit. Misschien is het goed om er nog iets over te zeggen.

□

Staatssecretaris **Tommel**: Voorzitter! Ik dank de Kamer voor de vriendelijke woorden die zijn gewijd aan deze behandeling en ook aan mijn voorganger. Ik zal ze graag aan hem overbrengen. Hij heeft met dit wetsvoorstel en met het proces dat eraan vooraf is gegaan een formidabele inspanning geleverd die de sociale volkshuisvesting in Nederland een hele stap verder heeft gebracht, ook naar een stabiele situatie. Naar mijn stellige overtuiging hebben de corporaties en de huurders daar belang bij en zullen zij ook in positieve zin de gevolgen daarvan ondervinden. Hij valt daarvoor niet genoeg te prijzen, want het was inderdaad een moeilijke operatie waarvan op voorhand helemaal niet duidelijk was dat die tot een gunstig eindresultaat zou leiden. Dezelfde lof geldt overigens ook de andere partners in het overleg, want zij hebben eveneens risico's genomen aan het begin van het proces.

Ik constateer dat de heer Boorsma en ik in hoge mate in dezelfde richting denken over het toezicht. Wij hechten in hoge mate hetzelfde belang aan een goed toezicht. Voor de sector is dat van buitengewoon grote betekenis. De Tweede Kamer heeft mij gevraagd, haar rond 1 juli helderheid te verschaffen; het is nog steeds mijn streven, die datum te halen. Heel erg gedetailleerd kan ik er op dit moment dus niet over spreken, maar het koerst enigszins af op wat ik heb geschetst. De vraag, wat precies onafhankelijk toezicht is en van wie of wat dat toezicht onafhankelijk moet zijn, vereist een nadere invulling. Ik onderstreep nogmaals dat een heel goede democratische controle op degene die het toezicht uitoefent, voor mij van wezenlijke betekenis is. Wat de instandhouding van de sociale huisvestingssector en het grote belang daarvan betreft, denk ik dat dit debat duidelijk heeft gemaakt dat we daarover volstrekt hetzelfde denken.

De heer Pitstra heeft opmerkingen gemaakt over de relatie tussen corporaties en huurders. Voor de corporaties is het van heel groot belang om goede relaties met hun huurders te onderhouden. Het overgrote deel van de corporaties beseft dat ook. Daarom verbeteren de overlegsituaties tussen corpora-

ties en huurders, in vergelijking met het verleden. Tegen de heer Van Veldhuizen zeg ik dat een verdere verbetering van die relatie voor mij een punt van aandacht blijft.

De heer Pitstra vroeg, of dit uitgangspunt een vertaling in bepaalde richtingen vindt. Hij doelde daarbij op de kwestie van prijs en toegankelijkheid van bepaalde woningen, bijvoorbeeld in de nieuwbouwgebieden. Nogmaals, voor het overgrote deel van de huurders zullen ook de woningen in de Vinex-gebieden bereikbaar blijven. Daarover kan geen misverstand bestaan. Geldt dat in alle gevallen voor mensen met de laagste inkomens? Nee, laten we dat niet mooier maken dan het is, maar dat is ook nooit zo geweest. Ik kan de heer Pitstra prachtige voorbeelden laten zien, waaruit blijkt dat over een periode van meer dan honderd jaar nieuwbouwwoningen bijna nooit toegankelijk waren voor mensen met de allerlaagste inkomens.

De heer **Pitstra** (GroenLinks): De praktijk van de afgelopen twintig á dertig jaar is toch dat daaraan in stadsvernieuwingswijken, in het kader van "bouwen voor de buurt", is gewerkt? De subsidies waren daarbij zodanig, dat nieuwbouwwoningen toegankelijk waren voor de mensen die daar woonden, ook degenen met de allerlaagste inkomens. Er waren voor die mensen allerlei regelingen gemaakt om het doel te realiseren dat niet tegen de allerlaagste inkomens hoefde te worden gezegd dat zij nooit in een nieuwbouwwoning zouden wonen. Het bouwen voor de buurt was daarop gericht.

De **voorzitter**: Voor deze interruptie, en voor eventuele volgende interrupties, vraag ik of het kan blijven bij een korte vraag, zonder een derde termijn te houden.

Staatssecretaris **Tommel**: Gelukkig hebben we dan ook, als gevolg van de grote subsidiestromen, een grote voorraad betaalbare woningen. Overigens: als we een kritische analyse maken van wat er in feite terecht is gekomen van het bouwen voor de buurt en van het aantal mensen dat werkelijk in hun buurt is gebleven, kan dat interessante gegevens opleveren!

Ik zie heel nadrukkelijk het risico in dat je, door problemen met de

Tommel

betaalbaarheid van woningen, uniformiteit in de nieuwe wijken krijgt. Ik zeg iedereen toe dat dat een punt van aandacht zal blijven. De vraag is, hoeveel procent van de rijke corporaties de arme corporaties helpt. Dit soort dingen begint nu heel duidelijk op gang te komen, maar ze moeten qua taakstelling nu wel geconcretiseerd worden. Ik verwacht daarover binnen redelijke termijn helderheid. Nogmaals, het kan niet zo zijn dat er passieve rijke corporaties zijn, die dat in de loop der jaren blijven en zich niet inzetten voor de volkshuisvesting. Dat is in niemands belang, ook niet in hun eigen belang.

Ik begrijp het begrip "herverdeling" heel goed, maar ik wil die kant bewust niet op. De heer Pitstra heeft gevraagd of er geen onderzoek moet worden verricht naar de financiële stand van zaken van de corporaties. Welnu, die is uit-en-te-na bekend, via accountantscontroles en rapporten. Die sector is dus niet geheimzinnig bezig, maar ze is zo open als het maar kan. Maar de heer Pitstra wil dat onderzoek nadrukkelijk gebruiken als een opstap naar een wettelijke maatregel, waarover ook de heer Spier sprak. Voorzitter! Als dat nodig zou zijn, dus als echt moet worden gesproken over een herverdeling in die richting, ook wel verevening genoemd, is alles wat mij voor ogen staat mislukt, namelijk dat de sector zichzelf helpt. Dat houdt in dat de rijke en de arme corporaties elkaar onderling helpen. Als dat helemaal niet lukt, zou dit het uiterste middel moeten zijn, maar dan praat je wel ± ik bekijk nu even de formele kant ± over onteigening. Sinds dat in 1917 in de Sovjet-Unie gebeurde, is dat niet echt populair meer, omdat het daar geen echt succes is geworden. Het is dus wel een uiterste middel. Ik beschouw het als sociaal kapitaal, maar in formele zin wordt dan een traject opgegaan dat alleen maar in alle redelijkheid in het uiterste geval, dus als al het andere mislukt is, zou moeten worden bewandeld. Ik ben ervan overtuigd dat dat andere niet mislukt.

Volgens de heer Pitstra vragen veel corporaties meer dan de gemiddelde huurstijging van 3,8%. Dat percentage is het gemiddelde over een lange reeks van jaren. In de eerste periode zal het zeker meer zijn dan 3,8%; daarover is nooit enige onduidelijkheid geweest. Anno 1995 mag dus niet worden getoetst aan 3,8%. Verder kan de zekerheid die de

corporatie zelf vraagt voor zijn financiële continuïteit in een goed systeem van toezicht ook getoetst worden, ook bij de procesvereisten, voeg ik er aan het adres van de heer Van Veldhuizen aan toe. Deze vereisten zijn overigens meer dan alleen maar een beleefdheidsoperatie, want dan zouden wij er niet aan hoeven te beginnen. Als het wel zo'n operatie zou zijn geweest, zouden ook de huurdersorganisaties niet zo enthousiast zijn geweest voor deze vorm van het wetsvoorstel. Ik kan hem op dat punt dus geruststellen, zonder meer details te kunnen geven dan nu.

Ik had nog een vraag van de heer Pitstra laten liggen, namelijk over de kwestie van de vertegenwoordiging van de Woonbond in het centraal fonds. In de huidige taakopvatting van het centraal fonds heeft de Woonbond nadrukkelijk geen behoefte, lid van het bestuur te worden. Ik kan mij dat heel goed voorstellen. Men heeft de belangen van een te saneren corporatie. De belangen van de huurders kunnen dicht bij huis, bij diezelfde corporatie, worden behartigd, dan wel op centraal niveau, namelijk bij het centraal fonds. Maar allebei kan niet. Daarin moet de Woonbond dus een afweging maken, waarbij hij ervoor kiest dicht bij huis te blijven, iets wat ik mij heel goed kan voorstellen.

De heer Spier heeft in tweede termijn volstrekt helder uiteengezet, waar het dilemma ligt. Gaat de corporatie de richting uit van de normale commerciële projectontwikkeling ± dan is het heel logisch dat je praat over vennootschapsbelasting en andere zaken ± of kies je voor een andere route? Ik denk niet dat er een soort maatschappelijke noodzaak is dat de corporaties zich ontwikkelen als gewone commerciële projectontwikkelaars, en dat er dus 800 commerciële projectontwikkelaars op de Nederlandse markt bijkomen. Het is heel duidelijk waar de scheiding precies ligt, namelijk bij een direct belang voor de sociale huisvesting. Dat moet een nadere invulling krijgen, maar daar ligt de caesuur. Ik ben ervan overtuigd dat de corporaties zich daarin ten eerste kunnen vinden, en dat het ten tweede ook een heel werkbare situatie zal opleveren, gezien de huidige praktijk.

Wij hechten zeer aan meer activiteiten van de corporaties op het gebied van de woonomgeving. Dat

valt binnen de sociale taakstelling. Dat is dus bepaald meer dan huizen bouwen. Hoe zich dat in de komende tijd zal ontwikkelen, weet ik niet. Ik denk ook aan het benutten van het "grote geld" voor de volkshuisvesting. De komende jaren zullen we daar bij begrotingsbehandelingen uitgebreid over praten, want dit moet echt worden ingevuld, wat niet te lang mag duren. In die zin deel ik volstrekt de opvatting van de heer Spier dat dat punt niet mag blijven liggen.

Ik kan op dit moment niet veel gedetailleerder zijn over het wetsvoorstel Procesvereisten. Feit is wel dat huurders en verhuurders zich hierin in hoge mate kunnen vinden. Het is inderdaad meer dan een beleefdheidsvereiste. De opmerking van de heer Spier over de BTW-constructies en de belangen van de gemeenten daarin, verontrustte mij in zekere mate. Hij zette namelijk helder uiteen, waarom de gemeente er belang bij heeft om die constructies wel toe te passen. Ik begrijp dat wel, maar hij wekte wel de suggestie dat de gemeenten dan ook de vrijheid zouden hebben om af te wijken van rijksregels. De gemeenten zouden dus alleen maar rijksregels toepassen waar het hun goed uitkomt. Daar moet naar mijn gevoel een heldere cesuur worden geplaatst. Als de regel is ± die moet wel heel duidelijk in een circulaire zijn omschreven ± dat zo'n constructie om financiële en volkshuisvestelijke redenen niet mag, dan heeft het gemeentebestuur naar mijn stellige overtuiging niet de vrijheid om daarvan af te wijken. Als elke gemeente haar eigen interpretatie geeft aan de vraag of een wet wel of niet behoort te worden toegepast, dan wordt het land naar mijn gevoel heel moeilijk bestuurbaar.

De heer **Van Veldhuizen** (PvdA): Het ontgaat mij even over welke wet de staatssecretaris het heeft. Welke wet zou hier zijn overtreden?

Staatssecretaris **Tommel**: De opvatting van de staatssecretaris van Financiën was dat sprake was van een oneigenlijke toepassing van de fiscale wetgeving. Mijn opvatting was en is dat op deze wijze niet aan de vereisten van het BBSH wordt voldaan.

De heer **Van Veldhuizen** (PvdA): Met de opvatting van de staatssecre-

Tommel

taris van Financiën heb ik op dit moment geen enkele moeite. Het ging mij om de opvatting van de staatssecretaris van Volkshuisvesting. Naar mijn idee was de staatssecretaris, toen hij de circulaire schreef, op een wat oneigenlijke wijze bezig. Ik begreep dat in het kader van zijn steun aan zijn collega van Financiën, maar ik kon het moeilijk plaatsen voor zover het om de volkshuisvesting ging. Dat heb ik naar voren willen brengen.

Staatssecretaris **Tommel**: Daarover kun je met elkaar spreken. Als de lijn echter zo is, dan is er geen gesprek tussen mij en de gemeente mogelijk over zo iets. Dat moet heel helder zijn.

De heer **Van Veldhuizen** (PvdA): Het ging mij uitsluitend om het pure volkshuisvestingspunt dat het toepassen van deze constructie te kort zou doen aan de toezichtsmogelijkheden. Dat ontken ik.

Staatssecretaris **Tommel**: Het gaat om vele constructies. Ik treed niet in details, ook gelet op de tijd, maar als een corporatie haar gehele woningbezit verhuurt aan een andere constructie, dat vervolgens weer terug huurt en opnieuw verhuurt, dan lijkt het mij duidelijk dat de kwestie van het toezicht op een corporatie daarmee...

De heer **Van Veldhuizen** (PvdA): Iedereen weet toch dat die andere constructie materieel gesproken volstrekt ledig is?

Staatssecretaris **Tommel**: Dat kan wel zijn, maar daarmee wordt wel afbreuk gedaan aan de huidige regelgeving en de helderheid voor de sector. Ik kom dan echt in grote problemen waar het gaat om het toezicht. Nogmaals, al zou die opvatting bestaan, dan nog heeft de gemeente niet de mogelijkheid om zich aan de regels te onttrekken. De complimenten aan mijn ambtsvoorganger zal ik nog graag een keer overbrengen.

Ik kan de heer Talsma geruststellen. Er is geen sprake van een prestigekwestie in de richting van de ROZ. Er is sprake van goed overleg. Ik heb de voorzitter ook al bij de arm gepakt en hem gezegd dat ik bereid ben om er zakelijk over te praten. Overigens, er zijn enige grenzen aan dat bij de arm pakken, want als je

dat te hard doet, dan kan dat ook geld kosten. Daar laat ik het bij. Ik dank de heer Talsma voor zijn steun aan het wetsvoorstel.

Ik ben het ten slotte met de heer Veling eens dat de sociale volkshuisvesting een stevige basis moet houden. Daar zijn checks en balances en een goed toezicht voor nodig. Ik ben ervan overtuigd dat de constructie door dit wetsvoorstel stabiel wordt dan die tot nu toe was en dat de partijen die op dit punt verantwoordelijkheid krijgen, die ten volle aan kunnen en ook zullen waarmaken. Daar zal ik graag op toezien.

De beraadslaging wordt gesloten.

Het wetsvoorstel wordt zonder stemming aangenomen.

De **voorzitter**: De aanwezige leden van de fractie van GroenLinks wordt conform artikel 121 van het Reglement van orde aantekening verleend, dat zij geacht willen worden zich niet met het wetsvoorstel te hebben kunnen verenigen.

Ik wijs de Kamer erop dat direct na de lunchpauze de stemming plaatsvindt over wetsvoorstel 24079. Daarover is om hoofdelijke stemming gevraagd.

De vergadering wordt van 12.42 uur tot 13.45 uur geschorst.

Aan de orde zijn de **stemmingen** in verband met het wetsvoorstel **Wijziging van de Wet individuele huursubsidie (opname van een tegemoetkoming voor huishoudens die de effecten van maatregelen in de kinderbijslag ondervinden) (24079)**.

(Zie vergadering van 29 mei 1995.)

De **voorzitter**: Ik geef gelegenheid tot het afleggen van stemverklaringen vooraf.

De heer **Spier** (D66): Voorzitter! In mijn tweede termijn schilderde ik reeds het dilemma waarvoor de fractie van D66 zich geplaatst ziet. De verdediging van het wetsvoorstel heeft het ons niet gemakkelijker gemaakt. Welnu, het grootste deel van onze fractie heeft haar keuze doen uitgaan naar de 60% die de

toeslag dan wel zal ontvangen in de wetenschap dat wij hiermee een slechte wet aanvaarden. De gehele fractie van D66 betreurt het dat dit kabinet haar voor een zo onmogelijke keuze heeft geplaatst.

De heer **Veling** (GPV): Voorzitter! Mede namens de fracties van SGP en RPF leg ik de volgende stemverklaring af. In eerdere termijnen is gebleken dat wij buitengewoon ongelukkig zijn met dit wetsvoorstel. Niet omdat er een onderscheid wordt gemaakt dat ertoe leidt dat sommigen iets krijgen en anderen niet, maar omdat een groep iets wordt afgenomen ± iedereen is het erover eens dat dit niet goed is ± waarna een reparatie wordt gepleegd die tot een zeer willekeurige compensatie leidt. Dit is voor ons reden om het wetsvoorstel niet te steunen.

De heer **Van Veldhuizen** (PvdA): Voorzitter! Iedereen heeft ons bij de behandeling van dit wetsvoorstel kunnen "horen zwijgen". Dat gebeurde in de overtuiging dat wij niets nieuws zouden kunnen toevoegen aan hetgeen tijdens de behandeling in de Tweede Kamer naar voren is gebracht. Dat lijkt ons toch een taak van deze Kamer.

Wat de zaak zelf betreft: er is besloten tot compensatie van het verlies aan kinderbijslag. Het centrale punt is dat er geen goed instrument is gevonden voor de gehele doelgroep. Er moest dus worden besloten tot het gebruik van een instrument dat slechts een deel van de beoogde groep compensatie biedt. Ik ben het met beide vorige sprekers eens dat dit tot absurdistische aspecten geleid heeft. Wij vinden echter de compensatie van althans een deel van de doelgroep toch belangrijker dan de absurdistische aspecten. Wij zullen onze stem niet aan dit voorstel onthouden.

De **voorzitter**: Er is gevraagd om hoofdelijke stemming over het wetsvoorstel.

Voor stemmen de leden: Korthals Altes, Van Kuilenburg-Lodder, Luteijn, Mastik-Sonneveld, Van der Meer, Mertens, Pit, Redemeijer, De Savornin Lohman, Schinck, Schuyer, Spier, Staal, Talsma, Tuinstra,