

56ste vergadering

Donderdag 9 maart 1995

Aanvang 10.15 uur

Voorzitter: Zijlstra

Tegenwoordig zijn 95 leden, te weten:

Adelmund, Apostolou, Beinema, Van den Berg, Biesheuvel, Blaauw, Brinkman, V.A.M. van der Burg, Van de Camp, De Cloe, Cornielje, Dankers, Dees, Van Dijke, Dijkma, Dijkman, Dittrich, Van den Doel, Duivesteijn, Van Erp, Esselink, Gabor, Van Gelder, Van Gijzel, Giskes, De Graaf, Groenman, Van Heemskerck Pillis-Duvekot, Van Heemst, Hessing, Hillen, Hirsch Ballin, Hoekema, Van der Hoeven, Hofstra, Van Hoof, Hoogervorst, De Jong, Jorritsma-van Oosten, H.G.J. Kamp, M.M.H. Kamp, Keur, Klein Molekamp, Koekkoek, De Koning, De Korte, Korthals, Lambrechts, Lansink, Leers, Lilipaly, Van der Linden, Middel, Van Middelkoop, Uyl, Oedayraj Singh Varma, Van Oven, Van der Ploeg, Poppe, Rehwinkel, Van Rey, Rijpstra, Roethof, Rosenmeijer, Schutte, Sipkes, Smits, Soutendijk-van Appeldoorn, Stellingwerf, Van der Stoel, Swildens-Rozendaal, Terpstra, Valk, Ter Veer, Te Veldhuis, Verbugt, Verhagen, Verkerk, Versnel-Schmitz, Van der Vlies, H. Vos, O.P.G. Vos, Voûte-Droste, Vreeman, B.M. de Vries, Wallage, Van Waning, Weisglas, Van Wingerden, Witteveen-Hevinga, Wolters, Woltjer, Ybema, Van Zijl, Zijlstra en Zonneveld,

en de heer Tommel, staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer.

☐

De **voorzitter**: Ik deel aan de Kamer mede, dat zijn ingekomen berichten van verhinderd van de leden:

Vliegenthart, wegens bezigheden elders, alleen voor de ochtend-vergadering;

Huys, Oudkerk, Rouvoet, Reitsma, Hendriks, Boers-Wijnberg en Van Walsem, wegens bezigheden elders;

Aiking-van Wageningen en Kalsbeek-Jasperse, wegens ziekte;

Van Nieuwenhoven, Noorman-den Uyl, Van Zijl en Deetman, wegens verblijf buitenslands.

Deze berichten worden voor kennisgeving aangenomen.

Aan de orde is de behandeling van:
- **de verslagen van de commissie voor de Verzoekschriften over een aantal in haar handen gestelde adressen (23954, nrs. 45 t/m 60).**

Overeenkomstig de voorstellen van de commissie voor de Verzoekschriften wordt besloten.

Aan de orde is de behandeling van:
- **het wetsvoorstel Balansverkortings geldelijke steun volkshuisvesting (23817).**

(Zie ook wetgevingsoverleg van 27 februari 1995.)

De algemene beraadslaging wordt geopend.

☐

De heer **Poppe** (SP): Mijnheer de voorzitter! Na een bijzondere en ook spannende verkiezingsavond behandelen wij vandaag een bijzonder wetsvoorstel. Het

wetsvoorstel Balansverkortings geldelijke steun volkshuisvesting betekent namelijk in feite het einde van de sociale huisvesting in Nederland. De rijksoverheid trekt de handen af van de volkshuisvesting. Dat is een breuk in de geschiedenis van de volkshuisvesting in Nederland die haar weerga niet kent. Volgens de staatssecretaris heeft deze wet niet de pretentie het gehele volkshuisvestingsbeleid voor de komende 40 jaar te regelen. Maar, voorzitter, dat doet deze wet naar onze mening wel degelijk. De balansverkortings is veel meer dan alleen een financieel-technische operatie. Dat wordt door de staatssecretaris zelf overigens in zijn brief uitstekend duidelijk gemaakt met het schema op bladzijde 9. In dat schema, met de bruterings in het middelpunt, wordt de samenhang geschetst met alles wat je maar bij volkshuisvesting kunt voorstellen: de ontwikkeling van de huren, de positie van de corporaties, de positie van de huurders, de leefbaarheid in buurten enzovoorts. Het wordt ook duidelijk gemaakt door het bruteringsakkoord, het akkoord van Heemskerk, tussen Rijk en koepelorganisaties. Daarin zijn afspraken gemaakt over huurontwikkeling en exploitatie van de sociale woningbouw tot het jaar 2040.

De SP is van mening dat met dit wetsvoorstel het Rijk, de overheid, de volkshuisvesting overlaat aan de grillen van de markt, waar begrippen als "sociaal" en "solidariteit" geen enkele rol spelen, zoals de meesten van ons weten. De gevolgen van het wetsvoorstel zullen voor de huishoudens die op een huurwoning zijn aangewezen, verstrekking en dramatisch zijn. Ik wil daar kort op ingaan. De staatssecretaris voorspelt op grond van de afspraken in het

Poppe

akkoord van Heemskerk, het bruteringsakkoord, dat de huurverhogingen in de komende vijftien jaar gematigd zullen zijn. Dat optimisme is naar onze mening een valse voorstelling van zaken. Volgens de staatssecretaris zal het gemiddelde over die vijftien jaar 3,8% zijn. Dat noemt hij gematigd. Wij vragen ons af: hoezo gematigd? Dat is in elk geval een stuk boven de inflatie. En in het bruteringsakkoord met de verhuurders is zelfs vastgelegd dat de huurverhoging in de komende vijf jaar minstens 0,5% meer zal zijn dan de inflatie, met een minimum van 3,5%. De huurverhoging blijft hiermee een belangrijke oorzaak van de inflatie zelf. Vervolgens worden de huren weer extra verhoogd door die hogere inflatie. Wij vinden dat nu juist dit vliegwielt moet worden gestopt. Dat percentage van 3,8 gemiddelde huurverhoging is het rekenkundig gemiddelde van de 5% subsidie-afbraak bij de complexen met subsidie en de huurverhoging gelijk aan de 3% voorspelde inflatie bij complexen zonder subsidie. Niet meer dan dat ligt ten grondslag aan de veronderstelling van de staatssecretaris. Dat is niet een realistische analyse van een situatie waarbij de markt bij oplopende woningnood de huren zou opdrijven. Dat is de bestaande situatie in Nederland.

Nu de rijksoverheid met de wet balansverkorting de sociale huisvesting aan haar lot overlaat en de objectsubsidies bijna al zijn afgebroken, verworden de corporaties tot commerciële organisaties, voor wie het exploitatieresultaat de maatstaf der dingen moet zijn. Daarom is er geen enkele reden om aan te nemen, dat de huurverhogingen gematigd zullen zijn. In het nieuwe systeem zijn het de corporaties, die de huurverhoging vaststellen en die belang hebben bij zo hoog mogelijke huren op de woningmarkt. Welke huurverhoging nodig is in het nieuwe systeem, is mede afhankelijk van de financiële positie van de corporatie. Dus als er al gemiddeld 3,8% uitkomt, is dat puur toeval. De verhoging die de staatssecretaris eigenlijk wil voor 1995, is 5,5%. Dat was het percentage waarmee de staatssecretaris de maximaal redelijke huurprijs wilde verhogen. Maar onder druk van de Kamer...

Staatssecretaris **Tommel**: Het is toch niet de wens van de staatssecretaris

om tot 5,5% te komen? Dat is de verhoging van het maximaal redelijke huurpeil. Ik denk dat het verstandig is om in ieder geval de begrippen goed uit elkaar te houden, want dat maakt het debat wat overzichtelijker.

De heer **Poppe** (SP): Voor de duidelijkheid, mijnheer de staatssecretaris: de maximaal redelijke huurprijs zal het streven zijn van iedere corporatie. Als de staatssecretaris zegt dat onder druk van de Kamer de verhoging van de maximaal redelijke huur op 4,5% wordt gesteld, is dat een stijging waarnaar de corporaties zullen streven en wat ook mogelijk is. Zeker bij mutaties zal bij de versnelde harmonisatie zo snel mogelijk dat volledige bedrag gehaald worden. Daarmee gaan de gemiddelde huren in Nederland stijgen.

Staatssecretaris **Tommel**: Ik constateer in ieder geval enige vooruitgang in de zorgvuldigheid van het woordgebruik van de heer Poppe. Hij zegt dat dat het streven van de corporaties is, maar hij begon te zeggen dat dat mijn streven was. Laten we die zaken even uit elkaar houden; dat is voor het debat handiger.

De heer **Poppe** (SP): Bij mijn weten heeft de staatssecretaris 5,5% voorgesteld: vervolgens heeft de Kamer daartegen bezwaar aangetekend, en het is bij brief teruggebracht tot 4,5%. Dat is dus hier, in deze Kamer, gebeurd. Het is dus ook een zaak van de staatssecretaris en de Kamer geweest om uiteindelijk tot die 4,5% maximaal redelijke huurprijs te komen.

Mijnheer de voorzitter! De huurexplosies van de afgelopen jaren hebben een zware tol geëist. Bij 600.000 van de 3 miljoen huurwoningen is er momenteel gemiddeld een huurachterstand, die al is opgelopen tot gemiddeld 112 per woning. Een kwart miljoen huishoudens heeft problematische schulden, waarbij de huisbaas in vrijwel alle gevallen de grootste schuldeiser is. Vorig jaar werden er vanwege huurschulden 2500 huishoudens het huis uitgezet, en dat is natuurlijk ook een manier om huurschulden te saneren. De afgelopen vier jaar is de gemiddelde huur met bijna een kwart verhoogd. Mensen met een minimuminkomen

moeten gemiddeld bijna de helft van hun karige inkomen naar de verhuurder overmaken. Het deel van het inkomen dat aan kale huur wordt betaald, is van 1982 tot 1995 gemiddeld gestegen van 15,8% naar 22,8%. Nederland is daarmee in West-Europa de koploper wat huurprijzen betreft. In plaatsen als Capelle aan den IJssel, Alkmaar, Zoetermeer en Spijkenisse, de zogenaamde groeikernen, leven nu al 20 van de 100 huurders onder het bestaansminimum, op de armoedegrens. Ondanks deze dramatische cijfers is in het bruteringsakkoord afgesproken, dat de huurverhogingen jarenlang hoger zullen zijn dan de inflatie. Ik heb zojuist al gezegd dat dat de inflatie ook nog eens aanwakkert. Je zal maar een Melkert-baan krijgen of in een banenpool zitten, en per 1 juli een huurverhoging krijgen van 15, 20 of 25 per maand. Dat staat namelijk weer te gebeuren.

In het bruteringsakkoord is de huurontwikkeling in percentages aangegeven. Gemiddeld gaat het om 3,8%. De huurders hebben echter met bedragen in guldens te maken, met dat wat direct uit de knip moet. Dat merken de mensen. De huren worden steeds hoger, dus de verhogingen in guldens nemen steeds toe, ieder jaar met een percentage van 3,8, maar in guldens wordt het almaar meer. Een woning die nu 400 doet, zal in 2010, gebaseerd op de looptijd van vijftien jaar die in het akkoord staat, 700 gaan doen. Een woning die nu 500 doet, zal over vijftien jaar 875 aan huur doen. Een woning van 600 ± dat is nu een goedkope woning ± zal over vijftien jaar 1050 aan huur gaan doen. Dat is de realiteit van dit akkoord, van die "gematigde" huurverhoging.

Dat is een verhoging van 75% in vijftien jaar. Dat betekent volgens de huidige normen voor goedkoop wonen, huren tot 614 per maand, dat er in 2010 geen goedkope woningen meer zullen zijn, uitgaande van die 3,8% huurverhoging per jaar. De verwachting op dat punt is overigens feitelijk op drijfzand gebaseerd, want dat percentage kan veel hoger zijn. De huursom-benadering zal namelijk door de corporaties worden gebruikt om de woning de huur te laten doen die zij op de woningmarkt kunnen binnenhalen. Dat is noodzakelijk op het moment dat zij marktgericht

Poppe

gaan werken. Ze willen het misschien niet eens, maar ze zullen wel moeten. Dat is het principe van de markt. Dat is de wetmatigheid die de liberalisering van de volkshuisvesting, waarvan de bruterings een onderdeel is, met zich brengt. De VVD, bij monde van de heer Hofstra, bepleit dat ook. De woning moet doen wat die waard is. Hij kijkt echter niet naar het inkomen van de huurder. Ook in het partijprogramma van D66 staat dat het marktprincipe wat betreft de prijs van de woning zijn werking moet hebben.

De heer **Hofstra** (VVD): Ik heb er nog wel iets bij gezegd. Misschien wil de heer Poppe dat ook herhalen.

De heer **Poppe** (SP): Het gaat nu om het principe. Ik heb het niet over eventueel bijkomende lapmiddelen. Ik hoor echter graag van de heer Hofstra hoe hij met de Kamer wil voorkomen dat de huurders, in de toekomst nog meer huurders dan nu, financieel door de bodem zakken. Ik heb de cijfers genoemd. Die zijn nu al dramatisch. Wij moeten eraan werken dat die cijfers worden teruggedrongen. Dat heb ik echter niet begrepen uit het verhaal van de heer Hofstra.

Mevrouw **Versnel-Schmitz** (D66): Vindt de heer Poppe de individuele huursubsidie een lapmiddel? Is hem ontgaan dat kamerbreed is ingestemd met de nota Volkshuisvesting? De heer Poppe zat toen nog niet in de Kamer, dus hij hoeft zich er overigens niet aan te binden. In die nota zijn heel principiële keuzes gemaakt over de objectsubsidie en de subjectsubsidie. De objectsubsidie heeft betrekking op huizen, goedkope woningen, en moet in 40, 50 of 60 jaar worden afbetaald. De individuele huursubsidie zorgt ervoor dat mensen, gelet op hun inkomen, redelijk kunnen wonen.

De heer **Poppe** (SP): De IHS is een belangrijk huisvestingsinstrument om tot een redelijke verdeling van de woningen te komen, gerelateerd aan de huurprijs en de inkomens van de huurders, maar het is ook een lapmiddel, een politiek middel dat bij alle kabinetsonderhandelingen aan de orde is. Volgend jaar kan de Kamer beslissen dat de IHS verlaagd wordt. Nu al staat in het regeerakkoord dat erop wordt bezuinigd. De IHS is dus een wankel basis. Ik ben

mening, naar ik hoop samen met mevrouw Versnel, dat dit instrument actiever moet worden gebruikt en ook verruimd moet worden. D66 is voorlopig echter akkoord gegaan met een bezuiniging van 200 mln. op de IHS.

Mevrouw **Versnel-Schmitz** (D66): De heer Poppe ondergraaft de individuele huursubsidie nu. Hij weet net zo goed als ik dat het bedrag van vorig jaar dat bezuinigd moest worden, niet is gebruikt. Dat niet gebruik is een keuze van de mensen zelf. Dat is wat anders. Is de heer Poppe er overigens voor dat mensen met hogere inkomens, bovenmodaal, twee keer modaal, een goedkope huurwoning bezetten? Als je de objectsubsidies zo hoog maakt, dan kun je die mensen er niet gedwongen uitgooien.

De heer **Poppe** (SP): Ook mevrouw Versnel kan mensen er niet gedwongen uitgooien. Gelukkig maar. Het is maar de vraag of de scheefheid $\pm$ zo wordt dat genoemd in de huisvestingswereld $\pm$ werkelijk ook zo groot is.

Mevrouw **Versnel-Schmitz** (D66): Het gaat om 600.000 woningen.

De heer **Poppe** (SP): Dat kan eigenlijk niet worden vastgesteld. Want als de Kamer niet wil dat een norm wordt vastgesteld voor een aanvaardbare netto woonuitgavenquote $\pm$ wat men van het inkomen aan huur moet besteden $\pm$ hebben wij geen meetlat om te kunnen meten waaruit die scheefheid bestaat. Stel dat iemand een redelijk inkomen heeft en voor $\text{f} 500$ woont, terwijl hij eigenlijk voor $\text{f} 800$ zou moeten verwonen. Hij weet echter dat er de komende vijftien jaar 3,8% huurverhoging per jaar komt en dat zijn huis over vijftien jaar $\text{f} 1200$ of $\text{f} 1300$ per maand gaat kosten, terwijl hij niet zeker is van zijn baan en of hij al dan niet in de WAO terecht komt. Hij is nergens zeker van sinds de liberalisering en flexibilisering van de arbeidsmarkt. Dat is een probleem. Ik kan mij dan ook voorstellen dat hij drie keer na zal denken voordat hij naar een dure huurwoning gaat verhuizen, aangezien hij weet dat hoe hoger de huur is, hoe groter de huurverhoging per maand in guldens zal zijn.

Mevrouw **Versnel-Schmitz** (D66): Absolute zekerheid is er in dit leven ten aanzien van niets te krijgen. Dat is een van de spannende dingen van het leven. Dat kan negatief, maar ook positief zijn. De heer Poppe vergelijkt echter de guldens van nu met de guldens over 15 of 25 jaar. Dat zijn echter niet dezelfde guldens. Bij die 3,8% zit namelijk 3% inflatie. Dat weet hij heel goed.

De heer **Poppe** (SP): De guldens worden inderdaad steeds minder waard in Nederland. Mondiaal niet op dit moment, maar voor de Nederlandse verhoudingen wel. Daarom moet je ook naar de markt gaan. Daar kun je ook goedkope tomaten komen.

De **voorzitter**: Volgens mij heeft dit niet zoveel met dit onderwerp te maken. Wilt u zich bepalen tot het onderwerp?

De heer **Poppe** (SP): Ik daag mevrouw Versnel uit vast te stellen wat wij met zijn allen vinden dat een redelijke netto woonuitgavenquote is. Als wij dat weten, kunnen wij namelijk goed gaan meten en kijken hoe groot de scheefheid in feite is.

Uit de cijfers van Volkshuisvesting in cijfers van 1994 blijkt dat juist de mensen die, gezien hun inkomen en de hoogte van de huur, noodgedwongen gebruik moeten maken van de individuele huursubsidie de hoogste netto woonuitgavenquote hebben. Zij brengen dus, ondanks de individuele huursubsidie, het grootste deel van het inkomen naar hun huisbaas. Wat dat betreft functioneert de individuele huursubsidie dus volstrekt onvoldoende.

Aangezien er op dit moment sprake is van een kwalitatieve en kwantitatieve woningnood, worden de mensen met de minst kapitaalcrachtige vraag de dupe van dit bruteringsakkoord. De doelgroep voor de corporaties, de mensen met de laagste inkomens, worden het snelst de dupe. Ondanks het feit dat zij nu al de hoogste uitgaven hebben. Mensen met een koopwoning gebruiken gemiddeld 14% van hun inkomen voor hun woning en zij 22%. Daar zit dus ook een behoorlijke scheefheid in. Die scheefheid kunnen wij alleen recht trekken door de huren te verlagen. Anders wordt de scheefheid tussen huurwoning en eigen woning almaar groter. Als je kredietwaardig bent kun je op dit

moment beter een woning kopen dan huren en dat wordt alleen maar ernstiger. De mensen die niet kapitaalkrchtig genoeg zijn voor een krediet, gaan steeds verder de mist in met dit beleid.

Doordat er geen evenwicht is in de woningvoorraad is de belangrijkste basis voor het bruteringsakkoord en voor deze wet eigenlijk vervallen. Er is namelijk een gebrek aan woningen en geen woningvoorraad. Daarmee is de basis van deze wet weg en worden de rampen des te groter als ze wel wordt doorgevoerd. In het systeem bestaat geen enkel verband tussen het inkomen van de huurder en de huurverhoging die hij krijgt. De minst gewilde woningen, met de slechtste kwaliteit zullen op de markt de minste prijs doen. Slechts die woningen zijn dan nog bereikbaar voor mensen uit de lagere-inkomensgroepen. Dat heeft weer tot gevolg dat er wijken zullen ontstaan per inkomensklasse. Dat is een slechte zaak.

Bovendien zijn de minst gewilde woningen ook het minst rendabel voor de corporaties, die marktgericht moeten werken. De corporaties zullen deze woningen noodgedwongen afstoten of slopen. Wij zien dit nu al gebeuren. Hierdoor zal de woningnood voor de lagere-inkomensgroepen nog groter worden. Vanmorgen heeft men nog op de radio kunnen horen dat in Ermelo duizenden mensen die noodgedwongen permanent in een vakantiehuisje wonen ± voor een hoge huur in een bordkartonnen huis ± uit hun woning zullen worden gezet. Dit zal ook gebeuren in Harderwijk en Putten. Langs de rand van de Veluwe wonen vanwege de woningnood duizenden mensen permanent in zomerhuisjes en dat is in de winter geen lolletje. Dit toont aan hoe gebrekkig de woningvoorraad is.

Anno 1995 is het met de sociale volkshuisvesting in Nederland zodanig gesteld dat de huur van een nieuwbouwwoning niet meer opgebracht kan worden door een huishouden uit de primaire doelgroep van het beleid; zelfs niet, mevrouw Versnel, met huursubsidie. In het nieuwste Sociaal en cultureel rapport is een zeer interessant hoofdstuk over de volkshuisvesting opgenomen. Daarin worden dezelfde ontwikkelingen signaleerd die ik zojuist heb genoemd. De woonlasten rijzen de pan uit, met name voor

huurders met lagere inkomens. Er ontstaan wijken per inkomensklasse. Goedkope huurwoningen worden verkocht of gesloopt. Woningbouwcorporaties kunnen niet voldoen aan het doel waarvoor ze zijn opgericht, namelijk het huisvesten van degenen die zich op de vrije markt geen dak boven hun hoofd kunnen veroorloven. Dit zijn de conclusies uit het Sociaal en cultureel rapport en niet die van mij, maar ik sluit mij er wel bij aan.

Voorzitter! Dit zijn de gevolgen van het huidige liberaliseringsbeleid dat met het wetsvoorstel Balansverkortening geldelijke steun volkshuisvesting een extra stimulans krijgt. De afbraak van de sociale huisvesting is onder het vorige kabinet al ingezet en wordt nu vervolmaakt. De staatssecretaris kan wel zeggen dat de huren gematigd zullen worden, maar de huidige situatie is al dramatisch en het zal alleen maar erger worden. Ik heb al voorgerekend dat een huurwoning die nu 600 kost in 2010 1050 zal kosten. De staatssecretaris is verantwoordelijk voor de voortzetting van dit beleid. Het is te gemakkelijk om via de wet balansverkortening de verantwoordelijkheid voor het doelgroepenbeleid bij de corporaties te leggen, terwijl de financiële middelen daartoe ontbreken. Het is ook te gemakkelijk om dan maar te zeggen dat de huurverhogingen gematigd zullen worden.

Het wetsvoorstel inzake balansverkortening en het akkoord van Heemskerk tussen de overheid en de verhuurders is buiten de huurders om tot stand gekomen. Ik heb hierover een prangende vraag aan de staatssecretaris. Klopt dit wel volgens het Besluit beheer sociale woningbouw (BBSH)? Kan zo'n belangrijk akkoord buiten de huurders om gesloten worden? In artikel 18 van het BBSH staat dat toegelaten instellingen de huurders of hun vertegenwoordigers tijdig in de gelegenheid stellen zich uit te spreken over onderwerpen van beleid of beheer die voor de huurders van wezenlijk belang kunnen zijn. Voorzitter! Het is evident dat de bruteringsakkoord onderwerpen van beleid betreffen die voor de huurders van wezenlijk belang zijn, neen van zeer groot belang zijn. Met de huurders is hierover op geen enkele manier overleg gepleegd. Graag hoor ik van de staatssecretaris of de overheid en

de koepels artikel 18 van het BBSH hebben overtreden.

In het tweede lid van artikel 22 van de Grondwet staat dat bevordering van voldoende woongelegenheden voorwerp is van de zorg der overheid. Dat is helder en duidelijk. Met dit wetsvoorstel schuift het kabinet die grondwettelijke zorg wel heel erg ver van zich af. Wonen ± dat wil zeggen: een behoorlijk en betaalbaar dak boven je hoofd ± is een primaire levensbehoefte. Dat kun je niet aan de grillen van de markt overlaten, waar het recht van de financieel sterkste geldt. Ik wijs in dit verband ook op de huidige krappe woningvoorraad.

In 1915 noemde de grondlegger van de sociale woningbouw, de Amsterdamse wethouder van de SDAP Wibaut, de financiële bijdrage van de overheid voor de volkshuisvesting een kwestie van beschaving. In het verlengde hiervan moet ik anno 1995 constateren dat er met de Wet balansverkortening geldelijke steun volkshuisvesting een einde komt aan dit stuk beschaving.

Mijnheer de voorzitter! Tot slot een citaat uit het Sociaal en cultureel rapport van 1994. Overigens wil ik eerst nog opmerken dat het verbazingwekkend is, hoe weinig de inhoud van dit rapport een rol speelt bij de coalitiepartijen in het debat en het hele volkshuisvestingsbeleid. In het rapport wordt in feite het failliet van de sociale huisvesting als gevolg van de liberalisering beschreven. Op bladzijde 267 staat: "Lastenstijgingen als gevolg van bezuinigingen worden niet gecompenseerd. De doelgroepen van beleid blijven gemiddeld genomen veel evenveel verdienen, maar moeten hogere woonlasten betalen. Er zijn natuurlijk grenzen aan de hoogte van het inkomensdeel dat aan woonlasten wordt besteed." Voor honderdduizenden huurders in Nederland is deze grens al gepasseerd. Met het voorgestane beleid zal het aantal huurders dat in de financiële problemen verzuipt, alleen maar toenemen.

De SP staat voor het handhaven van een stuk beschaving. De sociale huisvesting mag niet worden afgebroken, maar moet hersteld worden. Dit is dus het tegenovergestelde van wat als gevolg van de balansverkortening geldelijke steun volkshuisvesting gaat gebeuren.



De heer **Hofstra** (VVD): Voorzitter! Alles hangt met alles samen, zou ik om te beginnen willen zeggen. Nu begrijp ik ook waarom er vanochtend in het Algemeen Dagblad iets stond over het huurprijzenbeleid in relatie tot dit wetsvoorstel. Wij hebben de laatste weken meer over het huurbeleid gesproken en er dreigt nu wat verwarring te ontstaan over hoe bepaalde percentages moeten worden gezien. Het trof mij nog meer dat ik, zonder overigens met de journalist in kwestie te hebben gesproken, in het betreffende kranteartikel ook ten tonele werd gevoerd met betrekking tot een initiatief op een onderdeel van de wet, waar ik straks nog uitvoerig op terug zal komen.

Ik denk dat dit duidelijk maakt dat de bruteringsoperatie al heel lang boven de markt zweeft. In onze ogen al zo lang dat het nu toch wel wenselijk is om op korte termijn de zaak af te doen.

Voorzitter! Alvorens op het wetsvoorstel zelf te komen, heb ik er behoefte aan in het kort aan te geven wat de visie van de VVD is op de huisvesting en de volkshuisvesting in het bijzonder. Wij hebben op het ogenblik ruim 6 miljoen woningen in ons land. Iets meer dan de helft hiervan zijn huurwoningen. De andere helft zijn koopwoningen, eigen woningen. Dit aantal stijgt de laatste tijd relatief snel. De VVD is hier gelukkig mee. Zij is van mening dat er voor veel huidige huurders in de toekomst meer mogelijkheden zullen zijn en zullen moeten zijn tot het bezitten van een eigen woning.

Hierbij speelt onder andere de verlaging van de overdrachtsbelasting een rol. De staatssecretaris heeft hier onlangs opmerkingen over gemaakt. Hij zal begrijpen dat de VVD hem in deze opvatting zeer steunt en dat zij hem hierbij meer succes toewenst dan hem bij het huurbeleid voor dit jaar ten deel viel.

Wij achten koopwoningen niet alleen gunstig voor de burgers maar ook voor de overheid. Nogmaals, wij denken dat het eigen-woningbezit in ons land nog verder kan en moet worden gestimuleerd. Dit neemt niet weg dat de VVD vindt dat ook op langere termijn altijd een groot deel van ons woningbestand huurwoningen zal moeten blijven. Er zijn bepaalde groepen of mensen die tijdelijk op huurwoningen zijn

aangewezen en helaas ook mensen die vanwege een smalle beurs niet in staat zijn een eigen woning te kopen.

Voorzitter! De VVD streeft naar subsidieloos bouwen, nadrukkelijk ook in de huursector. We streven hierbij ook naar duurzaamheid. Het is algemeen gebruikelijk de laatste tijd om de kreet "duurzaam bouwen" te hanteren. Dit wordt dan vooral in relatie gebracht tot de constructie van de woning, de isolatie en dergelijke. Ik denk dat we dit begrip ook kunnen uitbreiden naar het financiële onderdeel, duurzaamheid ook in de zin dat de sociale sector zichzelf in stand kan houden. Met een heel lelijk woord wordt dat blijkbaar "revolving fund" genoemd. Men heeft wellicht langzamerhand begrepen, dat ik een hekel heb aan dit soort termen.

De bruteringspast naar onze mening in dit systeem. Dat betekent meer marktwerking en daar zijn wij voor, ook voor de sociale sector. Wij zijn ervoor, dat de overheid meer dan nu op afstand staat. De huurwaarde van een woning zal een afspiegeling moeten zijn van de marktwaarde en nadrukkelijk niet van het inkomen van de bewoner, van de manier waarop de woning is ontstaan, van de regeling volgens welke de woning is gebouwd of van het soort eigenaar. In ons land zijn de sociale huurwoningen van verschillende soorten bezitters. Uiteraard voeg ik hieraan nadrukkelijk toe $\pm$ de heer Poppe vergat dat zo $\pm$ dat er natuurlijk een individuele huursubsidie is voor mensen met een te smalle beurs. Op die manier moeten zij in staat worden gesteld, toch redelijk te wonen en de huren te betalen. Daarnaast wil ik tegenover de heer Poppe zeggen, dat het een belangrijke inzet van dit kabinet is om een betere economische ontwikkeling en lastenverlichting te realiseren. Dat zal, zij het wat indirect, in de toekomst de mogelijkheid bieden tot betere en betaalbare woningen.

De heer **Poppe** (SP): Uit de gegevens blijkt dat mensen die individuele huursubsidie ontvangen, het grootste deel van hun inkomen naar de huisbaas moeten brengen. Dat betreft het grootste deel van de huurders. Zij hebben dus de hoogste netto woonuitgavenquote. De heer Hofstra vindt de individuele huursubsidie belangrijk om mensen met een kleine beurs ook te kunnen

laten wonen. Wil hij daar dan niks aan doen?

De heer **Hofstra** (VVD): De heer Poppe heeft zo $\pm$ even gezegd dat een bezuiniging op de huursubsidie is gepland van ongeveer 10%. Die moet naar onze mening ook worden uitgevoerd. Dat neemt echter niet weg, dat een heel groot bedrag, namelijk ongeveer 2 mld. per jaar, voor dit doel overblijft. Wij menen ook dat dit bedrag vooral terecht moet komen bij de mensen die dit het hardst nodig hebben.

De heer **Poppe** (SP): Die mensen krijgen het al. Desondanks hebben zij een enorme netto woonuitgavenquote. Dat is toch niet rechtvaardig?

De heer **Hofstra** (VVD): Wij zijn voor meer marktwerking, voor een betere afstemming van de huurprijs van woningen op de situatie op de markt. Na de voorgenomen bezuiniging blijft een aanmerkelijk bedrag gemoeid met de individuele huursubsidie en die subsidie zien wij als het vangnet om wonen voor mensen met lage inkomens mogelijk te maken.

De heer **Poppe** (SP): Ik verzoek de heer Hofstra toch dringend om eens goed naar de cijfers te kijken, opdat hij kan zien wat het effect is van de individuele huursubsidie op de netto woonuitgavenquote van de mensen met de laagste inkomens.

De heer **Hofstra** (VVD): De VVD meent dat de bruteringspast binnen de visie die ik zojuist uiteen heb gezet.

In feite is "bruteringspast" een heel vreemd woord. Het wordt ook wel "balansverkortings" genoemd. Daar worden normale mensen ook niet zo erg veel wijzer van. Ik stel vast dat wij via deze bruteringspast schoon schip proberen te maken inzake een heleboel oude regelingen die bol staan van ingewikkeld taalgebruik en helaas voor een deel ook van politiek opportunisme. De "dynamisering" schrikt daarin misschien wel het meest af. In normaal Nederlands betekent dat gewoon bouwen op de pof. Dat is gebeurd. Met een paar centen werden huizen gebouwd en lasten werden verschoven naar de huidige en komende jaren. Vervolgens wilde men "ontdynamiseren". In een wetsvoorstel kwamen wij zelfs de term "ge-ontdynamiseerd" tegen.

Hofstra

De Raad van State zei daarvan overigens dat, als "ontdynamiseren" al Nederlands zou zijn, het woord "ge-ontdynamiseerd" in elk geval geen Nederlands was. Ik heb een ontzettende hekel aan dit soort jargon.

Bij de bruteringsoperatie gaat het in feite om een financiële reorganisatie van de volkshuisvesting. Dat zou overigens ook een mooiere benaming zijn geweest. Ik zou het wel prettig hebben gevonden als wij niet alleen financieel, maar ook taalkundig schoon schip hadden kunnen maken.

Ik noem in het kort de doelstellingen van de bruteringsoperatie die wij belangrijk vinden. Er wordt veel minder geld rondgepompt. Dat spreekt ons aan, want geld rondpompen is tamelijk ineffectief. Voorts zal er sprake zijn van minder bureaucratie; er zijn nu ontzettend veel regelingen. Er komt meer marktwerking; ik heb al gezegd dat wij daaraan veel waarde hechten. Door de operatie wordt bovendien de verantwoordelijkheid op de juiste plaats ondergebracht. Voor de financiële n van het Rijk is het niet onbelangrijk dat de financiële risico's voor het Rijk worden begrensd. Een dreigend groter beslag op rijksmiddelen wordt beperkt. Ten slotte is er sprake van een lager financieringstekort en van lagere rentelasten, zulks mede als gevolg van deze operatie. Het Rijk was zo onverstandig om tamelijk ongelukkige regelingen ten aanzien van de leningen te treffen waardoor corporaties in staat werden gesteld, vervroegd af te lossen zonder boeterente te betalen. Over de jaren 1993 en 1994 is voor ruim 20 mld. afgelost, hetgeen ook zonder deze operatie een aanmerkelijke ontlasting voor de rijksfinanciën oplevert.

Voorzitter! Wij stellen vast dat het sommetje dat met betrekking tot deze operatie is gemaakt ± hierbij wordt alles herleid tot 1 januari 1995 ± uitkomt op 33 mld. Dat is een groot bedrag, wellicht zo groot dat wij ons niet meer kunnen voorstellen wat het precies is en waar het om gaat. Dat bedrag staat voor alle verplichtingen die het Rijk heeft na 1 januari 1995, tot ver in de volgende eeuw. Het gaat dus om een afkoopbedrag. Dit bedrag wordt niet nu gefourneerd en aan de sector overgedragen. Het gaat om gedane toezeggingen, verplichtingen die het Rijk heeft. Door schulden te betalen, word je

niet armer, voorzitter. Omgekeerd geldt natuurlijk ook dat als je vorderingen int, je er niet rijker van wordt. Ik hecht eraan om dit te onderstrepen. Die 33 mld. komt neer op het contant maken van allerlei verplichtingen.

Zijn er ook voordelen voor de andere kant van de tafel, de corporaties? Voorzitter! Die zijn er mijns inziens. Er is sprake van een zekere financiële verzelfstandiging. Voorts is voor de corporaties een punt van overweging dat als dit zo wordt afgesproken en die 33 mld. wordt betaald, het per definitie niet meer mogelijk is om verdergaand te bezuinigen. Dit is in de vorige kabinetsperiode, in het kader van de Tussenbalans, ~~wa~~l gebeurd. Als wij deze operatie nu niet zouden uitvoeren, zou ik niet durven garanderen dat er in deze zin niet ~~wa~~ar een bezuinigingsslag zou volgen. Ik denk dat de corporaties er oog voor zullen hebben dat men nu ook die volle 33 mld. krijgt. Daarnaast is er nog een klein bruidsschatje, zoals dat kennelijk bij dergelijke operaties hoort. Ik kom daar later nog op terug.

Voorzitter! Er is sprake van een contract. Al eerder heb ik gezegd dat wij wat dat betreft tegenover de staatssecretaris een ongelijke strijd voeren. Een wetsvoorstel dat hier aan de orde wordt gesteld, kunnen wij naar believen amenderen ± en dat is in het onderhavige geval ook wel mogelijk ± maar wij moeten ons realiseren dat er een contract onderligt dat met de sector is uitonderhandeld. Als wij daaraan iets veranderen, bestaat in principe de mogelijkheid dat het contract niet meer doorgaat. Men kan erover treuren dat de situatie zo is. Al eerder heb ik gesteld en, al klinkt het misschien wat bot, nu herhaal ik dat het een kwestie is van stikken of slikken. Men moet in strategische zin wel bijzonder goede argumenten hebben om nu nog iets te willen veranderen.

De heer **Biesheuvel** (CDA): U heeft ook tijdens het wetgevingsoverleg dat beeld van "stikken of slikken" gebruikt. U zult zich toch realiseren dat, voordat het contract werd gesloten, ook ~~u~~w fractie een uitgebreide inbreng leverde om de onderhandelingen tussen de toenmalige staatssecretaris en de corporaties enigszins te sturen. Als u nu stelt dat wij voor een voldongen

feit staan ± dat is een wat fraaiere uitdrukking dan "stikken of slikken" ± is dat niet geheel juist.

De heer **Hofstra** (VVD): Zo heb ik het ook niet bedoeld. U zult straks, naar ik hoop met genoegen, kunnen vaststellen dat wij voor dit akkoord beslist niet weglopen. Echter, ik hecht eraan te zeggen dat ik mij minder vrij voel om hier te amenderen dan wellicht bij een volgende wetsvoorstel het geval zal zijn.

De heer **Poppe** (SP): Licht het bruteringsakkoord nu vast of kunnen wij er alle kanten mee op?

De heer **Hofstra** (VVD): Zoals ik het zie, is het een akkoord tussen partijen, waar de Tweede Kamer niet direct bij betrokken was. Dat akkoord ligt er. Er was, dacht ik, een voetnootje van de staatssecretaris waarin stond: onder voorbehoud van goedkeuring door de Tweede Kamer.

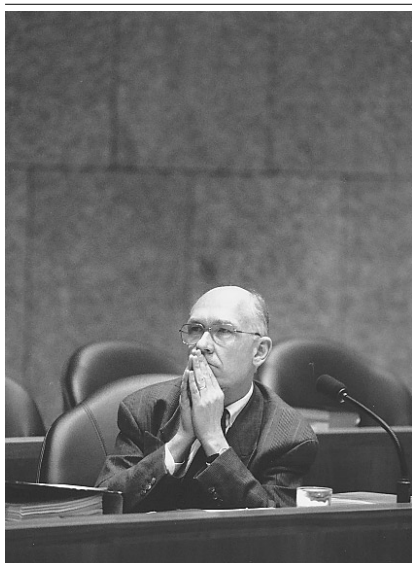
De heer **Poppe** (SP): Stemt u in met de inhoud van dit akkoord?

De heer **Hofstra** (VVD): Ik moet nu wat vooruitlopen op de rest van mijn verhaal, maar het zal u niet verrassen dat ik akkoord zal gaan met het wetsvoorstel.

De heer **Poppe** (SP): U hebt er geen problemen mee.

De heer **Hofstra** (VVD): Ik heb zoëven verwoord dat er een plus zit bij de rijksoverheid. Er zit naar mijn smaak ook een plus bij de corporaties. Dat zijn prachtige oplossingen, die ook wel win-win-situaties worden genoemd. Wij weten alleen ook dat er evenwicht moet zijn. Er zijn in het leven niet alleen maar plussen. Wij moeten eerlijk zijn en eigenlijk zeggen, dat op deze manier de risico's, maar ook de voordelen, worden gelegd in de sector zelf. Die bestaat uit verhuurders en huurders te zamen. Het Rijk komt op afstand te staan. Wij vinden dat een goede zaak, gelet op de principiële opvattingen die ik eerder heb aangegeven.

Ik heb al gezegd hoe wij het strategische probleem zullen bekijken. De manier waarop de staatssecretaris is omgegaan met de bekende 6,5% en 6% had achteraf gezien misschien iets anders moeten zijn. Bij het contract was dit aangegeven als een inspannings-



De heer Tommel, Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer

verplichting, maar het maakte geen deel uit van het contract. Wij zullen proberen er toch iets zuiverder mee om te gaan.

Ik kom op de techniek van de bruteringsoperatie. Alles wordt contant gemaakt per 1 januari 1995. Er zitten allerlei becijferingen achter. Er is gekozen voor langjarige gemiddelden, 3% voor de inflatie, 7% voor rente op vermogen en een huurafbraak die 3% is, zijnde de inflatie, of 5%, waar nog subsidie moet worden afgebroken. De disconteringsvoet is 6,75%. Wij achten al deze getallen redelijk. Samen komen zij uit op 33 mld.

In het rekensommetje duikt ook de beruchte 3,8% op, waarover wij al een aantal keren hebben gesproken. Ik hecht eraan, te zeggen dat ik dit percentage zie als een rekengetal voor de hele exercitie, maar dat het los staat van de huurverhogingen, of huurverlagingen die in onze visie ook mogelijk moeten zijn, in de komende jaren. Ik denk dat daar veel misverstand over bestaat. 3,8% is een getal uit een rekenmodel, waarmee wij het wel eens zijn, maar dat niet te maken heeft met hetgeen de komende jaren met de huren moet of kan gebeuren.

De som komt uit op 33 mld., maar het gaat bij deze operatie nog om meer geld. 1,8 mld. wordt uitgetrokken voor het zogenaamde flankerend beleid. Dat heb ik eigenlijk bedoeld met het begrip "bruidsschatje". 1,8

mld. is natuurlijk wel een groot bedrag, maar in verhouding tot 33 mld. is het maar weer klein. Daarnaast gaat er 150 mln. als lump sum naar het waarborgfonds, een soort bijdrage ineens van het Rijk om risico's te kunnen opvangen. Veel corporaties zullen op het moment dat zij de rijksleningen aflossen, hetgeen onderdeel uitmaakt van het contract, andere leningen moeten sluiten voor herfinanciering. Daarvoor is nog iets van 200 mln. gereserveerd. Het totaal is 35 mld. Als er dan nog rente moet worden bijgeteld, komen wij op het lieve sommetje van 37 mld.

Misschien is het goed om vast te stellen dat er risico's aan de operatie verbonden zijn in die zin, dat op langere termijn de getallen die ik net genoemd heb ongeveer benaderd zullen worden, maar per definitie altijd iets zullen afwijken. Het is heel simpel. Het grootste risico is de rente. Als die rente hoger wordt dan 7% is er een voordeel voor het Rijk. Het Rijk zou anders meer geld kwijt zijn geweest. Het omgekeerde geldt natuurlijk ook. Als de rente lager wordt, zit er een voordeel bij de corporaties.

Dat brengt mij tot een nadere beschouwing van de omschrijvingen die wij altijd weer terug vinden, van huurstijgingen in relatie tot de inflatie.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): U zei dat u de 3,8% beschouwde als een rekenmodel, dus niet als een percentage waaraan corporaties te zijner tijd gehouden moeten worden. Klopt dat?

De heer **Hofstra** (VVD): Dat heb ik duidelijk proberen te zeggen.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Dat betekent dat 1,8 mld. wordt betaald om te zorgen dat corporaties die weinig geld of een minder voordelige positie hebben na het uitbetalen van alle miljarden in een positie komen die vergelijkbaar is met die van andere corporaties, waardoor zij gemiddeld op een huurverhoging van 3,8% kunnen uitkomen.

De heer **Hofstra** (VVD): Theoretisch.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Nee, praktisch. Dat is de uitgangssituatie.

De heer **Hofstra** (VVD): Ik vind het theoretisch.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Hoe komt u aan 1,8 mld., als het theoretisch is? Die 1,8 mld. wordt berekend op grond van het feit dat die corporaties daarmee evenals alle andere corporatie ook gemiddeld 3,8% over een periode van vijftien jaar aan huurverhoging kunnen berekenen.

Het centraal fonds, de club waar koepels het beleid voor de langere termijn uitstippelen, ook voor het huurbeleid en het huurverhogingsbeleid, gaat in een stuk dat u niet bekend zal zijn, ervan uit dat in de periode 1995 tot 2009 rekening wordt gehouden met een jaarlijkse huurverhoging van 3,8%, tenzij de marktomstandigheden dit aantoonbaar niet toelaten. Dat betekent dus dat in het rekenmodel wordt uitgegaan van gemiddeld 3,8%. Het gaat dan over de bedrijfswaardeberekening, wat je nodig hebt om te komen tot een gezonde berekening van wat een corporatie is. De staat heeft daar 1,8 mld. voor over, blijkbaar een onbenullig bedrag bij deze grote bedragen. Vervolgens zegt het centraal fonds dat de komende vijftien jaar 3,8% minimaal wordt berekend. Is dat voor u aanvaardbaar?

De heer **Hofstra** (VVD): Ik ken het stuk niet, maar het zal mij eerlijk gezegd ook een beetje een zorg zijn hoe men dit berekent. Wij kunnen ons vinden in de cijfers die hier zijn afgeleid. Wij kunnen ons erin vinden dat daarmee wordt afgerekend met de sector. Vervolgens ± en wat ik nu zeg, zal u niet verbazen ± hebben wij er behoefte aan om bij het huurprijsbeleid wat afstandelijker tegenover die sector te staan. Eerder heb ik gezegd dat ik het minimum onzin vind. Waarom moeten wij huurders beschermen tegen een te lage huurverhoging? Het maximum vind ik niet helemaal onzin, omdat je er toch wel een zekere grens aan moet stellen. Ik heb al eerder gezegd wat ik vind van dat geleuter over die 6% of 6,5%. Ik vind dus dat wij ons wat minder met die sector moeten bemoeien als het gaat om de huurprijs. Die 3,8% is theoretisch.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Door de rijksoverheid wordt 1,8 mld. betaald om ervoor te zorgen dat de huurverhoging gemiddeld op 3,8% uitkomt. Vervolgens komt het centraal fonds met de mededeling dat het minimaal 3,8% voor de

komende vijftien jaar is. Dan is het toch heel merkwaardig dat wij daar zoveel geld voor over hebben. Ik begrijp niet dat u, redenerend vanuit een zakelijk relatie, ermee akkoord gaat om op die manier contracten te sluiten.

De heer **Hofstra** (VVD): Er ligt een contract. Die 1,8 mld. is misschien relatief een klein bedrag, maar absoluut is het een groot bedrag. Ik mag aannemen dat als het nul zou zijn geweest, dat contract er niet was geweest. Het is namelijk in vrijwilligheid tot stand gekomen. Als het 100 mln. of 200 mln. minder kan worden, vind ik dat prima. Het is namelijk wel rijksgeld. Omdat het Rijk dit extra betaalt, kunnen de huurders minder betalen. In wezen is het elke keer een verhaal van de drie partijen, Rijk, corporaties en huurders. Als de Staat het betaalt, hoeft de ander het niet meer te betalen.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Mij is bekend dat u een bedrijfsmatige achtergrond heeft. Ik begrijp niet dat een contract wordt gesloten en vervolgens geen prestatie wordt verlangd.

De heer **Biesheuvel** (CDA): Dat is wat anders.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Je sluit in feite een contract waarin je afsprekt dat het gemiddeld 3,8% wordt. Ten opzichte van de huidige situatie zou dat op zichzelf een verbetering zijn. Vervolgens komt het centraal fonds met de mededeling dat het minimaal 3,8% wordt. Dat betekent dus dat de komende jaren gemiddeld een substantieel hogere huurverhoging is te verwachten vanwege allerlei andere opslagen. En wij laten dat gebeuren. Ik begrijp dat gewoon niet. Ik begrijp het van u al helemaal niet. Contract is contract en daar hoort dus ook een prestatie-verplichting bij.

De heer **Hofstra** (VVD): Natuurlijk hoort daar een prestatieverplichting bij. Ik heb al eerder gezegd dat ik vind dat de rijksoverheid op enige afstand van deze sector moet staan. En dat is ook nadrukkelijk de bedoeling van deze operatie. Wij kunnen niet meer voor elk woninkje in Emmer-Compascuum of in Vaals zeggen hoe het precies moet met de subsidie die erop verstrekt wordt en welke huurverhogingen wel of niet

mogen. Ik wil daar de sector zelf een grotere ruimte voor geven. Ik wil best zeggen dat wij er natuurlijk ook beducht voor zijn dat de corporaties hun gang maar gaan met deze rijksmiddelen en dat zij ook met hoge huurverhogingen komen. Daar moeten wij dan generiek, in algemene termen, iets aan proberen te doen. Wij moeten dan een kader ontwikkelen waardoor de corporaties bij de les blijven, zou ik haast zeggen. Op die manier wordt het doel dat de corporaties hebben, namelijk zorgen voor de sociale huisvesting, gerealiseerd.

Mevrouw **Versnel-Schmitz** (D66): Misschien kan ik de heer Hofstra een handje helpen. Ik vermoed dat het stuk waar de heer Duivesteijn uit citeert, gaat over het centraal fonds en de maatstaven die men daarbij aanlegt voor de sanering. Dat is een ander verhaal. Zodra je begint over het saneren van een corporatie, kan ik mij voorstellen dat er in het algemeen voorwaarden worden gesteld door het centraal fonds. Ik kan mij dan ook voorstellen dat men zegt dat het minimaal 3,8% moet zijn om eruit te komen. Dat is echter een andere situatie. Het is een maatstaf die het centraal fonds aanlegt om een corporatie uit de sanering te helpen.

Ik wil de heer Hofstra nog iets in zijn gedachten aanbevelen, namelijk de brief van 2 maart jl. van de staatssecretaris. In die brief geeft de staatssecretaris aan hoe hij het totaal van de huren en allerlei onderdelen, zoals de ontwikkeling van de kapitalen en de besteding van de kapitalen, scherp zal volgen als een soort jaarlijkse evaluatie van het totaal van de brutoering. Dat helpt de heer Hofstra misschien in zijn betoog.

De heer **Hofstra** (VVD): Dank u wel, zeg ik daarop.

De heer **Biesheuvel** (CDA): Voorzitter! Wij zullen dadelijk in de bijdrage van de heer Duivesteijn wel horen welke consequentie hij zelf trekt uit de brief die hij aanhaalde. Ik kom tot de conclusie ± ik doe dat via een vraag aan de heer Hofstra ± dat de heer Duivesteijn de 1,8 mld. flankerend beleid eigenlijk te weinig vindt.

De heer **Hofstra** (VVD): Dit is min of meer een retorische vraag. Het lijkt

mij wat moeilijk erop te antwoorden of de heer Duivesteijn de 1,8 mld. wel of niet voldoende vindt.

De heer **Poppe** (SP): Voorzitter! De heer Hofstra zegt net dat wij afstand moeten nemen van de corporaties en dat de corporaties vrijer moeten kunnen opereren op de markt. Tegelijkertijd zegt hij dat wij er generiek, dus in het algemeen, wel op moeten toezien dat zij voldoen aan hun taak van sociale huisvesting. Ik heb net voorgerekend dat bij 3,8% ± het kan met het grootste gemak veel meer zijn, zoals wij net ook van de heer Duivesteijn hoorden ± een huur van 1.600 over vijftien jaar 1.1050 per maand bedraagt. Kan met het beleid op grond van het akkoord dat de heer Hofstra steunt, de sector nog voldoen aan de taak van de sociale huisvesting? Vindt hij een huur van 1.1050 sociaal?

De heer **Hofstra** (VVD): Natuurlijk, de huren zullen sterk stijgen. Door de inflatie stijgt het inkomen gelukkig ook voor een groot deel mee. Hoe moeilijk het voor sommige mensen ook is om de huur te kunnen betalen, wij gaan ervan uit dat wij hiermee toch een redelijk huisvestingssysteem in stand kunnen houden.

De heer **Poppe** (SP): Het is echt niet waar wat u zegt. Vanaf 1989 tot nu zijn de huren met 80% gestegen. De inflatie was maar 40%. Dat gaat steeds door. Men zal zich niet aan de inflatiestijging houden, zeker niet als wij nu al kunnen vaststellen dat het er in vijftien jaar minimaal 0,5% boven moet zijn. Ik herhaal mijn vraag of u dat sociaal vindt.

De heer **Hofstra** (VVD): Ja. Wij kunnen van mening verschillen over het waardeoordeel, dus de kwalificatie die je daaraan moet toekennen. Blijkbaar verschillen wij daarover van mening. Daar komen wij nooit uit.

De heer **Poppe** (SP): U vindt een heleboel minder sociaal ook nog wel sociaal? Als u 1.1050 huur per maand een sociale huur vindt voor de zwakkeren, de mensen met de laagste inkomens, dus de doelgroep van het beleid, dan breken mijn klompen.

De **voorzitter**: Mijnheer Poppe, u stelt een vraag en u geeft vervolgens zelf het antwoord. Ik denk dat het

voor de hand ligt dat de heer Hofstra er een antwoord op geeft.

De heer **Poppe** (SP): Het antwoord komt er steeds maar niet uit.

De **voorzitter**: De heer Hofstra krijgt nu nog een kans.

De heer **Hofstra** (VVD): Voorzitter! Ik kom bij een ander punt dat ook door de heer Poppe is aangeroerd. Steeds als er in de stukken over de huurstijging wordt gesproken, wordt dat gekoppeld aan de inflatie. Dat trof mij. Als je de zaak beredeneert vanuit de vraag welke huurverhoging de mensen kunnen betalen, is die koppeling niet onlogisch. Als de inflatie 3% is, zal er grosso modo voor een ieder de mogelijkheid zijn om 3% meer huur te betalen. De vraag is echter veel principiëler. De vraag is of de kosten van het wonen wel zo nadrukkelijk aan de inflatie zijn gekoppeld. Ik ben geneigd om te zeggen dat dit niet zo is. Er is een veel zwaardere koppeling met de rente en uiteraard met het soort woning. Wanneer is die gebouwd en hoe hebben de kosten zich sindsdien ontwikkeld? Ik zie dus graag een wat genuanceerdere en vrijere interpretatie. Wij zijn ervoor om de scheefgroei, waarover ook de heer Poppe sprak, te lijf te gaan. Ik kan mij zeer wel voorstellen dat corporaties in sommige gevallen huurprijzen verlagen, onder andere door het maximum, waarover wij al eerder hebben gediscussieerd, meer uit te buiten. Dat bedoel ik ook steeds met de opmerking dat wij ons minder met de corporaties moeten bemoeien en dat zij zelfstandiger moeten kunnen opereren.

De **voorzitter**: De heer Poppe voor de laatste keer.

De heer **Poppe** (SP): Kan de heer Hofstra wat concreter zijn over die huurprijsverlaging? Wanneer en in welke situatie moet er tot huurprijsverlaging overgegaan worden?

De heer **Hofstra** (VVD): Ik heb een- en andermaal gezegd dat wij op grotere afstand moeten gaan staan. Het zou dan aanmatigend en arrogant van mij zijn om te zeggen waar de huurprijzen moeten worden verlaagd. Ik vind dat corporaties grotere vrijheid moeten krijgen bij het vaststellen van de huren naar de onderkant en dus ook naar de

bovenkant. Als wij het laatste niet toestaan, is het evenwicht zoek.

De heer **Poppe** (SP): Voorzitter!...

De **voorzitter**: Nee, mijnheer Poppe, de heer Hofstra zet nu zijn betoog voort.

De heer **Hofstra** (VVD): De bedragen van 33 mld. en in totaal met al die andere posten van 37 mld. zijn groot. Daarom heeft de Kamer de Rekenkamer om een onderzoek hiernaar gevraagd. Ik ben er blij mee dat de Rekenkamer zegt dat het in grote lijnen goed zit met deze hele operatie en dat de cijfers die op papier zijn gezet, kloppen. Het zou natuurlijk de Rekenkamer niet zijn, als zij vervolgens op een heleboel onderdelen niet allerlei opmerkingen zou maken. Wellicht gaan collega's op sommige punten nog in, maar ik heb daar geen behoefte aan. Er zijn posten van 2 mln. en van 10 mln. bij. Dat zijn op zich leuke bedragen; dat wil ik niet ontkennen. In verhouding tot deze operatie zijn het echter marginale bedragen. De regering moet regeren en ik ga ervan uit dat de staatssecretaris al dat soort interpretatiekwesaties op een goede manier te lijf gaat. Via de evaluatie en de controle, waar ik nog op kom, kunnen wij het nader bekijken.

De conclusie van de fractie van de VVD over deze hele operatie is dat wij instemmen met de cijfers en de parameters en met de methodiek. Zijn er dan geen opmerkingen van de VVD in wat meer kritische zin? Ja, die zijn er ook. Daar zal ik nu dan mee beginnen.

De eerste kritische opmerking betreft de DKP-woningen, dat flankerend beleid. Ik zie het gewoon als onderdeel van het driehoeksspel van Rijk, corporaties en huurders dat het Rijk ertoe bereid is, wat extra's aan de corporaties te geven, waardoor de huurders de komende jaren wat minder hoeven te betalen. De verdeling van die 1,8 mld. over de corporaties is nog wel interessant. Op zich is de gebruikte methodiek objectief, maar wij hebben er wat problemen mee dat er geen relatie is gelegd met de solvabiliteit, het feitelijke vermogen, van de corporaties, inclusief de stille reserves, om het nog wat ingewikkelder te maken. Die zijn er naar mijn mening in aanmerkelijke hoeveelheden in deze sector, maar zij zijn wel moeilijk in cijfers uit te drukken door de definitie

van stille reserve. Wij hebben hiermee dus wat moeite, maar er is nu eenmaal voor gekozen om het op deze manier te doen.

In het algemeen willen wij graag informatie hebben over wat nu eigenlijk het goede getal is voor de solvabiliteitseis. Ik heb begrepen dat dit de bekende 12,5% van de jaaromzet van de corporaties is. Wij hebben echter het idee dat er vele stille reserves zijn en dat de solvabiliteit van de sector dus eigenlijk gunstiger is dan ons uit de stukken steeds blijkt.

Dit geeft aanleiding tot de vraag of wij als Rijk in totaliteit te veel betalen. Men zal begrijpen dat vooral een liberaal deze vraag graag opwerpt. Misschien betalen wij inderdaad teveel, maar dat is dan wel voor een goed doel, als wij de corporaties vervolgens maar bij de les houden. Zij moeten van het geld geen projecten in Oost-Duitsland ontwikkelen, om maar een voorbeeld te noemen.

Een ander punt ligt wat moeilijker, al heeft de staatssecretaris er een vrij duidelijk standpunt over. Dat betreft de kapitaalmarktleningen. Een deel van de woningen is met rijksleningen gefinancierd, die nu allemaal keurig worden terugbetaald, en een deel is met kapitaalmarktleningen betaald. In het verleden maakte de keuze tussen het een of het ander niet uit, maar in de huidige situatie worden de kapitaalmarktleningen anders behandeld. Daar moet een grotere huurverhoging door de huurders worden betaald als het financieel moet worden gecompenseerd. Nu gaat de discussie over het feit, dat Jantje vroeger ook al werd voorgehouden en dat dit nu maar zo moet blijven. Zo heb ik het althans geïnterpreteerd. Bekende juristen voeren een dispuut daarover. Koeman zegt in zijn advies: "In het wetsvoorstel evenwel worden naar mijn mening gelijke gevallen ongelijk behandeld, terwijl geen rechtvaardiging bestaat voor een niet volledige schadevergoeding als bedoeld in het genoemde arrest." De landsadvocaat, de andere partij in deze discussie, zegt in zijn brief: "Indien de in de Wet balansverkorting geldelijke steun volkshuisvesting voorziene compensatie van jaarlijkse geldelijke steun in een redelijke verhouding staat tot de waarde van de aanspraken op geldelijke steun, behoeft niet te worden gevreesd dat de rechter de toepassing van die wet

ontoelaatbaar zal achten wegens strijd met artikel 1 van protocol nr. 1." Voorzitter! Ik ken een ervaren bestuurder ± ik was toen nog een eenvoudig adviseur ± en hij zei: als adviseurs het onderling niet eens zijn, wordt een bestuurder zenuwachtig. Hij trok vervolgens zijn portemonnee en probeerde via een muntstuk aan te geven of de ene weg voorrang zou krijgen of de andere. Die procedure zou ik niet willen volgen. Er is hier sprake van een verschil in standpunt. De staatssecretaris heeft een- en andermaal gezegd, dat hij het geen risico acht en dat hij zich volledig in het verhaal van de landsadvocaat kan vinden. Als dit echter misgaat, kost het 2,2 mld. Dat is een aanmerkelijk bedrag, waarbij wij wel even mogen stilstaan. Ik ga ervan uit, dat de staatssecretaris niet alleen in zijn opvatting volhardt, maar er ook gelijk in heeft. Ik wil het er daarom dan ook bij laten.

Ook al is er breed overleg en is er instemming van het grootste deel van de corporaties, toch komt een aantal mensen niet goed terecht of vindt een aantal mensen dat zij niet goed terecht komen. Ik wijs in dit verband op de renovatiewoningen in Rotterdam. Gelet op de standpunten en de informatie van de staatssecretaris, lijkt het mij nog wel mee te vallen ook omdat die woningen een relatief lage gemiddelde huur hebben. Ernstiger vind ik de situatie in de groeikernen, waarbij vooral Lelystad als voorbeeld moet worden genoemd. Daar doet zich een ongelukkige samenloop van allerlei omstandigheden voor, die niet met dit wetsvoorstel worden gecorrigeerd maar die er ook zonder de bruteringsoperatie gewoon zouden zijn. Het is het probleem van bouwen in een tijd van dynamische-kostprijsberekening, huren die nu al hoog zijn en met, althans in het verleden, te veel leegstand. Wij vinden dit een groot probleem, dat echter niet via deze bruteringsoperatie kan worden opgelost.

Voorzitter! De enige relatie tussen het wetsvoorstel inzake bruteringsoperatie en het huurprijsbeleid is, dat in artikel 13 wordt verwoord dat voor de eerstkomende vijf jaar de corporaties verplicht zijn om een minimale verhoging van hun totale huursom door te voeren van de inflatie plus 0,5%, met een minimum van 3,5% per jaar. Ik heb achterop de sigarendoos becijferd, dat hiermee

een bedrag gemoeid is van ongeveer 5 mld. Dat is misschien ook voor de heer Duivesteyn interessant. 5 mld. is aanmerkelijk meer dan 1,8 mld. In wezen ± weer het driehoeksspel ± moeten de corporaties die 5 mld. extra voor de komende vijf jaar hebben. Eerder heb ik duidelijk gezegd, dat ik dit artikel eigenlijk onzin vind; we gaan verzelfstandigen, Pietje mag buiten de deur gaan wonen maar hij moet van ons wel elke dag om 8 uur opstaan. De club is zelfstandig of niet. Ik heb het Reglement van orde erbij gepakt om te zien hoe een amendement moet worden ingediend. Ik ben hier nieuw, zoals men weet, en dit zou mijn eerste amendement worden. Dat moet dan toch wel een beetje een prozaïsch amendement zijn. "Artikel 13 vervalt", lijkt mij toch al te simpel. Bovendien, je wilt toch ook graag dat je amendement wordt aangenomen. Daar kan ik misschien zelfs wel voor zorgen ± zo zeg ik in de richting van de staatssecretaris ± maar dan spreek ik mezelf tegen als ik eerder heb gezegd, dat er sprake is van een contract waarover wij "ja" of "neen" moeten zeggen. Ik wil duidelijk zeggen dat ik geen amendement zal indienen om de 3,5% eruit te halen, dus in tegenstelling tot wat er vanochtend in het Algemeen Dagblad stond. Ik wil dit verbreden naar andere verzelfstandigingsoperaties bij de overheid waar helaas wat is misgegaan, althans voor zover ik tot nu toe heb kunnen zien. Ik vind het heel zot dat dit soort zaken wordt voorgeschreven. Ik heb de staatssecretaris vorige keer gevraagd: waarom doen wij dat nu eigenlijk? Hij antwoordde toen dat de corporaties dat willen. Nogmaals, wij hebben daar veel problemen mee. Maar omdat het een onderdeel betreft van het totale akkoord, zullen wij het niet veranderen.

De heer **Duivesteyn** (PvdA): Dat is het slikken-en-stikken-verhaal. U slikt omdat u anders het risico loopt dat de bruteringsovereenkomst en daarmee de wet niet worden geëffectueerd. U heeft in de commissie een standpunt ingenomen dat ik persoonlijk heel verhelkend vond: het is onzinnig om te verzelfstandigen en om vervolgens door de overheid verplicht een huurverhoging te laten voorschrijven van ten minste 0,5% boven de inflatie, te beginnen met 3,5%. Is het

niet vreemd dat u dan toch hiermee akkoord gaat? Het is per definitie aan de verhuurder om, eventueel in overleg met de huurders, te komen tot die conclusie. Dat schaadt de positie van de verhuurders op geen enkele manier. Waarom zouden zij dan het bruteringsakkoord kunnen opzeggen? Daarvoor hebben zij geen reden.

De heer **Hofstra** (VVD): Ik hoef natuurlijk de corporaties niet te verdedigen. Dat zal de staatssecretaris straks wel doen. Ik heb wel uitgerekend om welk bedrag het gaat.

De heer **Duivesteyn** (PvdA): Het gaat natuurlijk om uw standpuntbepaling.

De heer **Hofstra** (VVD): Het gaat hier om 5 mld. Ik kan mij goed voorstellen en uit nadere informatie is mij ook gebleken dat banken die altijd zeer secuur zijn als het gaat om het verstrekken van leningen, een zekere eis stellen. Zij willen wel herfinancieren, maar dan moet er wel spek op de botten zitten. In dat kader speelt dat bedrag van 5 mld. een rol. Nogmaals, als wij verzelfstandigen, moeten wij het nalaten om dit soort betuttelende regels in te voeren. Maar ik heb een keuze gemaakt tussen het principe dat ik zojuist noemde en het bruteringsakkoord. Ondanks dat principe wil ik het bruteringsakkoord niet in de waagschaal stellen. Ik vind dat het dan maar moet doorgaan, dus inclusief dit artikel. Het is natuurlijk mogelijk dat de staatssecretaris er nog eens een nachtje over slaapt. Dat heeft hij natuurlijk al gedaan. Maar wellicht zegt hij bij nader inzien: het is onzin, het is een verzachtende omstandigheid voor de corporaties. Dan ga ik daar natuurlijk heel erg graag mee akkoord. Maar dat moet de staatssecretaris dan maar zeggen.

De heer **Duivesteyn** (PvdA): Zou het in uw filosofie niet juist een bevordering van de marktwerking zijn ± dus de slag die huurders en verhuurders onderling maken ± als er geen minimum wordt ingebracht? Het is toch eigenlijk een verenging van wat u nastreeft, namelijk een vrije markt van vraag en aanbod waarbij partijen gemeenschappelijk tot de vaststelling van een huurprijs komen?

De heer **Hofstra** (VVD): Neen. Dat hoeft naar mijn smaak niet. Nogmaals, de verwarring is altijd groot met dergelijke getallen. Maar de 3,5% slaat op de totale huursom van de corporatie en staat dus los van de individuele huurverhogingen.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): De individuele huurverhoging wordt daardoor minimaal $\pm$ of misschien wel maximaal $\pm$ opgedreven.

De heer **Hofstra** (VVD): Als je besluit om de huur voor bepaalde woningen te verlagen, moet je de huur voor andere woningen weer verhogen. Maar daarover hebben wij zojuist al gediscussieerd. Het gaat hier om de totale huursom van de corporatie.

De heer **Stellingwerf** (RPF): Mijnheer de voorzitter! De heer Hofstra geeft zich wel erg snel gewonnen. Aan de ene kant houdt hij een heel kritisch verhaal. Hij vindt het onzin dat dergelijke bepalingen worden opgelegd. Dat zou volstrekt overbodig zijn. Men zou dat in vrijwilligheid zelf moeten kunnen bepalen. Aan de andere kant stemt hij ermee in, vanwege de mogelijke consequenties voor het akkoord. Vervolgens zegt hij dat hij benieuwd is naar de reactie van de staatssecretaris. Hiermee heeft de heer Hofstra in feite zijn kruit al verschoten. Ik vind dat vreemd.

De heer **Hofstra** (VVD): Ik denk dat ik de zaak helder uiteenzet. Ik stel voorop dat het bij dit wetsvoorstel een ongelijke strijd is. Ik hoop dat ik nog eens andere wetsvoorstellen mag behandelen waarbij er meer mogelijkheden zijn om te amenderen. Maar er ligt een contract onder dit wetsvoorstel. Daar hechten wij aan. Wij hechten als VVD ook zeer $\pm$ ik wil dat heel duidelijk zeggen $\pm$ aan de hele bruteringsoperatie. Toch wil ik gezegd hebben dat ik het onzin vind, om die krachtterm nog maar eens te herhalen, om de huurders tegen een te lage huurverhoging te beschermen en de corporaties blijkbaar tegen zichzelf te beschermen. De bruteringsoperatie wil ik daardoor niet ter discussie stellen.

De heer **Stellingwerf** (RPF): Maar wij hebben eigenlijk nog geen definitief signaal om dat te veronderstellen, want bij de huurverhoging van een paar weken geleden zou ook sprake zijn geweest van een contract,

maar nu blijkt dat niet zo zwaarwegend te zijn geweest als werd voorgesteld.

De heer **Hofstra** (VVD): Dat klopt, daar heb ik zo even ook al opmerkingen over gemaakt. Maar ik dacht dat het daarbij meer ging om de opstelling van de staatssecretaris. Deze 3,5% is wel in de wet opgenomen, namelijk in artikel 13, en de inspanningsverplichting van 6,5% tot 7,5% is slechts in de marge genoemd, en staat nergens in het wetsvoorstel.

Ik vraag de staatssecretaris, serieus te kijken naar het volgende probleem om te zien of dat niet anders kan. Er zit, onder het mom van zorgvuldigheid, een termijn van vijf jaar in voor de afwikkeling van deze contracten. Wij begrijpen dat de administratieve afwikkeling ingewikkeld is, maar het lijkt mij dat dit bijna verjaringstermijnen zijn. Als je iets zorgvuldig wilt doen, moet je volgens mij niet zeggen dat men vijf jaar de tijd heeft, want dan wordt het niks. Ik zou de staatssecretaris nadrukkelijk willen verzoeken, deze termijn bijvoorbeeld te halveren. Ik vind het, nogmaals, te gek dat het vijf jaar moet duren om alleen maar deze administratieve contractjes af te handelen.

Voorzitter! Ondanks onze kritische opmerkingen over het wetsvoorstel blijven wij vinden dat het natuurlijk een gigantische operatie is, waarmee heel veel geld gemoeid is. Wij zullen ernaar blijven streven, zoals ik eerder ook al heb gezegd, om de Kamer te laten besluiten, dit project aan te wijzen als een groot project. Wij zullen daarvoor op de plek die daarvoor gekend is, het initiatief nemen. Daardoor hoeft naar onze smaak ook geen evaluatie-artikel in het wetsvoorstel te worden opgenomen, want we kunnen op die manier de vinger goed aan de pols houden.

De heer **Van Middelkoop** (GPV): Ik begrijp niet helemaal het instrument van aanwijzing tot groot project, dat ook in het wetgevings-overleg al aan de orde kwam, hier op zijn plaats zou zijn. De staatssecretaris heeft daarover in het wetgevings-overleg ook al iets gezegd, en ik denk op goede gronden. Zo'n procedure is heel handig als de overheid voor een zekere periode telkens nieuwe uitgaven moet doen. Dat heb je bijvoorbeeld bij infrastruc-

turele werken, waarvoor zo'n procedure heel geschikt is. Ik zie het hier echter niet voor mij, en u komt er nu weer mee, terwijl we ook een brief van de staatssecretaris hebben gekregen waarin hij aangeeft dat dit geen adequaat instrument is, zodat hij kiest voor een jaarlijkse rapportage.

De heer **Hofstra** (VVD): Het ~~aan~~ sluit het ander niet uit. Het aanwijzen van de bruteringsoperatie als een groot project is nadrukkelijk een bevoegdheid van de Kamer. Wij zullen, na overleg, verder afwegen of dit daarvoor het meest gekende instrument is, maar wij zullen dat op de bestemde plaats en volgens de bestemde lijn regelen, waarbij wij voor zover nodig onze argumenten nader uiteen zullen zetten.

De heer **Van Middelkoop** (GPV): Graag.

De heer **Hofstra** (VVD): We zijn op zichzelf akkoord met dit wetsvoorstel, maar er zijn nog een aantal andere zaken die naar onze smaak geregeld moeten worden. De regering heeft dit wetsvoorstel in zijn zelfstandigheid voor ons gelegd, en daar doet zich een dilemma voor. Er is een bekend spreekwoord: "Je kunt niet blazen en het meel in de mond houden". We verzelfstandigen, gaan op afstand staan en bemoeien ons er niet meer mee, of we doen dat wel. Ik denk dat er toch nog een aantal punten zijn die we moeten regelen, maar wij zouden dat met een zekere terughoudendheid willen doen. Wij zouden dat willen toespitsen op het toezicht op de corporaties en op gedragscodes op dat punt, om te voorkomen dat het vele gemeenschapsgeld van naar schatting zo'n 100 mld. verkeerd wordt gebruikt door de corporaties. Het is onze mening dat we daarvoor een straffere regeling nodig hebben dan op dit moment het geval is.

Ten aanzien van het huurprijsbeleid staan wij een zekere liberalisering voor. Dat heb ik al een- en andermaal gezegd. Verder spelen nog bepaalde knelpunten, maar wat dat betreft zijn wij van mening dat de sector, meer dan tot nu toe gebeurt, moet proberen om die zelf op te lossen.

Ik sluit af. Ook na de verkiezingen van gisteren willen wij proberen om samen met onze coalitiepartners wat betreft de dwarsverbanden een

aantal zaken krachtig te regelen. Dat moet wel met een zekere terughoudendheid gebeuren, want wij hebben geen behoefte aan 37 moties. Een aantal hoofdlijnen moet dus nog aanvullend, naast dit wetsvoorstel over de bruterig, worden geregeld.

□

Mevrouw **Versnel-Schmitz** (D66): Voorzitter! De wet balansverkortig valt te vergelijken met de bouw van een huis. De locatie, de architectuur, de materialen, de vergunningen, de aanneemprijs en zelfs de inrichting staan vast, onwrikbaar zelfs, want anders gaat de zaak niet door. Het huis wordt echter wel gebouwd door middel van een procedure ex artikel 19. Dat houdt in dat er wel ideeën over de inrichting van omgeving bestaan, maar dat daar nog niet definitief over is besloten. De fractie van D66 komt eerst te spreken over het huis zelf, de wet balansverkortig, en over een daarbij te bouwen schuurtje. Vervolgens wordt aandacht gegeven aan de omgeving, die nu eenmaal sterk verandert door de bouw van het huis. De omgeving is er namelijk nog niet op ingericht.

De officiële naam van het huis, balansverkortig, is nog niet echt ingeburgerd. Zoals wel vaker gebeurt, noemt iedereen het huis nog bij de oude naam, de bruterig. Daar houden wij het voorlopig maar op. Wat houdt die bruterig in de volkshuisvesting nu in? Aan de ene kant gaat het om het naar voren halen, het contant maken en het uitbetalen van de subsidieverplichtingen van het Rijk aan de sociale verhuurders. Het gaat daarbij om bijdragen in de exploitatiekosten van woningen die er al staan. De totale kosten zijn 37 mld. Daarin zit een afkoopsom van 33 mld., rentebetalingen op de afkoopsom van 1,8 mld., flankerend beleid van 1,8 mld., herfinancieringsverliezen van 200 mln. en een extra storting van 150 mln. in het waarborgfonds. Daar tegenover staat het opeisen van de rijksleningen aan de sociale verhuurders. De totale opbrengst daarvan is 25,4 mld. De oorspronkelijke opbrengst was 47,9 mld., waarvan in 1993 9,5 mld. vervroegd is afgelost en in 1994 13 mld. Deze vervroegde aflossingen zijn gebruikt ter leniging van de staatsschuld. Ongeveer 5 mld. is voorlopig geparkeerd in het Fonds economische structuurversterking. Ik zeg dit

allemaal om de zaken even duidelijk te stellen, want het is niet gering.

Het gaat dus om het wegstrepen van betalingsverplichtingen van het Rijk tegen de aflossing ineens van leningen van de sociale verhuurders. Daartoe zijn in november 1993 afspraken gemaakt tussen het Rijk, de sociale verhuurders en de gemeenten, bezegeld in een contract. Als de overheid een contract afsluit dat daarna wordt voorgelegd aan de volksvertegenwoordiging, dan ligt dat altijd moeilijk. Bij eenzijdige wijziging van de voorwaarden loop je de kans dat de andere partijen het contract nietig verklaren. Dat is nog sterker het geval wanneer de tekst van een contract feitelijk wordt vertaald in een wetsvoorstel, waarbij de Kamer een onvervreemdbaar recht tot amendement heeft. Die vertaling in een wetsvoorstel was overigens wel noodzakelijk, omdat het contract met de koepels was gesloten, terwijl de uitvoering daarvan moet geschieden door de leden van die koepels. Daar moet het feitelijk mee worden geregeld. Niet alle leden zijn het overigens eens met deze balansverkortig. Dat geldt wel voor de overgrote meerderheid. Met die minderheid en ook met de redenen waarom men tot die minderheid behoort, moet rekening worden gehouden. Daar kom ik nog op terug.

Eerst wil ik duidelijk stellen dat de houding van de fractie van D66 ten opzichte van de tekst van het wetsvoorstel zo is dat wij niet dan in het geval van uiterste noodzaak, wijziging willen aanbrengen in de parameters die zijn overeengekomen in het contract. Dat betreft de jaarlijkse stijging van de exploitatiekosten met 3%, het rendement over het geïnvesteerd vermogen van 7%, het huurafbraakpercentage van 5, de disconteringsvoet van 6,75% en de minimale huursomstijging van een 0,5% boven inflatie, doch met een minimum van 3,5% gedurende de eerste vijf jaar. Achter iedere parameter steekt een verhaal dat op zichzelf best voor discussie vatbaar is, maar het gaat uiteraard om het geheel en om een samenhang binnen dat geheel. Zo kun je je inderdaad afvragen of die ondergrens van 3,5% minimale huursomstijging wel zo hard zou moeten zijn. Daartoe ligt de motie-Tuinstra/De Jong uit het debat van verleden jaar, naar aanleiding waarvan de staatssecretaris al heeft gezegd dat

hij in 1997 gaat bekijken hoe het staat met de feitelijke inflatie en vervolgens in onderhandeling zal treden met de contractpartners om ingeval van lagere inflatie te bezien of dat minimum niet lager kan.

Aan dat minimum zitten verschillende kanten. Enerzijds kun je je afvragen waarom dat nodig is bij verzelfstandigde corporaties, die na overleg met de huurders zelf de huursom vaststellen. Het lijkt een beetje op een "makkeliikhedsconstructie": de wet stelt het, dus wij kunnen er niet onderuit. Dat is een gemakkelijke houding voor corporaties. Anderzijds is er de zekerheid voor de banken bij de herfinanciering voor forse bedragen die nodig zijn. Voorts zal ook het waarborgfonds deze zekerheid bij de borging op prijs stellen. Ten slotte zouden rijke corporaties eronder kunnen gaan zitten, waardoor hun kapitaal opgaat in de consumptieve sfeer. Op dat kapitaal en de besteding daarvan kom ik nog terug. Ik wil daar namelijk enige aanscherping van.

De Tweede Kamer heeft de Rekenkamer gevraagd om een oordeel over de juistheid van de berekeningen in verband van de balansverkortig en ten aanzien van de meerjarige effecten op de rijksbegroting. Het oordeel is positief. De geconstateerde vermijdbare onzekerheden ± zo heet dat daar ± zijn per brief van 2 maart 1995 door staatssecretaris Tommel grotendeels weggenomen. De twee resterende onzekerheden zijn gebaseerd op hetzij fouten in het verleden, waarbij redressering nauwelijks mogelijk is, zonder het odium van onbehoorlijk bestuur op je te laden, hetzij een verwaarloosbaar effect. Van belang is dat de hele zaak nu deskundig goed is doorgeploegd, waardoor de Kamer deze miljardenoperatie met stevige grond onder de voeten kan behandelen.

Waarom was die bruterig nodig en zinvol? Ik zal korthedshalve een aantal punten noemen. Het rondpompen van geld wordt gestopt, de financiële verzelfstandiging van de sociale huursector wordt mogelijk, de bedrijfsmatige inrichting kan nu eindelijk tot stand komen, de complexgewijze benadering van de begroting kan verdwijnen, begroting en rekening kunnen nu gespiegeld worden, waardoor het inzicht in het financiële handelen vergroot wordt en ten slotte beheersing van de overheidsuitgaven. Deze subsidies

Versnel-Schmitz

waren al geparkeerd op het zogenaamde niet-actieve deel van de rijksbegroting. Niettemin zijn ze sterk rentegevoelig en dit risico wordt nu verschoven naar de corporaties. Dat is een fors risico. De onoverzichtelijke opeenstapeling van zeer dichte regelgeving wordt verlaten. Gelukkig maar! Verantwoorde huur-ontwikkeling is in zicht, namelijk gemiddeld 3,8% gedurende vijftien jaar. In het begin zal het wat hoger zijn en later zal het inflatievolgend zijn.

Bedacht moet worden dat het leeuwedeel van de rijkssubsidies bestemd is voor de zogenaamde klimleningen voor de dynamische-kostprijswoningen. Deze woningen zijn gebouwd vanaf 1975. Bij een voortdurende huurverhoging van 5,5% zouden ze pas in 2016 zijn afgelost. Als die huurverhoging 3% zou zijn, zouden ze pas in 2036 zijn afgelost, met alle gevolgen vandien voor de rijksbegroting. Het hele systeem is namelijk zeer rentegevoelig. Ik ben ervan overtuigd dat wij zonder de bruterings op een gegeven moment geconfronteerd zullen worden met een gigantisch probleem van steeds stijgende DKP-huren, die zeer ongelijk over de corporaties zijn verdeeld. Dat zou dan weer leiden tot de noodzaak van het wegwerken van onrendabele toppen, waarvoor weer extra veel geld nodig zou zijn. Door de bruterings, het naar voren halen van het probleem en het in één slag oplossen met behulp van het flankerend beleid, wordt het totale veld geschoond. Natuurlijk gaat het om veel geld, maar het is ook een heel groot probleem.

Voorzitter! Aan het begin van mijn betoog heb ik gesproken over het vaststaande huis van de bruterings en over de bouw van een bijbehorend schuurtje, in het jargon ook wel "berging" genoemd. Een dergelijke berging behoort volkshuisvestelijk gezien tot het bouwplan. Eigenlijk gaat het meer om een borging, om een zekerstelling, dan om een berging. Ik heb het namelijk over de kapitaalmarktleningen. Binnen de 750.000 DKP-woningen zijn er 240.000 niet met een rijkslening gefinancierd maar met een kapitaalmarktlening. Deze leningen zijn begin jaren tachtig, toen er gebrek aan rijksgeld was, naar de kapitaalmarkt verwezen. Deze verwijzing was volstrekt toevallig. Er zou geen verschil voor de huurders

of de verhuurders uit ontstaan. De woningen met rijksleningen zijn in 1989 ontdynamiseerd, maar de banken weigerden dat voor de kapitaalmarktleningen. Vele malen heeft de staatssecretaris van VROM in opeenvolgende begrotingsstukken aangekondigd dat ook de kapitaalmarktleningen ontdynamiseerd zouden worden. Dat is echter nooit gebeurd, want dat kostte geld.

Door de bruterings kan een corporatie daarom een verhoudingsgewijs slechtere financiële positie krijgen. Prof. Koeman stelt dat dit inderdaad onrechtmatig is. De landsadvocaat bestrijdt dit en ik veronderstel dat dit juridisch zal worden uitgevochten. Iets anders is de kwestie van een eventuele claim. De staatssecretaris heeft tijdens het wetgevingsoverleg duidelijk gezegd dat hij het risico van het alsnog toewijzen van een claim niet aanwezig achtte. Ik ben bereid dit aan te nemen, maar ik vind het prettig als de staatssecretaris dit nog eens wil uitleggen.

Een andere kwestie is of er sprake is van onrechtvaardigheid. Het is een beetje een verhaal van "zijt gij boos omdat ik goed ben?". Het ontdynamiseerde woningbestand heeft verhoudingsgewijs een voordeel ten opzichte van het niet-ontdynamiseerde bestand. Corporaties met een onevenredig groot aandeel kapitaalmarktleningen ± meer dan 30% van het totaal aan DKP-woningen ± kunnen hierdoor een slechtere algemene bedrijfsreserve krijgen, waardoor bijvoorbeeld renovatie en nieuwbouw niet gerealiseerd kunnen worden. Het Rijk betaalt hiervoor immers geen exploitatiebijdrage meer. De corporaties zouden in dit verband over een revolving fund moeten beschikken. De enige bijdragen voor de nieuwbouw van het Rijk zijn de beperkte bereikbaarheids- en stimulerings toeslagen in de Vinex-gebieden. Corporaties die voor meer dan 30% van de DKP-woningen kapitaalmarktleningen hebben moeten afsluiten, krijgen het daardoor lastiger.

Staatssecretaris **Tommel**: Zij krijgen het niet lastiger als gevolg van de bruterings.

Mevrouw **Versnel-Schmitz** (D66): Dat is een strijdpunt. Er is in het vooruitzicht gesteld dat de kapitaalmarktleningen ontdynami-

seerd zouden worden voor het derde tijdvak. Dat is nu niet meer mogelijk. De bruterings heeft dus wel gevolgen op dit punt.

Staatssecretaris **Tommel**: Dat heeft te maken de inschatting van het ontdynamiseren in het derde tijdvak.

Mevrouw **Versnel-Schmitz** (D66): Daarom heb ik al eerder om een lijstje gevraagd waarop is aangegeven hoe vaak dit punt in de verschillende begrotingsstukken aan de orde is geweest. Dat lijstje heb ik overigens ook gekregen. Naar mijn mening is ons deze mogelijkheid steeds als een worst voorgehouden.

Voorzitter! Ik heb eerder gewezen op de minderheid van de sociale verhuurders die het niet eens zijn met de bruterings. Dit zijn vaak de corporaties met een onevenredig groot aantal kapitaalmarktleningen voor de DKP-woningen. Zij delen wel mee in het flankerend beleid, maar komen toch eerder in de financiële problemen. Het centraal fonds is ingesteld als een uiting van de solidariteit binnen de sector. Echter, de behandeling binnen het centraal fonds treedt pas in werking als men volgens de nieuwe maatstaven tot de zogenaamde C-corporaties behoort. Er wordt dan gesaneerd. Veelal moeten ook gemeenten aan deze sanering meebetalen.

In het geval van de kapitaalmarktleningen lijkt dit oneigenlijk. De gemeenten hebben hier niets mee van doen. Het komt mijn fractie voor dat dit de moeite waard is, om te vermijden dat sociale verhuurders met een onevenredig aandeel van kapitaalmarktleningen door de saneringssgrens heen zakken, alvorens weer op eigen kracht verder te kunnen gaan. Het is van belang om in een eerder stadium met een oplossing te komen. Hiertoe kan een speciale voorziening in het centraal fonds gemaakt worden. De staatssecretaris kan dit bevorderen. En misschien zijn er ook andere oplossingen mogelijk.

Echter, het beroep op de solidariteit binnen de sector, acht ik van belang omdat het toeval bij de toewijzing wie wel of niet iets kreeg een erg grote rol heeft gespeeld. Sociale verhuurders met veel DKP-woningen en met rijksleningen, komen er nu eenmaal structureel beter uit dan de andere verhuurders met de kapitaalmarktleningen. Ik overweeg in tweede termijn een

motie in te dienen, opdat in ieder geval procesmatig mogelijk opdoemende problemen zouden kunnen worden voorkomen.

Ik vraag de staatssecretaris apart aandacht voor de situatie in de groeikernen, met name in Lelystad. We hebben hier zeer uitvoerig over gesproken bij het wetgevingsoverleg. Ik wil dit nu niet opnieuw doen. De staatssecretaris heeft toegezegd hier zeer serieus naar te zullen kijken. Ik houd hem hieraan.

Voorzitter! Ik kom bij het huurprijs-beleid. In de brief van 2 maart geeft de staatssecretaris duidelijk aan dat hij een inspanningsverplichting geeft heeft van de vorige staatssecretaris om de maximale huurverhoging te stellen tussen 6,5% en 7,5%, te binden aan vijf jaar, in navolging van de minimale huurverhoging.

Ik wil hier drie dingen over zeggen.

1. Mits de wet op de procesvereisten in werking is getreden. Ik ga hiervan uit.

2. Mits de Tweede Kamer hier nog ieder jaar over kan praten. Dit is logisch, want er zit ten minste 1% verschil tussen beide bedragen.

3. Mits de mogelijke herziening van de minimale huurverhoging tevens een moment is van nadere beschouwing van het maximum.

Immers, de staatssecretaris stelt dat er voor de inspanningsverplichting van de maximale huurverhoging geen termijn is genoemd. Als het allemaal goed loopt, dan zouden we wellicht geen minimale of maximale huurverhoging meer nodig hebben. We zouden ons dan uitsluitend kunnen beperken tot het bepalen van de gemiddelde huurverhoging. Wie weet, heeft dit ook nog boeiende effecten in de particuliere sector.

Voorzitter! De fractie van D66 heeft overwogen per amendement een evaluatiebepaling in de wet te doen opnemen. De staatssecretaris heeft echter in zijn brief van 2 maart een jaarlijkse rapportage aangekondigd. Deze betreft op de eerste plaats de technische uitvoering van de bruterings, de aanpak, de voortgang, de juridische en de financiële aspecten. Hierbij acht de fractie van D66 het van belang dat het proces zo spoedig mogelijk wordt afgehandeld en niet de volle tijd van vijf jaar in beslag neemt. Een termijn voor het plan van aanpak van drie jaar lijkt voldoende, met alleen een wettelijke

uitloop vanwege de onvoorziene omstandigheden.

Dan de toetsing aan de oorspronkelijke doelstellingen van de bruterings. Hierbij hoort de ontwikkeling van de huren, met name bij de instellingen met flankerend beleid en verder het inzicht in de feitelijke financiële ontwikkeling van de instellingen. Het doet me deugd dat hierbij specifiek de situatie van de instellingen met kapitaalmarktleningen is aangegeven.

Dan de samenhang van de ontwikkeling, met name van de huren, van de algemene bedrijfsreserve en van de investeringen, dus de woningbouw, het verbeteren en het onderhoud. Een dergelijke jaarlijkse taxatie van de feitelijke toestand in volkshuisvestingsland zal naar de mening van de D66-fractie tijdig voor de begrotingsbehandeling beschikbaar moeten zijn, om dan te beoordelen of specifieke maatregelen op dat zeer brede terrein noodzakelijk zullen zijn. In dit licht acht ik een aparte evaluatiebepaling niet meer nodig. Ik zie hier dus van af.

Voorzitter! Ik kom bij de gevolgen van de verzelfstandiging van de sociale verhuurders. De bouw van het huis, ingevolge de door mij als beeldspraak gebruikte artikel-19-procedure, en de berging zijn aan de orde geweest. Ik kom nu bij de omgeving, het bestemmingsplan, de regelgeving terecht. In het wetgevingsoverleg noemde ik dit het "tuintje", maar ik realiseer mij dat dit gezien de omvang van het probleem een te beperkte aanduiding is. Voor de goede inrichting van de omgeving moeten twee soorten acties ondernomen worden. In de eerste plaats een voorlopige inrichting, opdat je niet altijd met modder aan je schoenen binnentreedt. In de tweede plaats een definitieve, waarbij het hele systeem van wetgeving in de volkshuisvesting op de schop gaat, zodat het weer inzichtelijk geordend is.

De bruterings is het sluitstuk van de verzelfstandiging van de sociale verhuurders. Er vindt een geweldige verschuiving plaats in de positie van overheid, corporaties en huurders. De overheid zal meer op afstand staan. De corporaties worden sterker. De positie van de huurders is voorspand nog zwak. Verdere versteviging daarvan, onder andere via het wetsvoorstel over procesvereisten, is nodig.

De sociale verhuurders hebben de beschikking over een gigantisch kapitaal. Dat bestaat uit de bedrijfsreserve en de stille reserve, het verschil tussen de marktwaarde en de boekwaarde van het eigendom. Dat kapitaal is opgebouwd door de huurpenningen, de rijkssubsidies van vele jaren en door de vrijstelling van een aantal belastingen. Natuurlijk heeft goede bedrijfsvoering geholpen bij de consolidatie daarvan. Daarom spreken wij over het maatschappelijk kapitaal van de sociale verhuurders. Over het algemeen zijn de corporaties zich daarvan zeer bewust en dat willen wij graag zo houden.

De solidariteit binnen de sector speelt ook een belangrijke rol. Dat komt tot uiting in instellingen zoals het Centraal fonds voor de volkshuisvesting of in het opzetten van een gezamenlijke gedragscode, die nu wel echt snel op tafel moet komen. De rijksoverheid heeft echter een eigen verantwoordelijkheid. Voorop staat de noodzaak om enerzijds het maatschappelijk kapitaal veilig te stellen voor de doelgroep van de volkshuisvesting en anderzijds de huurders te beschermen. Hiertoe is eerst regeling bij of krachtens wet nodig, gevolgd door herordening van de wetgeving op het gebied van de volkshuisvesting. Het meest bepalend wordt in feite de inhoud van het BBSH. Dat is een AMvB op grond van de Woningwet. Dat kan zo niet blijven. De hoofdregeling van het herziene BBSH zal in een wet moeten staan.

De formulering van artikel 22 van het huidige BBSH lijkt eenduidig. De toegelaten instelling bestemt batige saldi uitsluitend voor werkzaamheden op het gebied van de volkshuisvesting. In de kwestie van de rentederivaten is de staatssecretaris van Volkshuisvesting indertijd scherp en snel opgetreden. Dat bracht een schok teweeg. Bij andere activiteiten is het gebied echter nogal schimmig. Speculatie met grond is niet de bedoeling, maar hoe scheid je die van "verstandige aankoop"? Eeuwig oppotten van grote bedragen levert weliswaar geen gevaar op, maar dan is er ook geen sprake van echte besteding ten behoeve van de volkshuisvesting. Het bouwen van koopwoningen als een onderdeel van het hele plan kan zeer zinvol zijn, juist met het oog op heterogene wijken en buurten en het voorkomen van getto's. Dat is echter iets anders dan nog uitsluitend koopwoningen

bouwen of avonturieren in de projectontwikkeling van kantoren. De heer Hofstra noemde in dit verband Oost-Duitsland. Een combinatie van sociale verhuurders en projectontwikkelaars kan eveneens zeer zinvol zijn om een goede menging van functies en van bevolking tot stand te brengen. Maar hoe zit het dan met de risico's voor de sociale verhuurders? Er zal dus een betere omschrijving van "uitsluitend voor werkzaamheden op het gebied van de volkshuisvesting" moeten worden gegeven. In de vorige kabinetsperiode hebben wij dat trouwens al vele malen betoogd. Dat betreft artikel 11 van het BBSH. Het is dan logisch dit in samenhang te bezien met artikel 22 over de besteding van de batige saldi. Daarin zit immers dezelfde formulering.

Mijn fractie meent dat dit tot twee soorten wijzigingen leidt. De contouren daarvan geef ik nu aan. Enerzijds is dat de aanscherping van het toezicht en anderzijds is dat de feitelijke besteding van de gelden ten behoeve van de volkshuisvesting. Ik begin bij het toezicht. De eerste lijn van het toezicht ligt nu bij de gemeenten, de tweede bij de minister. In de praktijk ligt deze natuurlijk bij de staatssecretaris. Het betreft het totale toezicht, zowel op de prestaties in de volkshuisvesting als op de financiële deugdelijkheid. Al bij het wetgevingsoverleg heb ik de staatssecretaris de vraag voorgelegd, hoe een goed toezicht dat zelf ook democratisch kan worden gecontroleerd, gegarandeerd kan worden als er steeds meer sprake is van regionale toelatingen. De WGR-constructie, die bedoeld is voor de regionale organisatie van gemeenten en die nu in het BBSH staat, is zeer onvoldoende. Dat geldt zeker voor de democratische controle. Sommige gemeenten zijn ook niet zo dol op die toezichtsfunctie. Andere gemeenten hadden in het verleden een diep gewortelde haat of diep gewortelde vetes tegen hun sociale verhuurders, terwijl er in weer andere gemeenten sprake lijkt te zijn van twee handen op een buik.

Voorzitter! Ik wil spreken over een gesplitst systeem van toezicht. Het verdient serieuze overweging om het financiële toezicht onder te brengen bij een landelijk orgaan met voldoende kennis en expertise om dat toezicht daadwerkelijk uit te kunnen oefenen. Gezien het grote maatschappelijke belang lijkt het mij

dat een dergelijk orgaan onder de overheid moet ressorteren. Hoe die inrichting precies moet zijn, lijkt mij een zaak van studie en consultatie van instellingen die veel ervaring hebben met toezicht in het algemeen, zoals het ministerie van Binnenlandse Zaken of de Algemene Rekenkamer.

Voor het toezicht op de volkshuisvestelijke prestatie is de gemeente de meest aangewezen instantie. Want ook al heeft de sociale verhuurder een landelijke of een regionale toelating, hij beheert, onderhoudt, vernieuwt en bouwt woningen op het grondgebied van een gemeente. Dat toezicht op de volkshuisvestelijke prestatie moet kunnen worden getoetst en dat is mogelijk als een meerjarenplan van volkshuisvestelijke prestatie van een of meer sociale verhuurders kan worden ingepast in het volkshuisvestingsplan, dat bij de Huisvestingswet is geregeld. Alleen is het volkshuisvestingsplan niet verplicht en het lijkt mij om meer redenen langzamerhand wel verstandig om dat plan wel verplicht te stellen bij de herziening van de Huisvestingswet. Als een landelijke of regionale corporatie die tot dusverre geen bemoeienis heeft in een gemeente, daar toch wil gaan bouwen, kan deze haar prestatieplan indienen bij die gemeente, die het al dan niet kan inbouwen in het volkshuisvestingsplan. Uiteraard moet een en ander genoegzaam beargumenteerd worden. Zodra een dergelijke relatie tot stand is gekomen, behoort de gemeente de geboden prestatie te toetsen. Uiteraard dient de gemeente hierbij ook toe te zien op een correcte toepassing van de procesvereisten huurders/verhuurders, als die wetgeving eenmaal rond is. Ongetwijfeld zijn er nog een heleboel beren op de weg bij het doordenken van een dergelijk gesplitst systeem. Het lijkt mijn fractie echter een redelijke aanzet om tot een goed systeem te komen. Ik ontvang graag een reactie van de staatssecretaris.

Voorzitter! Al enige malen heb ik gesproken over het maatschappelijk kapitaal; de opbouw daarvan uit huren, subsidies, belastingvrijstellingen en goed beheer. Aan de besteding daarvan. De meest natuurlijke handelwijze is om dat kapitaal te gebruiken als een revolving fund binnen de eigen corporatie om daarmee de stichtings-

kosten van woningen af te toppen en daardoor ook de bereikbaarheid voor de doelgroep te vergroten. Dit dient het doel van meer heterogene wijken, en een zelfde lijn is toepasbaar bij de renovatie.

Een echt probleem ontstaat wanneer een corporatie alles prachtig op orde heeft. Alles is gerenoveerd en goed onderhouden. Er hoeft niet meer te worden gebouwd en er zijn geen voor de hand liggende, arme fusiepartners in de buurt. Wat doe je dan met je kapitaal? Die vraag klemmt te meer daar er op andere plekken in het land tegelijkertijd arme corporaties zijn die veel moeten bouwen en dat alleen kunnen met duur geleend geld, waardoor de stichtingskosten onverantwoord hoog worden. Naar de mening van de fractie van D66 moet de solidariteit binnen de sector dan gestalte krijgen, bijvoorbeeld door dat kapitaal laagrentend uit te lenen aan andere sociale verhuurders. Het Rijk kan dit bevorderen door in het BBSH een nieuwe prestatie-eis op te nemen, namelijk de besteding van het maatschappelijk kapitaal ten behoeve van de huisvesting van de doelgroep. Dan is het aan de corporatie om aan te tonen dat dit daadwerkelijk het geval is. Ik overweeg in tweede termijn hiertoe een motie in te dienen.

Het volgende punt is de positie van de huurders en hun vertegenwoordigers. Door de verzelfstandiging van de sociale verhuurders en de terugtrekking van de rijksoverheid behoeft de positie van de huurders versterking, niet alleen in de directe relatie tot de verhuurder maar ook op een wat hoger vlak. De sanering van een corporatie kan diep snijden in het belang van de huurders. Hun huurpenningen uit het verleden en het heden staan op de tocht, met mogelijke gevolgen voor de toekomst. Als de rijksoverheid zich terugtrekt uit het centraal fonds dat de saneringen verricht, lijkt het zeer voor de hand liggend dat de vertegenwoordiging van de huurders die plaats inneemt. Ik overweeg ook daartoe in tweede termijn een motie in te dienen.

Mijnheer de voorzitter! De bruterings is nog niet afgerond. Er blijven nog twee categorieën over. De eerste categorie wordt gevormd door de niet-winstbeogende instellingen zoals de bejaardenoorden, die wellicht kunnen worden meegenomen bij de ouderen-

Versnel-Schmitz

huisvesting in het kader van de commissie-Welschen. De tweede categorie wordt gevormd door de DKP-beleggerswoningen, waaromheen het erg stil is geworden. Door de grotere bouwactiviteiten in het kader van de Vinex en met de gemiddelde huurreductie tot 3,8% kunnen de beleggers er meer trek in krijgen om ook te bruten, gezien hun marktvolgende positie. Hoe ziet de staatssecretaris dat?

Wie meende dat met deze bruteringsbemoeienis van de staatssecretaris en van de Tweede Kamer met de volkshuisvesting op een laag pitje zou komen te staan, moet het "ringenmodel" in de brief van 2 maart van de staatssecretaris nog maar eens goed bekijken. Dat levert een heel programma op, waaraan ook de fractie van D66 in dit debat het hare heeft willen bijdragen, door de richting van de noodzakelijke wijzigingen aan te geven. Daarmee komt uiteindelijk het bestemmingsplan rond, in plaats van de artikel-19-procedure. Het totaal dat gerealiseerd is kan meer in onderlinge samenhang worden vastgesteld.

De kwaliteit van het bestemmingsplan, en dus van de wetgeving, moet overigens wel hoog zijn, zoals wij in de praktijk ook van anderen vragen, opdat de volkshuisvesting er weer voor jaren mooi ingericht bij staat.

□

De heer **Van den Berg** (SGP): Mijnheer de voorzitter! Het is in meer opzichten een majeure operatie die wij vandaag met elkaar bespreken, in ieder geval in financieel opzicht. Collega's hebben al uiteengezet om hoeveel miljarden het gaat. Ik zal dat niet herhalen, maar het bedrag is indrukwekkend.

Het is niet alleen een financiële operatie en ook niet alleen een technische operatie. Mijn fractie wil het wetsvoorstel Balansverkortingsgeldelijke steun volkshuisvesting vooral ook beschouwen in het licht van het proces van decentralisatie en verzelfstandiging in de volkshuisvesting. Het kan als het ware als het sluitstuk van dit proces worden gezien.

Dat proces van decentralisatie en verzelfstandiging is in de achterliggende jaren door de SGP-fractie van harte ondersteund. Bij dit wetsvoorstel zien wij dat in feite de woningcorporaties en de gemeentelijke woningbedrijven financieel verzelf-

standigd worden. Immers, eigenlijk kan de sector pas echt zelfstandig worden wanneer alle onderlinge financiële relaties zijn doorgesneden en daarna ook behoorlijk afgehecht. Dat trachten wij nu met elkaar te doen.

Ik wil iets zeggen over het karakter van dit debat. Door sommigen is wel gesteld, dat door middel van de wetgevingsprocedure de achterban van de staatssecretaris de eerder gesloten overeenkomst tussen Rijk, koepels van woningcorporaties en vertegenwoordigers van gemeentelijke woningbedrijven als het ware goedkeurt. Ik herinner mij de opmerking van de heer Heerma, toenmalig staatssecretaris, in een van de eerdere discussies over dit onderwerp, waarbij hij de Kamer betitelde als achterban van de staatssecretaris. Ik heb daartegen toen meteen bezwaar aangetekend. Deze redenering is staatsrechtelijk nergens op gebaseerd. Het is de bevoegdheid van de regering om overeenkomsten te sluiten, zo nodig onder voorbehoud van goedkeuring door de medewetgever, maar het is evenzeer de bevoegdheid en zelfs de plicht van de medewetgever om de gesloten overeenkomst op eigen merites te beoordelen. Dat doen wij vandaag dan ook. Bij de bevoegdheid behoort voluit het recht om eventueel wijzigingen aan te brengen. Wij vinden dat de staatsrechtelijke juiste situatie.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): De heer Hofstra gaat helemaal mee met het idee van slikken of stikken. Uit de woorden van de heer Van den Berg maak ik op, dat dit niet alleen staatsrechtelijke onjuist is, maar ook een verkeerde houding van de VVD. De VVD laat zich toch een klein beetje chanteren. Of mag ik het niet zo vertalen?

De heer **Van den Berg** (SGP): Dat laatste probeert u mij nu in de mond te leggen, maar ik houd mij daar verre van. Ik wil alleen mijn eigen visie op de staatsrechtelijke verhoudingen aangeven. Die is, dat wij als medewetgever vandaag volop de ruimte hebben en behoren te hebben om wat voorligt op zijn eigen merites te beoordelen, niet meer en niet minder.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Daar ben ik het heel graag mee eens, maar het is toch heel gek dat een

van de belangrijkste partijen, nota bene een regeringspartij, hier het "slikken of stikken" presenteert en zegt dus maar te slikken. Dat is toch een onjuiste houding, geredeneerd vanuit de positie van de Kamer?

De heer **Van den Berg** (SGP): In de dualistische opvatting die de VVD tegenwoordig zo eigen is en die kennelijk ook geen windeieren legt, is dat helemaal een verbazende opstelling. Wij moeten de zaken staatsrechtelijk helder zien. Je kunt inhoudelijk een oordeel over de operatie hebben. Ik heb helemaal geen behoefte om daar veel kritiek op uit te oefenen. Dat zal men straks wel horen. Wel wil ik staatsrechtelijk helder hebben waar wij vandaag over praten. Wij praten over formele wetgeving. Dan hebben wij onze eigen verantwoordelijkheid.

De heer **Hofstra** (VVD): Wat ik heb gezegd, is toch staatsrechtelijk juist?

De heer **Van den Berg** (SGP): Als u dat bedoelt als inhoudelijke beoordeling van uw fractie, bij de afweging waar u voor staat en dat het voor u slikken of stikken is ± wat niet mijn woorden zijn, maar uw woorden ± zou ik daar geen enkele kanttekening bij willen plaatsen. Op het moment dat u bedoelt dat de Kamer niet meer de ruimte heeft om hierin wijzigingen aan te brengen, zou ik zeggen dat u staatsrechtelijk niet goed zit.

De heer **Hofstra** (VVD): Maar dat heb ik ook helemaal niet gezegd.

De heer **Van den Berg** (SGP): Nee, dat zegt de heer Duivesteijn en niet ik.

De heer **Hofstra** (VVD): Ik heb het woord "chantage" ook helemaal niet in de mond genomen. Wij hebben de vrijheid. Wij als VVD zouden ook de vrijheid kunnen benutten om alles te veranderen en te bekijken of wij daar een meerderheid voor kunnen krijgen. Ik zeg echter nogmaals dat wij daar geen behoefte aan hebben. Wij hechten aan deze bruteringsoperatie. Wij hebben ook begrip voor de situatie. Er ligt ook een contract onder. Wij aanvaarden de zaak zoals zij ligt. Punt, uit.

De heer **Van den Berg** (SGP): Dat is uw verantwoordelijkheid. Ik heb ook

Van den Berg

geen opmerking in uw richting gemaakt.

De heer **Biesheuvel** (CDA): De heer Van den Berg heeft ook bij andere onderwerpen wel eens zijn mening gegeven over het afsluiten van convenanten. Zou hij een oordeel kunnen geven over het akkoord en de wetgeving? Hoe beziet hij dit ten opzichte van zijn algemene standpunt over convenanten? Zou hij daarbij ook kunnen betrekken dat in februari 1994, voordat het akkoord werd afgesloten, de Kamer gelegenheid heeft gehad om inhoudelijk over een en ander haar licht te doen schijnen?

De heer **Van den Berg** (SGP): Dat laatste is mij bekend. Misschien probeer ik altijd wat zuiver in de leer te zijn, maar dat laatste vind ik overigens geen juiste situatie in de zin dat ook dit geen afbreuk kan doen aan de eigen verantwoordelijkheid die de medewetgever op dit moment heeft. U weet dat wij vele andere discussies hebben gehad over convenanten, bestuurs-overeenkomsten, waar het Rijk partij bij is. Ik zeg altijd maar heel simpel dat de minister of staatssecretaris maar moet doen wat hij zijn verantwoordelijkheid vindt. Ik beoordeel het later op zijn eigen merites. De Kamer heeft haar eigen verantwoordelijkheid en kan die nooit bij voorbaat inleveren. Dat is voor mij het meest zwaarwegende punt. Als een bewindsman of de regering vooraf het oordeel van de Kamer wil horen, is dat iets wat de regering zelf moet beoordelen. Maar noch regering noch Kamer kan daaruit de gevolgtrekking maken dat de Kamer vervolgens niet meer vrij zou zijn in het beoordelen van het resultaat. Zo komt de staatsrechtelijke situatie weer aan de orde. Dat moeten wij zuiver houden. Dat probeer ik althans altijd.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): De heer Hofstra is principieel en inhoudelijk tegen die 3,5%, die een soort basis is voor de gemiddelde huurverhoging. Vervolgens legt hij zich daarbij neer vanwege het feit dat de sociale verhuurders anders niet bereid zijn om dit bruteringsakkoord uit te voeren. Daarmee wordt dan toch het primaat van de Kamer aangetast?

De heer **Van den Berg** (SGP): Ik dacht dat ik mijn mening helder

uiteengezet heb. Dit lijkt mij eerder een discussie tussen twee andere heren en niet met mij.

De heer **Hofstra** (VVD): Ik dacht dat dit punt door mij heel helder was gesteld. Wij moeten hier niet de verwarring creëren dat wij staatsrechtelijk onzuiver bezig zijn. Ik heb geprobeerd uiteen te zetten wat ik vind van die verzelfstandiging en die 3,5%. Over het totale contract zeggen wij dat dit maar in zijn geheel geaccepteerd moet worden, als dat het plaatje is. Die afweging hebben wij gemaakt.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Ja, omdat anders de koepels het geheel opzeggen. Dus onder druk, onder chantage.

De **voorzitter**: De argumenten zijn thans voldoende gewisseld. Wij komen tot een herhaling van zetten. Ik verzoek de heer Van den Berg om zijn betoog voort te zetten.

De heer **Van den Berg** (SGP): Het doet mij genoegen dat mijn opmerkingen op dit punt een fundamentele discussie hebben uitgelokt. Het is ook belangrijk genoeg. Daarom heb ik het ook vermeld. Ik geloof dat wij de lijnen duidelijk hebben geschetst. Ik zag de staatssecretaris ook knikken. Hij is het kennelijk eens met de door mij uitgezette lijn.

Ik neem aan dat dit ook betekent dat hij een inhoudelijk oordeel over de amendementen kan en zal geven. Ik neem aan dat hij de Kamer straks niet amendementen zal ontraden, omdat de Kamer daartoe in zijn ogen niet meer de ruimte zou hebben. Zo zal hij dat toch niet stellen. Ik hoor dat echter wel. Ik weet ook niet of dit aan de orde is. Dat hangt af van zijn oordeel over de voorliggende amendementen. Er is echter wel eens gesteld dat amendement van het wetsvoorstel feitelijk het einde van de overeenkomst zou betekenen, omdat men dan opnieuw naar de onderhandelingstafel moet. Dat zou misschien de consequentie kunnen zijn bij een inhoudelijke amendement op heel wezenlijke punten. Overigens zou dit in mijn visie de Kamer niet van haar eigen verantwoordelijkheid kunnen afhouden. Ik neem aan dat de staatssecretaris dit ook met mij eens zal zijn.

Voorzitter! Na deze inleidende opmerkingen merk ik op dat ik de

algemene doelstellingen van het wetsvoorstel onderschrijf. Daarbij gaat het als speerpunt om de verzelfstandiging van de sociale huursector. Er zijn meer voordelen te noemen, zoals de noodzakelijke beheersing van de overheidsuitgaven, het voorkomen van het rondpompen van geld, maar ook een verantwoorde huurontwikkeling. Omdat anderen hierover al hebben gesproken, zal ik er niet uitgebreid op ingaan. Wij bekijken deze operatie vanuit een positieve grondhouding, om het zo maar eens te noemen. De formele opmerkingen die ik daarstraks heb gemaakt, hadden dus geenszins de bedoeling om een voorzet te geven voor grote inhoudelijke wijzigingen. Wel zijn er nog enkele vragen te stellen en kanttekeningen te plaatsen.

Uit de memorie van toelichting blijkt dat aan de overeenkomst met het Rijk een samenhangende analyse van rente, inflatie en huurstijging ten grondslag ligt. De eerste twee elementen zijn moeilijk te beïnvloeden. De mate van huurstijging houdt natuurlijk verband met bepaalde politieke keuzen. Voor het slagen van de bruteringsoperatie is het van het grootste belang dat de gehanteerde rekenveronderstellingen op langere termijn houdbaar zijn. Het vasthouden aan aannames in hun onderling verband brengt dus risico's met zich mee. Op het moment dat een van de parameters een duidelijk andere trend laat zien, kan dat een ingrijpende verschuiving betekenen in de eerder ingeschatte financiële consequenties. In de stukken is aangegeven dat, alles afwegende, de risico's door de deelnemende partijen aanvaardbaar worden gevonden. Ik merk hierbij op dat ik deze conclusie in algemene zin deel. Wij worden daarin gesterkt door het rapport van de Algemene Rekenkamer. Wij vinden het zeer waardevol dat het rapport er is. Er blijven risico's, zoals ook de Algemene Rekenkamer zegt, maar de risico's zijn zoveel mogelijk in kaart gebracht. Dan kun je veel beter een oordeel vellen over de vraag of de te nemen risico's aanvaardbaar zijn. Wij delen op dit punt de conclusie van de regering. Ik merk wel op dat dit in zijn algemeenheid zo mag zijn, maar dat voor individuele corporaties de situatie toch anders kan uitpakken. Dat is een punt van zorg.

Aanvaarding van het wetsvoorstel betekent in feite dat een een-

Van den Berg

richtingsweg wordt ingeslagen. De definitieve afwikkeling van de financiële relaties tussen het Rijk en de corporaties zal een aantal jaren in beslag nemen. Daarna is een weg terug niet meer mogelijk. Dan zal, indien in enigerlei vorm tot subsidieering wordt overgegaan, sprake zijn van een volledig nieuwe relatie. Dit wetsvoorstel is de mogelijkheid tot doorsnijding van de koorden tussen het Rijk en de woningcorporaties. Voor onze fractie betekent het dat wij, nu wij aan deze route staan, maximale duidelijkheid moeten hebben over de noodzaak van deze route en het vervolg van de route.

De noodzaak van de route wordt door mijn fractie onderschreven, zoals ik al even aanduidde. Als je afweegt wat de positieve en negatieve aspecten zijn van het voortzetten van de huidige relaties, dan is voor ons duidelijk dat de balansverkortening meer voordelen heeft dan nadelen. Er zijn natuurlijk nadelen, zoals in de loop van dit debat genoegzaam is gebleken. Enkele nadelen komen in mijn bijdrage nog aan de orde. In de afweging steunt mijn fractie evenwel de operatie.

Ik heb al eerder gezegd dat het niet louter een technische operatie is. Integendeel, er zijn veel "omgevingsfactoren" die hierbij een belangrijke rol spelen, ook in de beoordeling van de operatie in totaliteit. Ik vond dat zeer treffend verwoord in het overzicht op pagina 9 van de laatst verschenen brief van de staatssecretaris. Ik vond het zeer inzichtelijk om het op deze manier gepresenteerd te zien. Wij weten het allemaal wel, maar het is helder als je het nog eens goed afgebeeld ziet. Het overzicht geeft ook goed aan binnen welke bandbreedtes wij opereren, welke consequenties de operatie kan hebben, op welke gevolgen wij moeten letten, wat de politieke keuzen zijn en welke ruimte je daarvoor hebt. Ik dank de staatssecretaris dan ook voor de brief en in het bijzonder voor de toelichting op pagina 9.

In het kader van het voorgaande zal ik iets zeggen over de huurstijgingen. Onlangs is veel aandacht besteed aan de aanvaardbaarheid van bepaalde huurstijgingen die het gemiddelde te boven gaan, en aan de bandbreedte waarbinnen huurstijgingen zich mogen bewegen. Dit vloeit niet rechtstreeks uit het

wetsvoorstel voort, maar het heeft er wel alles mee te maken. Beide zaken hebben ook consequenties voor elkaar. Onze fractie heeft steeds gezegd dat een wezenlijk onderdeel van de verzelfstandiging van de corporaties is dat zij meer vrijheden krijgen bij het vaststellen van de huren. Binnen de randvoorwaarden van de huursombenadering is er sprake van een bandbreedte, waarmee de politiek zich niet meer moet bezighouden. In de bruterings-overeenkomst hebben de partijen zich gebonden aan een gemiddelde huurstijging over een bepaalde periode. Ik begrijp ook van andere woordvoerders dat dit een discussiepunt is en ik heb al betoogd dat dit het ook moet kunnen zijn. Op dit moment kan mijn fractie met de uitgangspunten leven.

Het gevolg kan zijn dat corporaties gedifferentieerd huurbeleid voeren, wat voor sommige wooncomplexen stabilisatie of zelfs verlaging van de huurstijging kan inhouden, en voor andere misschien een meer dan gemiddelde huurstijging teneinde financiële middelen te reserveren voor grote renovaties. Men zal wel moeten voldoen aan de afspraak over de gemiddelde huurstijging. Ik neem aan dat ook de staatssecretaris hiervan uitgaat. Welke mogelijkheden zijn er in de nieuwe situatie voor het Rijk om in te grijpen en bij te sturen? Ook de nieuwe situatie mag niet leiden tot extreme huurstijgingen en failliete corporaties.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Extreme huurstijgingen en failliete corporaties sluiten elkaar naar mijn mening uit.

De heer **Van den Berg** (SGP): In dezelfde situatie sluiten zij elkaar uit, maar niet in verschillende situaties. Ik nam het hele veld in ogenschouw.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Het bruteringsakkoord spreekt van maximaal 7,5% als inspanningsverplichting voor het kabinet. Een gevolg hiervan is dat particuliere verhuurders 7,5% huurverhoging aan hun huurders kunnen doorberekenen. Zij hebben dit echter niet nodig, want zij hebben niet te maken met afbraak van de subsidie. Er zijn particuliere pensioenfondsen die in hun contracten hebben opgenomen dat huurders op voorhand het maximum, dus in dit geval 7,5%, als huurstijging moeten accepteren.

Vindt u dit een gezonde of een ongezonde situatie? Ik ervaar het als een extreme huurverhoging.

De heer **Van den Berg** (SGP): Als ik huurder was, weet ik niet of ik zo'n huurcontract zou accepteren. Als u mij vraagt of dat wenselijk is en of men dat zo moet doen, zeg ik dat ik het met u erover eens ben dat het veel te algemeen is. Dat kan zo niet, want de huurverhoging hangt van allerlei zaken af. Onze wetgeving voorziet in de mogelijkheid, de redelijkheid van huren te toetsen. Van zo'n mogelijkheid moet men dan gebruik maken. Naar mijn mening mag die met zo'n contractsbepaling niet worden uitgesloten.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Dan spreken wij hoogstens over het maximaal redelijke huurprijsniveau. Het ging om de vraag welke mogelijkheden er zijn om bij extreme huurverhogingen in te grijpen. Mijn stelling is dat er voor de regering als gevolg van deze wet geen mogelijkheden meer zijn om in te grijpen.

De heer **Van den Berg** (SGP): Ik neem daar kennis van en geleid de opmerking van de heer Duivesteijn gevoegd bij mijn vraag naar de staatssecretaris door. Mijn vraag was juist welke mogelijkheden er voor het Rijk zijn om in extreme gevallen in te grijpen. Voor mij is dit een belangrijk aspect en ik ben dan ook blij met de aanscherping door de heer Duivesteijn in deze discussie.

Hiermee heeft ook te maken dat de woningcorporaties zich meer dan ooit moeten toeleggen op een actief vermogens- en liquiditeitsbeheer. Zij moeten verantwoord omgaan met gelden van huurders, consumenten die een bepaalde prijs betalen voor een produkt, namelijk goede huisvesting. Dat beheer vereist grote zorgvuldigheid en deskundigheid, zeker in het licht van omstandigheden die zich bij enkele corporaties hebben voorgedaan in de vorm van aanzienlijke verliezen. Deze moeten natuurlijk worden voorkomen. Is de staatssecretaris van oordeel dat instellingen deze verantwoordelijkheid optimaal kunnen nemen?

Ik wil de vragen die ik zojuist stelde, verbreden tot een algemenere vraag over iets wat mijn fractie bezighoudt. Ik heb gezegd dat onze fractie het altijd eens is geweest met de trend naar verzelfstandiging van de corporaties, maar wij zullen het

erover eens blijven dat de woningbouwcorporaties een zekere publieke functie behouden. De volkshuisvesting behoort een zorg en een verantwoordelijkheid van de overheid te blijven; denk aan de grondwettelijke bepalingen. Mijn vraag is misschien wat algemeen geformuleerd, maar ik verzoek de staatssecretaris om tegen de achtergrond van deze wat bredere vraagstelling helder uiteen te zetten of naar zijn oordeel de overheid voldoende mogelijkheden en ± ook juridische ± instrumenten heeft en behoudt om deze publieke functie van de woningcorporaties tot haar recht te laten komen en om daarop voldoende controle te blijven uitoefenen. Ondanks verzelfstandigingstrends blijft dit voor mijn fractie een wezenlijke zaak. Ik wijs in dit verband op het BBSH en dergelijke; de corporaties zijn niet zomaar te vergelijken met private instellingen als ieder ander, waarop alleen maar een privaatrechtelijke vorm van toezicht mogelijk is. Het gaat om het waarborgen van de publieke functie en daar zal de overheid toch voldoende instrumenten voor moeten behouden.

Voorzitter! In de stukken is uitvoerig aandacht geschonken aan de vermeende ongelijke behandeling van complexen met dynamische kapitaalmarktleningen. Het is goed dat dit punt zo scherp is benadrukt. Er is immers zware ± ook juridische ± kritiek geuit, en zelfs artikel 1 van de Grondwet is er hier en daar bij gehaald. Het is ook goed, dat er adviezen zijn van de landsadvocaat, die concludeert dat er ten principale geen strijdigheid is met beginselen van rechtszekerheid en vertrouwen. Toch moet ik constateren, dat in de laatste fase een stuk voorligt van de initiatiefgroep kapitaalmarktleningcorporaties waarin toch vraagtekens bij het geheel worden gezet. Prof. Koeman wordt daarin geciteerd en ik zou het op prijs stellen als de staatssecretaris in dit finale debat op dit punt wil ingaan om alle twijfels op dit punt alsnog weg te nemen.

Voorzitter! De SGP-fractie vindt het terecht, dat aan corporaties met een woningbestand van meer dan 40% DKP-woningen een extra bijdrage wordt toegekend. Deze instellingen zijn vaak werkzaam in de grote steden en de groeikernen met bijzondere huurproblemen. Een belangrijke vraag, die echter niet door mij voor het eerst wordt

opgeworpen, is of dat flankerend beleid waarvoor 1,8 mld. is berekend voldoende is. Gezien de kritische commentaren zijn wij daar nog niet geheel van overtuigd. Wil de staatssecretaris nog eens helder op een rij zetten welke wegingsfactoren hebben geleid tot het genoemde bedrag en wat de onzekerheden op dit punt zijn?

Voorzitter! Ik heb gesproken over het belang van het goed volgen van de totale route. In dat verband is ook het begrip "evaluatie" gevallen. Naar mijn mening moeten wij dit proces goed monitoren, om maar eens een ander woord te gebruiken. Dat is ook de bedoeling. Wij krijgen een jaarlijkse rapportage, die mij zeer nuttig lijkt. Tegen die achtergrond had mijn fractie eigenlijk niet zozeer behoefte aan een formele evaluatiebepaling, omdat je dit proces ook in die zin niet kunt afronden met een conclusie om weer terug naar af te gaan. Dat is een ander soort evaluatie. Ik heb inmiddels gezien, dat het CDA toch om een formele evaluatiebepaling heeft gevraagd en de heer Biesheuvel heeft mijn aanmoediging niet nodig om straks nog eens toe te lichten waarom de CDA-fractie een dergelijke bepaling wel nodig acht.

Voorzitter! Ik heb mij beperkt tot enkele hoofdlijnen. Onze fractie steunt in beginsel deze operatie, gezien de uitgangspunten en doelstellingen. Er blijven echter inhoudelijk vragen liggen en ik wacht graag de beantwoording door de staatssecretaris af. Volkshuisvesting blijkt toch duidelijk in deze tijd niet iets te zijn wat van de politieke agenda af kan. Gezien de grondwettelijke verantwoordelijkheid blijft de volkshuisvesting een belangrijke taak van de overheid, een punt van overheidszorg en dus ook een punt van politieke aandacht.

□

De heer **Biesheuvel** (CDA):

Voorzitter! Is er een revolutie in volkshuisvestingsland aan de hand? Je zou het bijna gaan denken. Wie zich echter verdiept in de recente geschiedenis in het volkshuisvestingsbeleid kan zich niet verrast of overvallen voelen door het voor ons liggende wetsvoorstel. Hoewel enige drempelvrees begrijpelijk is ± tenslotte wordt met de balansverkortings iets vastgelegd dat tot ver in de volgende eeuw

consequenties heeft ± doet de Tweede Kamer volgens de CDA-fractie met het steunen van dit wetsvoorstel zeker geen stap in het duister.

In de nota Volkshuisvesting in de jaren negentig van de vorige staatssecretaris waren al de contouren van meer verzelfstandiging van de woningbedrijven zichtbaar. Door in 1990 de weg in te slaan van privatiseren van de gemeentelijke woningbedrijven kwam de weg vrij voor een verrekening van objectsubsidies en rijksleningen. Eind 1993 is een akkoord tussen de staatssecretaris, de VNG en de organisaties van woningbouwverenigingen gesloten over de zogenaamde bruterij, ook wel balansverkortings genaamd. De gevolgen van een en ander zijn zonneklaar: de meerjarige objectsubsidieverplichtingen verdwijnen uit de begroting van VROM, waardoor de zogeheten molensteen om de nek van de volkshuisvesting wordt gelimineerd.

Met de behandeling van dit wetsvoorstel wordt in feite een reeds eerder in gang gezette discussie over de toekomst van het volkshuisvestingsbeleid afgerond, zij het toegespitst op het financiële terrein. Gesproken zou kunnen worden over een andere verantwoordelijkheidsverdeling tussen overheid en woningbedrijven. Een en ander komt met name tot uiting in de verandering van de volkshuisvestingsinstrumenten. Teneinde zo zorgvuldig mogelijk het nu voorliggende wetsvoorstel te kunnen beoordelen, is door de Tweede Kamer onder andere aan de Algemene Rekenkamer gevraagd een oordeel te geven over de door de staatssecretaris verstrekte ramingen. Hoewel de ramingen met de inzichten van nu nog verijnder kunnen zijn, zijn over het algemeen met redelijke precisie de ramingen door het ministerie op tafel gelegd, aldus de Algemene Rekenkamer. Bovendien is door de landsadvocaat de rechtmatigheid van het wetsvoorstel nog eens tegen het licht gehouden. Ook op dat vlak is groen licht gegeven. De CDA-fractie ziet dan ook geen aanleiding voor aanvullende maatregelen op het punt van de kapitaalmarktleningen. Afgezien van de juridische aspecten blijkt uit de nota naar aanleiding van het verslag dat hooguit bij één toegelaten instelling met een hoog

Biesheuvel

aandeel kapitaalmarktleningen problemen zouden kunnen optreden als gevolg van een tekortschietende solvabiliteit. Het centraal fonds, mits slagvaardig opererend, moet hier als "achtervang" kunnen dienen. Hierover heeft de CDA-fractie op zichzelf geen twijfels. Ik sluit mij wel aan bij de opmerking van de heer Van den Berg dat het ook in dit plenaire debat van belang is dat de staatssecretaris hierop expliciet ingaat.

Mevrouw **Versnel-Schmitz** (D66): Voorzitter! De heer Biesheuvel spreekt vrij zeker uit dat er geen specifieke problemen zullen ontstaan bij de corporaties met kapitaalmarktleningen. Deze corporaties denken daar anders over, zoals bekend. Zij volgen twee lijnen. Aan de ene kant betwisten zij het en aan de andere kant zeggen zij dat zij in een lastig parket zitten. Vindt de heer Biesheuvel niet dat hieraan extra zorg moet worden besteed?

De heer **Biesheuvel** (CDA): Het ging mij met name om het juridisch advies dat was ingewonnen. De landsadvocaat was daarover zeer duidelijk. Bovendien heb ik een feit naar voren gehaald uit de nota naar aanleiding van het verslag. Ik ben het met mevrouw Versnel eens dat er reden is voor voortdurende aandacht. Maar wij staan nu voor de vraag of wij met het voor ons liggende voorstel iets onverantwoords doen. Moet wellicht tot een aanpassing worden gekomen? Ik heb uit de bijdrage van mevrouw Versnel niet afgeleid dat op dit onderdeel iets specifiek moet worden gedaan. Maar ik ben het ermee eens dat de vinger aan de pols moet worden gehouden. Ik kom hierop later nog terug.

Mevrouw **Versnel-Schmitz** (D66): Ik wil een opening tot een mogelijke voorziening voor het geval men in een aanzienlijk slechtere positie komt, maar wel voordat men daadwerkelijk door de bodem van de ABR is gezakt. Gemeenten hoeven dan niet bij te betalen. Het gaat mij om een specifieke positie in een specifieke situatie.

De heer **Biesheuvel** (CDA): Ik keer dan terug naar uw bijdrage op dit punt. U wacht af totdat u de gegevens heeft waaruit blijkt dat zich een dergelijke situatie voordoet. Uw

bijdrage heeft niet geleid tot een amendement op dit punt. Ik denk dan ook dat wij niet van mening verschillen.

Voorzitter! De sociale doelstelling van betaalbare woningen blijft overeind, ook na de bruteringsoperatie. Daarbij dient naar onze mening gebruik te worden gemaakt van de kansen en de mogelijkheden binnen de nieuwe ordening, zoals de revolving-fund-gedachte, in samenhang met de omslag van een complexgewijze financiering naar een meer bedrijfsgerichte. De groepen die niet of in onvoldoende mate zelf in hun huisvesting kunnen voorzien, mogen daarbij niet in de knel komen. Met deze bruteringsoperatie ± ik denk dat bijna alle fracties dat gezegd hebben, maar ik wil dat ook nog eens namens de CDA-fractie benadrukken ± blijft de overheid verantwoordelijk voor haar publieke taak ten aanzien van de volkshuisvesting. Wel zal de bemoeienis minder intens zijn. In het kader van de verdergaande verzelfstandiging is dat dan ook een logische stap, ook al is het karakter van de bestuurlijke invloed...

De heer **Poppe** (SP): U zegt dat de doelgroepen met dit beleid niet in de knel mogen komen. Bent u niet met mij van mening dat een groot deel van die doelgroep al in grote mate in de knel is gekomen, zodat er maatregelen genomen moeten worden om ze daaruit te halen?

De heer **Biesheuvel** (CDA): Ik heb uw bijdrage gehoord, en ik constateerde daarbij dat die verweven was met de groepen die in de knel zouden kunnen komen, maar naar mijn idee heeft u niet kunnen aantonen dat dat een gevolg is van de bruteringsoperatie. U heeft het huurdebat van twee weken geleden als het ware overgedaan, maar in feite bent u er naar mijn mening niet in geslaagd, aan te tonen dat deze bruteringsoperatie leidt tot de vrees die u heeft.

De heer **Poppe** (SP): Kort antwoord: ik heb aangetoond hoe de situatie nu is, en dat die door de bruteringsoperatie ernstiger zal worden.

De heer **Biesheuvel** (CDA): Naar mijn mening bent u daar niet in geslaagd, omdat u niet daarnaast heeft kunnen zetten wat u zou willen doen om een bepaalde ontwikkeling

beheersbaar te maken. Naar mijn idee heeft u in onvoldoende mate door, wat de consequenties zouden zijn als we dit niet zouden doen.

De heer **Poppe** (SP): Aan het slot van mijn betoog heb ik gezegd dat het noodzakelijk is, terug te keren naar het oude systeem van subsidie en het sociale aspect van de volkshuisvesting te herstellen. Hoe dat moet gebeuren, kan natuurlijk later worden uitgewerkt. Ik ben ook geen voorstander van het rondpompen van geld, dus in zoverre kunnen er maatregelen genomen worden, maar niet gelijktijdig. Nu gooien we namelijk het kind met het badwater weg.

De heer **Biesheuvel** (CDA): Naar mijn mening zit u hier op een verkeerd spoor. Ik trek een vergelijking tussen huren en lonen. In uw visie zou een loonmaatregel per definitie leiden tot een beheerste ontwikkeling van lonen. In uw visie zou een zware overheidsinvloed leiden tot een beheerste ontwikkeling van de huren, en dat betwijfel ik.

De heer **Poppe** (SP): Ik heb duidelijk gemaakt wat dit soort extreme huurverhogingen van 3,8% betekent voor de huren. Zo'n huurverhoging gaat ver boven de inflatie uit en stimuleert daarmee diezelfde inflatie, die gelijk zal blijven of zal toenemen. Een gevolg daarvan is weer dat dan de huur verder wordt verhoogd. Dat is dat vliegwieltje wat ik heb aangegeven, en dat moeten we doorbreken, maar dat gebeurt niet met het nu voorliggende voorstel.

De heer **Biesheuvel** (CDA): We moeten ook die molensteen "doorbreken", die nu om de nek hangt, en daar hoor ik u niet over. U kunt er een onderdeel uithalen en zeggen hoe u namens uw fractie inhoud zult geven aan het huurbeleid, maar u moet dat wel in zijn totaliteit zien, onder andere hoe in uw visie die molensteen van deze begroting kan verdwijnen, om ook op langere termijn betaalbare woningen te hebben. Naar mijn mening heeft u dat in uw bijdrage onvoldoende verwoord, omdat u het eigenlijk niet over de bruteringsoperatie hebt gehad.

De **voorzitter**: Ik verzoek de heer Poppe nu zijn laatste interruptie te

Biesheuvel

plaatsen. Ik gun hem veel, maar dit wordt me teveel.

De heer **Poppe** (SP): Een heel kort antwoord: wij hebben het wel over de bruteringsoperatie gehad en ik heb doorgerekend, wat de effecten daarvan zijn, niet voor de corporaties, maar voor de huurders, want daarvoor sta ik hier. Ik heb het niet uitgerekend in procenten, maar in centen. Het is een grote klap voor de huurders.

De heer **Biesheuvel** (CDA): Ik teken hierbij aan, dat ik de heer Poppe niet heb horen aangeven, hoe hij denkt een beheerste huurontwikkeling in haar totaliteit voor elkaar te krijgen.

Ik blijf er uiteraard bij dat met deze bruteringsoperatie de overheid verantwoordelijk blijft voor haar publieke taak. Ook al is het karakter van de bestuurlijke invloed van de overheid veranderd, de instrumenten om ontwikkelingen in de sector te sturen blijven bestaan. Het Besluit beheer sociale huursector blijft onverkort van toepassing en corporaties blijven gewoon toegelaten instellingen, met een maatschappelijke taak, waarop ze in onze visie blijvend worden afgerekend.

Het is niet uitgesloten dat in verband met het toezicht op de aanwending door toegelaten instellingen van volkshuisvestings-gelden aanpassingen volgen. De CDA-fractie kent een dermate hoge prioriteit toe aan het vraagstuk van het toezicht dat zij van mening is dat hierover een discussie in de volle breedte gevoerd dient te worden, ook over de vraag of het eerstelijns-toezicht bij de gemeente dient te blijven. Als alternatief daarvoor zou kunnen worden gedacht aan een kamer van toezicht. Ik vraag ook de staatssecretaris hoe hij daarover denkt. Het CDA ziet met belangstelling een nadere discussie hierover tegemoet, want mijns inziens is dit het moment om na te gaan hoe wij het toezicht moeten organiseren. De gemeenten hebben weliswaar goed zicht op lokale en regionale situaties, maar mevrouw Versnel heeft in dat verband gewezen op de haat/liefde-verhouding ter zake en op de beperkingen als het gaat om de huidige organisatie van het eerstelijns-toezicht.

De heer **Van den Berg** (SGP): Voorzitter! Is deze interessante

gedachte een aanzet tot een nieuwe vorm van functionele decentralisatie? Wij zijn nu namelijk bezig met het stroomlijnen van allerlei vormen van functioneel bestuur en zelfstandige bestuursorganen en met het betrekken van de functionele structuren bij de algemeen bestuurlijke inrichting van Rijk, provincies en gemeenten.

De heer **Biesheuvel** (CDA): Het gaat ons er in hoofdzaak om dat het toezicht op een zo goed mogelijke manier wordt geregeld. Als blijkt dat het eerstelijns-toezicht op de huidige wijze niet goed of niet voldoende werkt, dan kan worden gedacht aan een kamer van toezicht. Ik roep de Kamer en de staatssecretaris op om mee te denken over het eventueel op deze manier regelen van het toezicht.

De heer **Van den Berg** (SGP): Dan doelt de heer Biesheuvel dus meer op toezicht in financieel-technische zin. Of doelt hij ook op toezicht in beleidsmatig opzicht? Wat dat betreft is het interessant of je dat in een functioneel kader doet of via de algemeen-bestuurlijke verantwoordingen van onze territoriale openbare lichamen.

De heer **Biesheuvel** (CDA): Ik spits het met name toe op de taken die de gemeenten nu hebben op het gebied van de eerstelijnszorg. Het gaat erom of wij vinden dat dit goed en adequaat gebeurt. Wat mevrouw Versnel zei over de manier waarop dat tot nu toe wordt ervaren, is voor mij aanleiding om te pleiten voor een zelfstandige discussie over de vraag of wij die vorm van toezicht willen uitbouwen, of dat aan een andere vorm moet kunnen worden gedacht. Laten wij daar eens goed over discussiëren. De gedachte van een kamer van toezicht wuif ik daarbij niet onmiddellijk weg.

Mevrouw **Versnel-Schmitz** (D66): Zit die kamer van toezicht in de gedachtengang van de heer Biesheuvel binnen de publiekrechtelijke organisatie, in die zin dat de controle op zo'n kamer ook democratisch gestalte krijgt?

De heer **Biesheuvel** (CDA): Ik proefde dat ook uit de bijdrage van mevrouw Versnel. Wij kennen al vormen van zo'n kamer van toezicht in de pensioenwereld. De sociale-verzekeringswereld is ook van start

gegaan met een onafhankelijk toezicht. Dat zou een mogelijkheid kunnen zijn. Ik denk dus eerder aan een vorm van onafhankelijk toezicht.

Mevrouw **Versnel-Schmitz** (D66): Hoe is dat bevallen met Vie d'Or?

De heer **Biesheuvel** (CDA): Mevrouw Versnel heeft zelf de bezwaren opgesomd tegen de manier waarop het toezicht op de eerstelijnszorg nu is geregeld. Ik vind gewoon dat wij daar een keer goed met elkaar over moeten discussiëren. Dan kan blijken dat er zoveel bezwaren zijn dat mijn suggestie afvalt. Het gaat mij erom dat het toezicht op een zo goed mogelijke manier inhoud krijgt. Ik denk dat dit wetsvoorstel een aanleiding is om ten principale te spreken over dat toezicht.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): De heer Biesheuvel sprak over inhoudelijk toezicht, dat volgens het besluit door de gemeenten wordt uitgeoefend. Op welke manier levert een sociale verhuurder zijn prestatie? Hij sprak over het financieel toezicht en over het toezicht dat ook door de gemeenten moet worden uitgeoefend op het overleg tussen huurders en verhuurders. Hij concludeert dat het toezicht op die verschillende terreinen niet adequaat functioneert. Hij gaat zelfs zo ver dat hij stelt dat wij zouden moeten overwegen om dat toezicht te centraliseren of op een andere manier vorm te geven. Is die interpretatie juist?

De heer **Biesheuvel** (CDA): Het aardige is dat als je met de gedachte komt om daar met elkaar over te discussiëren, je meteen uitgedaagd wordt om te zeggen wat je precies voor ogen hebt.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): U komt met die gedachte, omdat u van mening bent dat het huidige toezicht niet adequaat is.

De heer **Biesheuvel** (CDA): Ik kom met die gedachte, omdat er inderdaad een aantal kritische punten neer te leggen zijn bij het huidige eerstelijns-toezicht. Ik herkende iets in de wijze waarop dat verwoord werd door de vertegenwoordigster van D66. Zij is overigens de enige die dat zo nadrukkelijk heeft verwoord. Dat is de reden dat ik hiermee kom. Ik hoop echter dat als het gaat om de verdere discussie

Biesheuvel

over het toezicht, wij uw bijdrage niet hoeven te missen.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Ik wil op voorhand al zeggen dat ik het er volstrekt mee eens ben. Alleen komen wij dan gezamenlijk ± u vanuit het CDA en ik vanuit de PvdA ± tot de conclusie dat het besluit van 9 oktober 1992 om het toezicht vrij te geven, om de sociale verhuurders hun eigen gang te laten gaan en het toezicht achteraf te regelen, niet functioneert.

De heer **Biesheuvel** (CDA): Ik roep op om ten principale met elkaar te praten over het toezicht. Ik wil dan meenemen de ervaringen die sinds 1992 met het huidige systeem zijn opgedaan. De heer Duivesteijn trekt daar al de conclusie uit dat het onvoldoende is. De ene gemeente verschilt nogal met de andere. Er zijn zowel haat/liefde-verhoudingen, als handen op elkaar buik, maar daartussen zitten nog veel andere situaties. Het punt waar het nu om gaat is dat wij daar nog eens ten principale over moeten praten. Daarbij kan dan de gedachte van een kamer van toezicht worden meegenomen. Ik neem aan dat de staatssecretaris bereid is om daar een brief of een nota over te schrijven.

Voor de corporaties en de gemeentelijke woningbedrijven zijn de veranderingen door de bruteringsoperatie ingrijpend, met name in het vermogens- en liquiditeitsbeheer. De sociale verhuurders krijgen een grotere verantwoordelijkheid, waarbij tevens de risico's zullen toenemen. Zij zullen met geheel andere geldstromen te maken krijgen. Renterisico's zullen goed moeten worden ingeschat. De financieringsbehoeften en -mogelijkheden zullen door de sociale verhuurders aan een nauwkeurige beschouwing onderworpen moeten worden. Om extreme risico's te vermijden, verdient het opzetten van beleggingsstatuten door de corporaties volgens de CDA-fractie de voorkeur. Verder zien wij met belangstelling uit naar afspraken, die in het kader van de voorbereiding zijnde gedragscode voor toegelaten instellingen zullen worden gemaakt.

Ook na de invoering van de bruteringsoperatie zal er een evenwichtige woonlastenontwikkeling moeten zijn. Naast de ontwikkeling van rente en inflatie is

ook de hoogte van de huren daarbij van belang. Velen voor mij zijn al ingegaan op de gemiddelde huurstijging van 3,8% in de komende jaren. Wij hebben in de Kamer uitvoerig over het huurbeleid gesproken. De CDA-fractie heeft steeds gesteld dat de maximale individuele huurstijging tussen, zoals dat in het bruteringsakkoord is vastgelegd, de 6,5% en 7,5% alleen inhoud kan krijgen nadat er een wettelijke regeling is ingevoerd inzake de procesvereisten, waarbij betrokken partijen meer invloed krijgen op het huurbeleid.

De heer **Hofstra** (VVD): Het CDA heeft tot voor zeer kort grote invloed op de volkshuisvesting gehad.

De heer **Biesheuvel** (CDA): Dat mag je wel zeggen.

De heer **Hofstra** (VVD): Ik neem aan dat er op 1 september 1994 een kant en klaar wetsvoorstel inzake de procesvereisten was en dat de staatssecretaris dit nog niet heeft opgepakt.

De heer **Biesheuvel** (CDA): Hierover hebben wij uitvoerig gesproken tijdens het algemeen overleg. De gedachte achter dit wetsvoorstel hebben wij naar voren gebracht tijdens de UCV van februari 1994. De CDA-fractie heeft een duidelijke visie op die inspanningsverplichting. Wij hebben echter moeten constateren dat dit wetsvoorstel er nog niet is.

De heer **Hofstra** (VVD): Heeft voormalig staatssecretaris Heerma ervoor gezorgd dat dit wetsvoorstel er in september 1994 was? Hij heeft daar toch een halfjaar de tijd voor gehad.

De heer **Biesheuvel** (CDA): Tijdens het algemeen overleg ± waar u ook bij aanwezig bent geweest ± heb ik geconstateerd dat er nog geen wettelijke regeling inzake de procesvereisten was. De huidige staatssecretaris heeft, ondanks de nadrukkelijke wens die bij bijna alle fracties ± behalve die van de VVD ± leefde, vanaf september geen poging gedaan om dit wetsvoorstel alsnog naar de Kamer te sturen. Deze wet kan dus nog niet van invloed zijn op het huurbeleid in 1995. Ik wijs erop dat alleen de fractie van de VVD uiteindelijk heeft ingestemd met een

verhoging van 6,5% zonder wettelijke procesvereisten.

De heer **Hofstra** (VVD): Op zichzelf was dit verstandig van ons, ook zonder de procesvereisten. De CDA-fractie heeft nu kritiek en het is van wezenlijk belang om te weten of het dossier kant en klaar op tafel lag toen de nieuwe staatssecretaris aantrad.

De heer **Biesheuvel** (CDA): Mijn fractie heeft hier in februari 1994 met nadruk om gevraagd. Het is vervolgens de verantwoordelijkheid van de staatssecretaris om daar inhoud aan te geven. Dit geldt zowel voor de vorige als voor de huidige staatssecretaris. De VVD is voor het dualisme, maar wij ook!

De heer **Hofstra** (VVD): Zeker, maar ik vind mijn vraag zeer interessant.

De heer **Biesheuvel** (CDA): Het wetsvoorstel lag er kennelijk niet in september 1994. Was dat wel het geval geweest, dan had de staatssecretaris daar ongetwijfeld melding van gemaakt. Dit laat echter onverlet het belang dat wij aan deze wettelijke vereisten hechten. De VVD-fractie hecht daar minder aan, dat is duidelijk.

De heer **Hofstra** (VVD): Misschien kan de staatssecretaris er straks ook nog iets over zeggen.

De heer **Biesheuvel** (CDA): Ik constateer dat wij in een herhaling van zetten vervallen, maar als u dat wenst: het zij zo.

Op 27 februari jl. is er een uitgebreid wetgevingsoverleg geweest over het aan de orde zijnde wetsvoorstel. Aansluitend daarop maak ik nog de volgende opmerkingen. De CDA-fractie wil de mogelijkheid verruimen voor de niet-toegelaten instellingen om alsnog hun DKP-bezit in de bruteringsoperatie te brengen. De staatssecretaris is in zijn brief ingegaan op de mogelijkheden daartoe. De CDA-fractie bereidt een amendement voor dat ertoe strekt, de termijn te verlengen tot 1 januari 1997. Ik heb dit al aangekondigd tijdens het wetgevingsoverleg en het zal zo spoedig mogelijk worden ingediend. Uit de brief van de staatssecretaris hebben wij begrepen dat in ieder geval met een ruime meerderheid van de betrokken corporaties en

Biesheuvel

instellingen overeenstemming is bereikt over de vraag of de annuïteiten van centrale verwarming en de lift in de afkoopsom berekend moeten worden. Eveneens is er overeenstemming over het vraagstuk van de waardering van de stijging van de algemene beheers- en administratiekosten.

In het wetsvoorstel wordt de tot nu toe bestaande mogelijkheid van incidentele ontheffing van de minimale huursom weggenomen. De staatssecretaris heeft tijdens het wetgevingsoverleg niet precies aangegeven waarom dit noodzakelijk is. De CDA-fractie zou, mede in aansluiting op de motie-Tuinstra/De Jong, graag de afwijkingsmogelijkheid willen openhouden. Met het oog hierop heeft mijn fractie een amendement ingediend, zo goed mogelijk aansluitend bij de bedoelingen van de motie. Wij horen graag de mening van de staatssecretaris hierover en uiteraard ook van de andere collega's, te meer daar wij bij het wetgevingsoverleg proefden dat de staatssecretaris ons bijna uitnodigde om hiermee te komen.

De heer Van den Berg heeft zeer nadrukkelijk gevraagd naar de reden om een evaluatie in de wet op te willen nemen. Wij hebben ook de afweging gemaakt of het mogelijk zou zijn een evaluatie per motie aan te kondigen. De D66-fractie heeft, alles afwegende, hiervan afgezien, omdat de staatssecretaris de Kamer een eind tegemoet is gekomen. De CDA-fractie vindt toch dat het bij een zo belangrijke wetgeving mogelijk moet zijn dat je de evaluatie en de richting waarin je wilt evalueren, in de wet zelf opneemt. Dit heeft niets te maken met de toezeggingen die de staatssecretaris heeft gedaan rondom de evaluatie.

De heer **Van den Berg** (SGP): Ik begrijp dat. Maar is de heer Biesheuvel het met mij eens dat evaluatie hier een iets ander karakter heeft dan in andere grote wetgevingsprojecten?

De heer **Biesheuvel** (CDA): Ik ben dat met u eens. Je kunt verschillende vormen van evaluatie inbouwen. Wij hebben geprobeerd, ook conform het wetgevingsoverleg waarbij dit aan de orde is geweest, hier inhoud aan te geven. In onze visie zou zo'n evaluatie zich met name moeten richten op de vraag of het flankerend beleid aan zijn verwachtingen heeft

voldaan en of de financiële afwijking naar behoren is verlopen.

Mevrouw **Versnel-Schmitz** (D66): Ik heb hier uiteraard ook naar gekeken, mijnheer Biesheuvel, want ik ben met de gedachte van de evaluatiebepaling gekomen. Ik heb echter duchtig nagedacht en mij het volgende afgevraagd. Wat voegt een evaluatiebepaling in de wet, in deze specifieke soort wet, toe aan wat de staatssecretaris in zijn brief van 2 maart zeer uitvoerig op alle mogelijke punten toelicht, namelijk hoe hij per jaar de zelf te storten inhoud gaat neerzetten. Ik denk dan: beter kan het niet. In zo'n geval moet je geen loze bepaling maken.

De heer **Biesheuvel** (CDA): Het is zeker niet mijn bedoeling een loze bepaling te maken. Wij twijfelen ook zeker niet aan de woorden van de staatssecretaris. Het gaat erom de intentie aan te geven dat de Kamer bij deze belangrijke operatie een vinger aan de pols wil houden, zij het dat de heer Poppe mijn vingertje een keer heeft aangeduid als "geamputeerd vingertje". Het gaat er in feite om dat je ook in de wetgeving het belang zichtbaar maakt dat je hecht aan een evaluatie. Ik hoor wel wat het oordeel van de staatssecretaris en de Kamer hierover zal zijn. Maar nogmaals, wij verschillen niet over het belang van de evaluatie, maar wellicht over het middel waarlangs.

Voorzitter! Tijdens het wetgevingsoverleg is ook nog uitgebreid gesproken over de situatie met de Rotterdamse corporaties. Onduidelijk is of de Rotterdamse corporaties wel of niet terecht aandringen op de reparatie van de verwachte afwijking in de huurstijging ten opzichte van het rekenkundig gemiddelde van 3,8%. Het flankerend beleid beoogt ook voor instellingen met een meer dan gemiddeld DKP-bezit, dus meer dan 40%, een gemiddelde van 3,8% mogelijk te maken. De staatssecretaris stelt dat er geen verschil van mening bestaat over de mate van afwijking en dat deze zijns inziens onvoldoende is om ook de hoog-niveaurenovatie (de HNR) mee te laten wegen in het flankerend beleid. Klopt het dat deze afwijking circa 0,25% bedraagt ten opzichte van een herberekende gemiddelde huurstijging van bijna 3,7%? Rechtvaardigt de staatssecretaris zijn opstelling door de afwijking te vergelijken met

het oorspronkelijke gemiddelde van 3,8% in plaats van het genoemde herberekende gemiddelde?

Voorzitter! Wij hechten eraan dat hier in dit debat toch ook duidelijkheid over komt, omdat er rondom de situatie met de Rotterdamse corporatie nog steeds enkele vragen blijven leven.

Afsluitend wil ik namens de CDA-fractie het volgende opmerken. De CDA-fractie ziet dit wetsvoorstel als de afronding van een discussie over de decentralisatie en verzelfstandiging in de volkshuisvesting. Hoewel er sprake is van meer marktwerking, houdt een en ander niet in dat de overheid geen inhoud meer kan geven aan haar grondwettelijke taak op het gebied van de volkshuisvesting. Dit wetsvoorstel laat een andere verdeling zien, met een verschuiving van het risico in de richting van de woningbedrijven. Een en ander past in de visie van de fractie van het CDA. Bij dit wetsvoorstel is deze staatssecretaris op een rijdende trein gestapt. Hij kon een goed afgewerkt en goed uitgebalanceerd wetsvoorstel van de vorige staatssecretaris naar de Kamer brengen. De toekomst van het volkshuisvestingsbeleid volgens dit wetsvoorstel past zeer nadrukkelijk in de visie van de fractie van het CDA.

Voorzitter: Groenman

□

De heer **Van Middelkoop** (GPV): Voorzitter! De zogenaamde bruteringsoperatie waarbij wij vandaag onze eigen zelfstandige wetgevende verantwoordelijkheid nemen, zo wij dat tenminste willen, dient drie doeleinden. Zo staat het ook in de toelichting. Deze zijn verzelfstandiging van de huursector, beheersing van overheidsuitgaven en een verantwoorde huurontwikkeling. Omdat het vandaag om het wetsvoorstel als zodanig gaat en wij een deel van de techniek al eerder bespraken, zal ik mij zoveel mogelijk tot deze drie kerndoelstellingen beperken. Dan blijven er overigens nog vragen en aarzelingen genoeg over. Dat is ook wel begrijpelijk. Met het doorsnijden van de "gouden koorden" tussen het Rijk en de sociale huursector ligt immers de politieke vraag voor of deze koorden moeten worden vervangen door strakke of gevierde teugels. Ik kies voor de laatste, maar daarbij plaats

Van Middelkoop

ik nog wel enkele kanttekeningen. Daarop ga ik later in.

Mijn fractie heeft zich in de UCV in februari 1994 positief opgesteld tegenover het idee, de overheidsbemoeienis in de volkshuisvesting terug te dringen en de beleidsvrijheid van sociale verhuurders te vergroten door middel van de zogenaamde balansverkortingsoperatie. Dat betekent niet dat de volkshuisvesting geheel aan de werking van de markt kan worden overgelaten. Het Rijk houdt zijn specifieke verantwoordelijkheid voortvloeiend uit de Grondwet. De sociale huursector krijgt met deze wet dus een vrijheid in gebondenheid. Maar tussen precieze en globale sturing door de overheid ligt een hele wereld. Nu de sociale huursector een grotere eigen verantwoordelijkheid krijgt, dienen de bijbehorende bevoegdheden en financiële risico's ook zoveel mogelijk in de hand te liggen. De betuttelende benadering van de overheid is dan ook niet gewenst.

Dat is beslist geen pleidooi voor "vrijheid, blijheid". In de sociale huursector bevindt zich immers een enorme hoeveelheid maatschappelijk kapitaal, kapitaal dat bedoeld is voor de volkshuisvesting. De overheid staat dan ook in haar recht, een precieze verantwoording van het financiële beheer van de instellingen te vragen. De veelbesproken vinger aan de pols blijft geboden en voor zover dat nodig is, verwacht ik van de staatssecretaris een voortvarende aanpassing en aanscherping van de regelgeving. Met dit debat zijn wij er natuurlijk nog lang niet. Hij heeft hierover reeds enige toezeggingen gedaan, maar ik vraag hem toch in dit debat nader in te gaan op het traject dat hem hierbij voor ogen staat.

De opnemingswet van het BBSH in de ordeningswet is daarbij een belangrijk punt. De evaluatie van het BBSH is echter pas voorzien in 1998. Is dat gelet op de te groeien betekenis van de bestuurlijke sturing niet wat aan de late kant en wordt daarmee de noodzakelijke ordeningswet niet impociet ± dat wordt stellig ook niet beoogd ± op de lange baan geschoven?

Een ander belangrijk punt is de uitoefening van het toezicht door gemeenten. Anderen spraken daar al over. Ik waarschuw tegen "kleinschalig denken". Past de schaal van de gemeente die wij nu kennen, nu en

na de bruteringswet nog wel bij die van de instellingen? Ik verzoek de staatssecretaris vaart te zetten achter de totstandkoming van de nieuwe ordening, zodat wij niet de kans lopen over enige tijd met onbestuurbare processen te worden geconfronteerd. Tot dat moment dient hij het bestuurlijk toezicht van gemeenten waar nodig adequaat af te stemmen op de nieuwe verhoudingen in de volkshuisvesting.

Met deze wet zal het financiële instrumentarium van de overheid aan betekenis inboeten, terwijl het bestuurlijke instrumentarium belangrijker wordt. Ik kan mij niet aan de indruk onttrekken dat de betekenis van die verschuiving wat laat is onderkend. Met deze wet staat immers de vraag centraal, welke type overheidssturing gewenst is in de nieuwe volkshuisvestingsordering. De geschiedenis van de balansverkorting overziend, kan men de indruk krijgen dat die zaak is beschouwd als een zaak van tweede orde. De boekhouders liepen als het ware voorop. In dit verband is vooral de trage uitwerking van de procesvereisten opvallend te noemen. Staatssecretaris Heerma had deze reeds voor 1994 in het vooruitzicht gesteld. De huidige staatssecretaris verwacht veel van de gedragscode die de sector zal opstellen. Zelf-ordening past ook bij een meer zelfstandige sociale huursector; dat is waar. Naar mijn smaak is het echter af en toe nog wat al te vrijblijvend. Ik kies dan ook de lijn dat de sector een afgebakende tijdspanne geboden moet worden om afspraken te maken over het beleggingsbeleid, verevening van reserves en andere zaken die de sector raken. De inhoud van die gedragscode is dan bepalend voor de beantwoording van de vraag of aanvullende regelgeving nodig is. Kan de staatssecretaris een indicatie geven hoeveel tijd de sector in zijn ogen moet worden gegund? En op welke wijze zal hij het resultaat van het overleg met de sector bespreken met de Kamer?

Ook de fondsvorming in de sector met het oog op toekomstige rente-ontwikkelingen moet mijns inziens onderwerp van gesprek zijn. Kunnen regels worden gesteld omtrent het minimumniveau dat nodig is voor de financiële continuïteit van een instelling? De onderlinge solidariteit kan ook een rol spelen bij het betaalbaar houden van de sociale huursector. Op dit

moment staan institutionele belemmeringen daaraan echter nog in de weg. Ik hoor graag van de staatssecretaris wat zijn inzet is wanneer hij over dit onderwerp overleg voert met de sector.

Het systeem gaat uit van de noodzaak dat instellingen met een bovengemiddelde algemene bedrijfsreserve de instellingen met een ondergemiddelde algemene bedrijfsreserve financieel ondersteunen. Welke garanties zijn er nu eigenlijk dat dit daadwerkelijk zal gebeuren? Wat mogen wij verwachten van de solidariteit tussen huurders van rijke en die van arme instellingen? Deze vraag zal aan relevantie winnen, daarvan ben ik overtuigd, als de wetgeving van de procesvereisten gereed zal zijn. Armlastige verhuurders kunnen een beroep doen op het waarborgfonds en het Centraal fonds voor de volkshuisvesting wanneer hun financiële situatie echt zorgen baart.

Uit de mond van mevrouw Versnel hoorde ik tijdens het wetgevingsoverleg de suggestie om deze organen tripartiet samen te stellen ± overigens deed zij die suggestie vanochtend niet meer ± wat gezien de opvattingen die D66 doorgaans over dit soort zaken ventileert opmerkelijk genoemd mag worden.

Mevrouw **Versnel-Schmitz** (D66): Ik heb het woord "tripartiet" niet meer gebruikt, omdat na het terugtreden van het Rijk er nog maar twee partijen overblijven. Tripartisering van overkoepelende organisaties is bovendien iets anders dan sanering in het geval van een centraal fonds, en wel zodanig dat de meest betrokken partijen aan bod komen. Het Rijk heeft tot dusver die positie ingenomen en ik denk dat het hoe dan ook zinnig is de huurders erbij te betrekken. Als drie partijen bij elkaar zitten, heet dat nu eenmaal "tripartiet". Ik heb het woord dus in een andere zin gebruikt dan de heer Van Middelkoop meende.

De heer **Van Middelkoop** (GPV): Dat hoopte ik al. Mevrouw Versnel zal begrijpen dat ik het politiek wat pikant vond om zo'n voorstel te horen van een vertegenwoordiger van de D66-fractie, uitgerekend gericht aan staatssecretaris Tommel, die in het politieke verleden duidelijke opvattingen hierover had, die ik overigens doorgaans kon onderschrijven. Ik zwijg nog maar

Van Middelkoop

over de kritiek die de D66-collega Ter Veer doorgaans heeft op de PBO-structuur in de landbouw, waar particuliere en publiekrechtelijke zaken ook vervlochten zijn.

Mijn opmerking was bedoeld als niet meer dan een kleine prikkeling en als een opzette om de aandacht van de staatssecretaris te vragen voor de samenstelling van de besturen van die fondsen, nadat de bruteringsoperatie is geëffectueerd. Ik zou het plezierig vinden als hij daarover iets wil zeggen, ongetwijfeld mede geïnspireerd door de opmerkingen van mevrouw Versnel.

Mevrouw de voorzitter! De financiële berekeningen die aan deze wet ten grondslag liggen, kunnen goeddeels de toets der kritiek van de Algemene Rekenkamer doorstaan. Daarover spraken wij twee weken geleden al. De parameters zijn na uitvoerige onderhandelingen tot stand gekomen en vormen een samenhangend geheel. Ik voel dan ook niet de behoefte om een van de bouwstenen van de overeenkomst die wij in de wet terugvinden, aan te tasten. Ik vind althans dat daarmee voorzichtigheid moet worden betracht.

De rentegevoeligheid van de afspraken vervult mij wel met enige zorg. Alhoewel naar de beste inzichten verschillende scenario's zijn doorgerekend, kan de renteontwikkeling naast andere niet voorziene factoren op termijn de bottle-neck van de financiële zelfstandigheid van de sector betekenen. De staatssecretaris sluit daarom ook niet uit dat in de toekomst opnieuw een aanvullende financiering door het Rijk nodig is. Dit pleit niet tegen de met dit wetsvoorstel te nemen stap maar het toont wel de noodzaak van het volgen van de financiële positie van de sector na bruteringsaan. Een evaluatie komt daaraan niet tegemoet, een jaarlijkse rapportage wel. Wij spraken daarover al in het wetgevingsoverleg en ook vanochtend is dit punt uitvoerig aan de geweest. De toezeggingen die wij bij brief van de staatssecretaris hebben gekregen, stemmen mij op dit moment tevreden.

De gelden die worden ingezet ten bate van het flankerend beleid voor onder meer instellingen met een vrij omvangrijk DKP-bezit moeten duidelijk traceerbaar blijven in een vereveningsfonds. Hoe reageert de staatssecretaris op de kanttekening,

dat het geld wel eens slecht verdeeld kan gaan worden? Sommige DKP-corporaties zijn immers rijk en andere zijn armlastig. Hoe valt na te gaan of de gelden die met het flankerend beleid zijn gemoeid alleen ten goede komen aan instellingen die hierop terecht aanspraak kunnen maken? Kan de staatssecretaris garanties geven, dat bijvoorbeeld strategisch fusiegedrag van instellingen in de nabije toekomst niet leidt tot het weglekken van geld naar instellingen die daar geen aanspraak op zouden moeten kunnen maken? Met andere woorden: kan een armlastige instelling met een groot DKP-bezit na fusie met een rijke sociale verhuurder nog aanspraken doen gelden op het flankerend beleid of moet de rijke fusiepartner geacht worden de financiële positie te versterken? Ik zou het op prijs stellen als de staatssecretaris op deze vraag inging, omdat ik toch een beetje de indruk heb, dat wij bij het nadenken over de operatie de toekomst als het ware maar even stil hebben gezet. Daarbij is onvoldoende geanticipeerd op bijvoorbeeld allerlei fusieontwikkelingen die zullen plaatsvinden. Er kunnen dan wel eens problemen ontstaan zoals wij die in het verleden hebben gezien en nog wel zien bij de financiering van de gezondheidszorg.

Reeds tijdens de UCV over de balansverkortingsoperatie heeft mijn fractie gesteld dat op de staatssecretaris de plicht rust, aannemelijk te maken dat ook de belangen van huurders met deze operatie gediend zijn. Alhoewel huurders niet rechtstreeks betrokken zijn bij de overeenkomst, zijn zij wel "direct belanghebbenden". Nu, ruim een jaar later, hebben de posities van de sociale huursector en van het Rijk een duidelijk profiel gekregen. De positie van huurders laat helaas nog veel te wensen over. Ik wees reeds op de trage totstandkoming van de procesvereisten.

Op dit punt heb ik dan ook een wat dubbel gevoel. Enerzijds heb ik goede hoop dat de inzet van de staatssecretaris en de voornemens van de sector de meeste kou van de lucht kunnen nemen. Anderzijds speelt het adagium "eerst zien en dan geloven" door mijn hoofd.

Mevrouw **Versnel-Schmitz** (D66): Dat vind ik voor iemand met uw achtergrond hoogst opmerkelijk!

De heer **Van Middelkoop** (GPV): Ik sta hier geen preek te houden, maar een verhaal over zo iets heel zakelijks als de bruteringsoperatie. In die context mag ik best het adagium "eerst zien en dan geloven" releveren. U moet daar geen andere betekenissen aan hechten! De staatssecretaris had het best begrepen!

Wij blijven de ontwikkelingen dan ook nauwlettend volgen en zullen niet aarzelen de staatssecretaris op zijn inspanningsverplichting te wijzen, dat deze wet eerst een gematigde huurontwikkeling en later een inflatievolgende huurontwikkeling in gang doet zetten. Zowel de sector als de overheid moet de kans krijgen ervaring op te doen in deze nieuwe ordening van de volkshuisvesting. Die kans moeten wij dan ook eerst aangrijpen voordat wij maatregelen nemen die de gevierde teugels weer strakker trekken. Die teugels kunnen bedoeld of onbedoeld het ondernemersgedrag van de sector frustreren.

Per instelling zal het huurbeleid afhankelijk van de differentiatie naar kwaliteit, mogelijkheden en ambities voor nieuwbouw verschillen. Binnen het in de wet gegeven financiële kader kan de huurverhoging binnen het bezit van een instelling, afhankelijk van de prijs/kwaliteitsverhouding, worden gedifferentieerd. Dat alles mag waar zijn, maar wat te doen als bijvoorbeeld blijkt dat duurzaam bouwen, iets waar de staatssecretaris altijd warm voor loopt, alleen tegen aanzienlijke meerkosten mogelijk is? Is de kans niet reëel dat door een stijging van de stichtingskosten van de sociale woningbouw gemeenten zich over tien tot vijftien jaar ± ik noem maar een termijn ± genoodzaakt zullen zien weer een grotere eigen verantwoordelijkheid voor de sociale woningbouw te realiseren, al dan niet in de vorm van gemeentelijke woningbedrijven? Kan dat eigenlijk wel?

Het klinkt zo mooi: "een inflatie volgend huurbeleid", gemiddeld 3,8% in de eerstvolgende vijftien jaar om daarna onder 3,8% te duiken. Aan dit gemiddelde percentage moet ± het kan niet genoeg herhaald worden ± geen normatieve betekenis worden gegeven. Het mag dus zeker niet gaan fungeren als minimum waarop sociale verhuurders ongestraft hun huurbeleid kunnen richten, terwijl zij bedrijfseconomisch gezien gemiddeld lager uit kunnen

Van Middelkoop

komen. In 1997 bestaat de mogelijkheid om de minimale huursomstijging ter discussie te stellen in het overleg tussen de overheid en de verhuurders. Als het inflatieniveau van 1994, 2,4%, een voorbode is van de komende ontwikkelingen, kan het zaaltje voor dit overleg vast gereserveerd worden. Verandert een eventuele aanpassing van de minimale huursomstijging overigens iets aan de inspanningsverplichting uit de bruteringsovereenkomst om de maximale huursomstijging tussen de 6,5% en 7,5% vast te stellen?

In de schriftelijk voorbereiding heb ik gevraagd naar de mogelijkheid om het minimale huursomstijgingspercentage van 3,5 los te laten voor instellingen met een gunstige huurmix. Het antwoord luidde dat vanuit het algemeen belang van de financiële continuïteit van de sector veel waarde wordt gehecht aan de gemaakte afspraak over de minimale huursomstijging. Een algemene uitzondering voor instellingen met een gunstige huurmix wordt afgewezen. Tijdens het algemeen overleg over het huurbeleid, dus niet het wetgevingsoverleg, heeft de staatssecretaris gezegd dat het voor corporaties die het zich financieel kunnen veroorloven, mogelijk zou moeten zijn om beneden die 3,5% te gaan zitten. Mag ik daaruit afleiden dat in bijzondere gevallen een afwijking van de in de wet vastgelegde 3,5% bespreekbaar is? Op dit punt bestaat er bij mij enige onduidelijkheid. Er liggen op dit punt overigens ook verschillende amendementen. Dit onderwerp zal dus goed aan de orde kunnen komen.

Naar verwachting zullen veel woningzoekenden met lage inkomens niet in aanmerking kunnen komen voor nieuwbouwwoningen waarvoor de stichtingskosten door rente-ontwikkeling, grondkosten en bodemsaneringslasten hoog zijn. Dat is geen probleem wanneer de vraag naar betaalbare woning binnen de reeds bestaande woningvoorraad kan worden opgevangen. Doorstroming zou dan een toverwoord kunnen zijn, al praten wij daar al 20 of 30 jaar over. Voor zover ik signalen van de staatssecretaris heb opgevangen, is hij voorlopig niet bereid om op dit punt ook maar te denken aan verplichtende maatregelen. Ik weet dat ik hiermee een impopulair onderwerp aansnijdt, maar ik meen dat wij er niet aan

ontkomen om daar op korte termijn eens nauwkeurig naar te kijken. In de nota Volkshuisvesting in de jaren negentig werd erover gesproken instrumenten van meer sturende aard in te zetten voor een betere doorstroming. Hoe staat het op dit punt met de voornemens en plannen van de staatssecretaris?

Staatssecretaris **Tommel**: U begon met de constatering dat ik daarvan af zou zien. Vervolgens wierp u de vraag op of het niet verstandig zou zijn om daar eens naar te kijken. Is het nu een stelling van uw kant dat het moet? U begon namelijk met de constatering dat ik daar niet zoveel behoefte aan had.

De heer **Van Middelkoop** (GPV): Dat meende ik begrepen te hebben. Vervolgens wilde ik blijven bij de feiten die wij allen wel kennen en heb ik verwezen naar hetgeen daarover in de nota Volkshuisvesting in de jaren negentig staat. Ik wilde in dit debat ook op dit punt een reactie van u vernemen.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Ik wil even ingaan op die doorstromingsgedachte die in de volkshuisvestingssector in de afgelopen jaren heel sterk geleefd heeft. Ik neem aan dat u tegen inkomenswijken bent.

De heer **Van Middelkoop** (GPV): Ja, dat lijkt mij een open deur.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Nu is het merkwaardige dat het resultaat van de nadruk op de doorstroming juist inkomenswijken is, vooral omdat er in de sfeer van de nieuwbouw niet meer betaalbaar gebouwd wordt. Het gekke is dat juist met uw pleidooi en dat van velen in het verleden voor doorstroming, dat naar mijn gevoel alleen wordt ingegeven door het feit dat een aantal mensen te goedkoop wonen in relatie tot hun inkomen ± wat bij huur altijd wordt gezegd, maar bij koop nooit ± iets wordt gecreëerd wat u niet wilt. Ik wil deze kanttekening maken, omdat ik het nogal gevaarlijk vind om dan zelfs verplichte doorstroming in te voeren.

De heer **Van Middelkoop** (GPV): Op dat punt heb ik geen enkele aandrang om u tegen te spreken. Deze discussie is tijdens het kabinet-Den Uyl nogal nadrukkelijk aan de orde geweest. Ook daarna

kwam zij weer regelmatig naar boven. Ik ken de bezwaren, althans tegen dit soort instrumenten, als je kijkt naar de eventuele effecten. Dan blijft de zorg die je kunt hebben, waarvoor die instrumenten zouden kunnen worden aangewend, voor het beschikbaar komen en zijn van woningen voor mensen met een laag inkomen. Daarover gaat de discussie. Dat daarvan nooit iets terecht is gekomen in de sfeer van de instrumenten, heeft te maken met het feit dat wij die effecten niet willen. Het probleem dat ik signaleer, blijft echter. Wij kunnen er ook niet geheel vrijblijvend over praten. In de nota Volkshuisvesting werden deze dingen ook geschreven. Het lijkt mij goed om nu van de staatssecretaris te horen wat hij op dit punt nog voor zijn verantwoording wenst te nemen. Ik heb mijn vragen wat open gesteld, omdat ik niet meen op dit punt de wijsheid in pacht te hebben.

Mevrouw **Versnel-Schmitz** (D66): Er liggen wel instrumenten, maar die zijn van andere aard. Wat de Huisvestingswet en de toewijzing van woningen betreft, werkt het hanteren van een dergelijk systeem en dat soort feitelijke instrumenten wel degelijk naar een betere toewijzing en betere doorstroming. Dat merk je ook bijvoorbeeld in de daling van het aantal fatteringen en in de daling van de individuele huursubsidie. Er ligt dus wel bewijs op tafel.

De heer **Van Middelkoop** (GPV): Meent u dan ook dat het punt van zorg dat ik verwoordde en dat het aanloopje was tot dit soort vragen, namelijk dat wij in de toekomst misschien onvoldoende woningen beschikbaar krijgen voor mensen met een laag inkomen, misplaatst is?

Mevrouw **Versnel-Schmitz** (D66): Nee, die zorg is helemaal niet misplaatst, zeker niet wanneer je aan een heterogene wijkopbouw wenst te doen. Het laatste willen wij en wilt u waarschijnlijk ook. U heeft waarschijnlijk ook van mij gehoord dat ik het in die situatie zo belangrijk vind dat het kapitaal van de corporaties goed wordt gebruikt voor met name de huisvesting van de doelgroep, bijvoorbeeld door aftopping van onrendabele delen van het eigen kapitaal, binnen de eigen corporatie, hetzij laagrentend ter beschikking gesteld aan andere corporaties.

Van Middelkoop

De heer **Van Middelkoop** (GPV): Wij hopen dat met elkaar. Wij zijn echter wel bezig om een nieuwe situatie in beeld te krijgen waarin de wetgever, de politiek, niets of vrij weinig meer te vertellen heeft. Daar anticipeer ik op.

Mevrouw **Versnel-Schmitz** (D66): Precies, maar wij kunnen wel bevorderen dat iets dergelijks tot stand komt. Ik ben dat ook duchtig van plan, kan ik u vertellen.

De heer **Van Middelkoop** (GPV): Dat wacht ik met belangstelling af. Als wij dit wetsvoorstel aanvaarden ± ik neem aan dat dat gebeurt ± blijft wel dat op ons de verplichting rust om niet via een achterdeur regelgeving binnen te halen, terwijl wij met een mooi gezicht aan de voordeur de sector de vrijheid hebben gegeven.

Mevrouw **Versnel-Schmitz** (D66): Inderdaad, maar je kunt wel in het BBSH ± of wat het dan ook wordt ± een prestatieverplichting opnemen ten aanzien van de besteding van het maatschappelijk kapitaal. Als je die erin opneemt, is dat volstrekt verantwoord. Dat is niet regelzuchtig. De corporaties moeten dan zelf bewijzen dat zij het inderdaad voor de sector hebben ingezet.

De heer **Van Middelkoop** (GPV): Ik zal niet bij voorbaat melden dat u op dit punt mijn fractie tegenover u zult vinden. Integendeel. Maar in dit debat moeten wij voortdurend een afweging maken. Wij moeten ons ervoor hoeden om dingen te regelen die niet passen bij de verzelfstandiging, die wij met elkaar wensen. Overigens wacht ik met belangstelling af wat de staatssecretaris hierover te melden heeft.

Ik wil mij ten slotte enigszins losmaken van de bruteringsoperatie als zodanig en een enkele vraag stellen over de samenhang met ander overheidsbeleid. Het gaat immers om meer dan een financiële en administratieve operatie. Hoe verhoudt deze verzelfstandiging zich bijvoorbeeld met de eisen die de ruimtelijke ordening stelt? Wordt ook hier in feite de armslag van de overheid niet beperkt? Wie verhindert bijvoorbeeld een toekomstige vorm van bouwen die wellicht bedrijfsmatig verantwoord is, maar tevens leidt tot een ongewenste uniformiteit en kwaliteitsverlies in de nieuwbouw? Ook dat is een zaak die

valt onder de verantwoordelijkheid van de staatssecretaris. Ik geef nog een ander voorbeeld. Of wie verhindert een vorm die leidt tot een sociale segmentering in het bouwen, waardoor er arme, beter bemiddelde en welvarende wijken ontstaan? Is zo'n effect aanvaardbaar en, indien niet, hoe wordt het voorkomen? Wat verwacht de staatssecretaris op dit punt?

Nog een andere vraag. In de nota naar aanleiding van het verslag lees ik dat de overheid verantwoordelijk blijft voor de woningbehoefteprognoses. Prachtig. Maar welke garantie is er vervolgens dat die prognoses de grondslag worden voor concreet bouwen? Nu de overheid niet meer betaalt, kan zij ook niet meer bepalen. Wat doet zij als de instellingen bij wijze van spreken op hun centen blijven zitten of weglopen uit stadsvernieuwingprojecten, omdat bouwen in randgemeenten eenvoudiger en aantrekkelijker is? Kortom, wil de staatssecretaris in dit debat eens als het ware van buiten tegen deze operatie aankijken ± natuurlijk binnen de mate van het redelijke ± en een inschatting maken van de genoemde effecten?

Mevrouw de voorzitter! Ik rond af. Mijn fractie beschouwt de bruteringswet als een belangrijke stap in de ontwikkeling die met de nota Volkshuisvesting in de jaren negentig in gang is gezet. Wat overblijft is een licht gevoel van onbehagen. Hebben we het wel voldoende in de vingers? Zal na de fase van verzelfstandiging niet weer snel de roep om regelgeving gehoord worden? Misschien maak ik mij daar dan zelf ook schuldig aan. Burgers zijn in dit land na de Tweede Wereldoorlog gewend geraakt, voor de volkshuisvesting de overheid aan te spreken. Zullen wij er in de toekomst vrede mee hebben, deze burgers met hun vragen te verwijzen naar de instellingen, zelfs als wij twijfelen aan hun beleid? Want ook nu is het vertrouwen in de instellingen zeker niet onbegrensd, om het zachtjes te zeggen.

De algemene beraadslaging wordt geschorst.

De **voorzitter**: Na de lunchpauze maken wij de eerste termijn van het debat over de balansverkortingsgeldelijke steun volkshuisvesting af.

De vergadering wordt van 13.19 uur tot 14.05 uur geschorst.

□

De **voorzitter**: De ingekomen stukken staan op een lijst die op de tafel van de griffier ter inzage ligt. Op die lijst heb ik voorstellen gedaan over de wijze van behandeling. Als aan het einde van de vergadering daartegen geen bezwaren zijn ingekomen, neem ik aan, dat de Kamer zich met de voorstellen heeft verenigd.

Regeling van werkzaamheden

De **voorzitter**: Het Presidium heeft met eenparigheid van stemmen besloten, te stellen in handen van:

a. de vaste commissie voor Verkeer en Waterstaat:
- het wetsvoorstel Een bijzondere voorziening voor de versnelde uitvoering van werken tot versterking van enige dijkvakken langs de Rijn en zijn zijtakken en langs de bedijkte Maas, alsmede van werken tot aanleg van kaden langs de onbedijkte Maas en langs een gedeelte van de Rijksweg A2 (Deltawet grote rivieren) (24109);

b. de algemene commissie voor de Rijksuitgaven:
- de Voorlopige rekening 1994 (24104).

Ik stel voor, toe te voegen aan de agenda voor 21, 22 en 23 maart:
- het wetsvoorstel Wijziging van de Wet op de ruimtelijke ordening en de Wet milieubeheer (onafhankelijkheid adviseurs inzake beroepen) (23770).

Daartoe wordt besloten.

Aan de orde is de voortzetting van de behandeling van:

- **het wetsvoorstel Balansverkortingsgeldelijke steun volkshuisvesting (23817).**

De algemene beraadslaging wordt hervat.

□

De heer **Stellingwerf** (RPF): Mevrouw de voorzitter! Ik zal niet meer uiteenzetten wat de bruteringsoperatie zoal inhoudt. Dat hebben