

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

Stellingwerf

sprekers voor mij voldoende gedaan. Vooral de samenvatting die de fractie van D66 bij monde van mevrouw Versnel heeft gegeven, is volstrekt helder. Ik beperk mij tot een aantal onderdelen die voor ons nog relevant zijn in dit geval.

De nota Volkshuisvesting stelt, dat de zorg voor goede huisvesting primair tot de eigen verantwoordelijkheden van verhuurders en huurders behoort. De rijksoverheid heeft als taak, de randvoorwaarden te scheppen om partijen hiertoe de mogelijkheden en de ruimte te geven. Deze randvoorwaarden dienen uiteraard de zwakste partij in het geding de noodzakelijke bescherming te bieden. In dit licht is principieel gekozen voor decentralisatie, deregulering en verzelfstandiging.

De fractie van de RPF heeft in het verleden in beginsel met deze benaderingswijze ingestemd. De nu voor ons liggende bruteringsoperatie past op zich in die lijn. De eindbeoordeling van het wetsvoorstel betreft een oordeel over een technische operatie zoals het in de stukken worden genoemd, maar dat niet alleen natuurlijk. Op het terrein van de volkshuisvesting gaat het niet alleen om het objectief, technisch doorvoeren van een aantal maatregelen. Het bruteringsverhaal hangt aan alle kanten samen met alle verdere vraagstukken op het volkshuisvestingsgebied. De staatssecretaris heeft dit in zijn laatste brief aan de hand van het vier-ringenmodel nog eens geïllustreerd.

Over een groot aantal onderdelen komen wij in de komende periode nader te spreken. Wij zijn het met de staatssecretaris erover eens dat dit niet het juiste moment is voor een fundamentele discussie over het totale volkshuisvestings- of huurbeleid. Echter, op een aantal punten moet vandaag toch duidelijkheid of meer duidelijkheid ontstaan, omdat wij met dit wetsvoorstel impliciet akkoord gaan met enkele afspraken, die weer een rol spelen in de voortgaande discussie.

Zo vinden wij het belangrijk dat de rijksoverheid een vinger aan de pols houdt bij het beheer van het maatschappelijke kapitaal van de woningcorporaties. Wat is in dit licht de reactie van de staatssecretaris op het redactionele commentaar in het jongste nummer van *Corporatie-Magazine*, dat gemorrel aan

onderdelen zal leiden tot onbalans en daarmee tot een implosie van de operatie? Ik vraag dit vooral omdat ik op één punt een wijzigingsvoorstel heb ingediend, waarop ik nog terugkom.

Ik heb vorige maand tijdens het wetgevingsoverleg aangegeven dat de bruteringsoperatie terecht aan een zware procedure is onderworpen. Het gaat immers om enorme bedragen aan gemeenschapsgeld. In ongeveer een jaar hebben wij driemaal over deze zaak vergaderd. Tevens organiseerde de kamercommissie twee briefings. Daarnaast is het rapport van de Rekenkamer verschenen en wij kunnen constateren, dat dit ons op een goede manier heeft ondersteund in de oordeelsvorming. Naar aanleiding van een aantal punten die ook door de Rekenkamer naar voren zijn gebracht, heeft de staatssecretaris in zijn laatste brief enkele vraagpunten opgehelderd. Dank daarvoor!

De regering beschouwt de balansverkortings als een middel om tegelijkertijd verschillende doelen te bereiken, namelijk een duurzame beheersbaarheid van de begroting, verzelfstandiging van de sociale verhuurders en een evenwichtige huurontwikkeling. Deze doelstellingen zijn het nastreven waard maar het draait om de vraag of deze doelstellingen uiteindelijk worden bereikt en op welke manier zij worden bereikt.

Daarmee kom ik op de minimumhuursomstijging, onderdeel van het bruteringsakkoord. Het verminderen van het maximumhuurpercentage voor 1995 van 6,5 naar 6 moest volgens de staatssecretaris worden opgevat als een vorm van contractbreuk. Uit het feit dat de staatssecretaris de motie toch uitvoert, maak ik op dat deze typering niet helemaal juist is geweest. Uiteraard zijn wij blij dat het kabinet deze kameruitspraak serieus heeft genomen, maar de vraag is wel of het oordeel "contractbreuk" niet te snel in de mond is genomen. Welke waarde moet de Kamer nu aan dat oordeel hechten? Deze gang van zaken bergt namelijk het gevaar in zich van begripsinflatie, met als mogelijk gevolg dat de Kamer minder zwaar of juist te zwaar oordeelt over een bepaald amendement. Ik zie dat een beetje aankomen bij mijn eigen amendement.

Mevrouw de voorzitter! Onderdeel van de bruteringswet is het minimumhuursomstijgingsper-

centage. Dit is per 1995 voor vijf jaar contractueel vastgesteld op 3,5% minimaal. De motie-Tuinstra/De Jong biedt de regering nog de mogelijkheid om bij een lager inflatiepercentage na twee jaar met de contractpartners in overleg te treden. De regering zal daartoe in 1997, indien nodig, zelf het initiatief nemen, zo blijkt uit mondeling en schriftelijk gegeven antwoorden. Ik blijf mijn vragen houden. Waarom wordt de vaststelling van het minimale huursomstijgingspercentage niet aan de verantwoordelijkheid van de toegelaten instellingen overgelaten? De staatssecretaris heeft mij nog steeds niet kunnen overtuigen van het nut van deze minimumhuursomstijging en dus ook niet van de noodzaak van het in de wet vastleggen van dat percentage van 3,5. De staatssecretaris plaatste dit instrument en het gekozen percentage in het kader van de solidariteit tussen arme en rijke corporaties. Alleen als men zou kiezen voor het opheffen van deze solidariteit zou het vaststellen van een minimumhuursomstijging geen zin hebben. Dat lijkt mij een uitspraak, waarvoor de argumenten voor ons nog onvoldoende aanwezig zijn. In het vorige overleg heb ik dan ook bij interruptie mijn twijfels geuit over die relatie tussen de minimale huursomstijging en de solidariteit tussen de diverse corporaties. Over de daadwerkelijke invulling van die solidariteit zullen pas de komende maanden op basis van vrijwilligheid afspraken worden gemaakt. In dat licht bezien, wordt met het vastleggen van een minimumhuursomstijgingspercentage niet meer bereikt dan dat de sociale verhuurders bij wet een minimuminkomst wordt gegarandeerd. Ik kan mij voorstellen, dat de sociale verhuurders de voordelen hiervan wel inzien. Een dergelijke huurstijging behoeft immers al niet meer te worden uitgelegd; zij is immers wettelijk voorgeschreven! Met andere woorden: ik heb grote twijfels over de vraag of het opnemen van een minimumpercentage een bijdrage levert aan de doelstellingen, namelijk verzelfstandiging en vergroting van de eigen verantwoordelijkheid. Op deze manier dwing je geen solidariteit af en het is zelfs de vraag of je dit solidariteit kan noemen. Solidariteit veronderstelt namelijk volgens ons een eigen keuze en zal in beginsel in vrijheid moeten

Stellingwerf

worden afgewogen tegen de eigen financiële mogelijkheden. Daarbij gaat het wat ons betreft over de financiële continuïteit van de corporatie zelf alsook van de huurders.

Daarmee ben ik weer terug op de eigen verantwoordelijkheid en de eigen beleidsvrijheid. Verhuurders zullen toch ook uit een welbegrepen eigenbelang geen te lage huurverhogingen voorstellen. Men zal dus in ieder geval iets vaststellen wat men zelf nodig heeft om een adequaat beheer te kunnen voeren. Het is ontegenzeggelijk waar, dat de financiële posities van de verschillende corporaties van elkaar verschillen. Dat heeft onder andere te maken met in het verleden gemaakte beleidskeuzes en met een meer of minder adequaat beheer. De betrokken huurders hebben via de huren bijgedragen aan de financiële positie van hun verhuurder en moeten niet via een afgedwongen huurstijgingspercentage bij wet worden verplicht, solidair te zijn met iets waarop zij geen invloed hebben of hebben gehad. Een op de voorgestelde wijze wettelijk gegarandeerd basisinkomen zal naar onze mening een kritisch rentmeesterschap zeker niet stimuleren. Huurders zouden eerder mogen verwachten dat de sociale verhuurder op een verantwoorde wijze rentmeester is over de gedekte huurpenningen. En natuurlijk hebben veel sociale verhuurders dat in het verleden ook gedaan. Zij zullen dat in de toekomst ook doen en willen blijven doen. Daar zijn wij wel van overtuigd. Maar op grond daarvan zouden de huurders ook mogen verwachten dat overmatige reserves ± toch in zekere zin teveel betaalde huren ± op een of andere manier weer kunnen worden ingezet binnen de kaders van de huursom-benadering. Nogmaals, een vastgestelde ondergrens is daarvoor wat ons betreft niet noodzakelijk. Die lijkt eerder ongewenst. De huurders zou meer recht kunnen worden gedaan. De verhuurder kan, binnen zijn financiële mogelijkheden op basis van een eigen verantwoorde-lijkheid, tot een zelfstandige keuze komen, met als onderliggende doelstellingen: een evenwichtige woonlastenontwikkeling en een redelijke huurontwikkeling. Dit kan in voldoende mate worden bereikt door de corporaties zelf het minimum-huursomniveau vast te laten stellen.

Dan kan worden gezegd dat door de banken of door het waarborg-stellingsfonds garanties worden gevraagd. Natuurlijk kan dat. Dat kan ook in de situatie waarin niet met zo'n percentage wordt gewerkt.

Zijn wij tegen de door de staatssecretaris beoogde solidariteit? Ik hoop duidelijk te hebben gemaakt dat dit niet het geval is. Er is een goed alternatief. Wij zijn wel tegen de manier waarop een en ander georganiseerd wordt. De sociale verhuurders kunnen in vrijheid tot solidariteitsafspraken komen. Wij gaan er daarbij van uit, gezien de sociale doelstelling, dat zij ook daartoe willen komen, met inachtneming van de handhaving van hun primaire verantwoordelijkheid voor uiteraard de bedrijfsvoering en natuurlijk ook de eigen huurders. Het is voor ons de vraag of artikel 13 ~~de~~ überhaupt in het wetsvoorstel moet staan. Ik hoop en verwacht dat de staatssecretaris op dit punt nader wil ingaan, gelet op de aandacht die ik vanmiddag hieraan heb besteed. Wij zijn er in ieder geval van overtuigd dat het percentage van 3,5 moet worden geschrapt. Ik herinner aan het amendement waarover ik zojuist sprak. In het kader van de solidariteit is vorige week ook nog gediscussieerd over het toezicht op de corporaties. Toen werd duidelijk dat de staatssecretaris hecht aan de totstandkoming van een gedragscode die voor de zomer door een speciale commissie wordt opgesteld. Dat lijkt mij ook een betere weg. Het is de vraag of deze gedragscode tijdig klaar zal zijn. Wij hechten eraan dat deze code ook metterdaad voor de zomer aanwezig is.

Mevrouw de voorzitter! Dan kom ik bij het flankerend beleid. Een belangrijk punt van kritiek is dat er ten aanzien van het DKP-bezit geen feitelijke prestatie bestaat. De staatssecretaris heeft aangegeven, de vinger aan de pols te willen houden door middel van de gedragscode en door middel van een jaarlijkse evaluatie bij de begroting. De regering meent dat het flankerend beleid, waarvan de grote steden en de groeikernen terecht het meest profiteren, ook zonder balans-verkortung op de agenda zou hebben gestaan. Het is jammer dat de aanpak pas later aan de orde is. Het flankerend beleid, waarvoor wij nu geld beschikbaar stellen, is er nu juist op gericht om de gesignaleerde problematiek van de woonlasten in

de groeikernen te ondersteunen. Ten aanzien van een evaluatie-artikel noemt de staatssecretaris in zijn meest recente brief een groot aantal elementen op die in een periodieke rapportage zouden moeten worden opgenomen. De jaarlijkse rapportage zou opgenomen kunnen worden in de memorie van toelichting bij de begroting. Wij kunnen op dit punt de motivering volgen die de staatssecretaris ons deze week in zijn brief heeft voorgelegd.

Ik kom tot een afronding van mijn betoog. Wij zullen de komende jaren nog niet uitgesproken zijn over het volkshuisvestingsbeleid en over het huurbeleid. Op dit moment is met name de bruteringsoperatie aan de orde. Ik heb al aangegeven dat het hierbij gaat om de financiële afwikkeling van de transacties. Het is daarom een goede zaak dat niet al te diep op alle andere zaken wordt ingegaan. Wij komen daarover in de komende tijd nog meermalen te spreken. De staatssecretaris sluit met deze constatering ook zijn brief af. Het is daarom goed om enige relativerende opmerkingen op dit punt te maken. Het geeft tegelijkertijd het gewicht van de nog komende discussies aan. Daarbij is wat ons betreft het uitgangspunt dat er ten aanzien van de woningen een heldere en zuivere kostentoedeling moet zijn. Deze operatie maar ook toekomstige operaties hebben consequenties, ook voor de woonlastenontwikkeling. Er moet oog zijn voor de cumulatieve effecten, met name voor de groepen met de lagere inkomens. Dat zal gevolgen kunnen hebben, ook voor de individuele huursubsidie, en het zal mogelijk tot fiscale maatregelen leiden. Wij hebben het daarover nu verder niet meer, maar het is goed om deze zaken hier al wel te constateren.

□

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Voorzitter! Het mag duidelijk zijn dat ik heb uitgekeken naar dit moment. Ik begin met een van de kernpunten: we hebben helemaal geen bruteringsoperatie nodig om in Nederland op een gezonde manier volkshuisvesting te kunnen bedrijven. De bruteringsoperatie is absoluut niet noodzakelijk voor de stelselwijziging. De verzelfstandiging heeft inmiddels plaatsgevonden, en het is eigenlijk heel gek en misschien ook wel een

Duivesteijn

beetje irritant ± dat zegt wat over de wijze waarop we met elkaar discussiëren ± dat allerlei clichés gebruikt worden om te komen tot een miljardenoperatie, waarvan je bij analyse vraagtekens zou moeten plaatsen bij al die clichés. Ik noem als voorbeeld wat de heer Hofstra zo hoffelijk het rondpompen van geld noemde. Het is normaal dat corporaties, toegelaten instellingen en sociale verhuurders ergens geld bij een bank uit hebben staan. Toevallig heet die bank in dit geval de Nederlandse Staat, en dan noemen wij het plotseling "rondpompen van geld" en hebben we miljoenen over om in het kader van het brengen van het geld naar een "echte" bank de zaak te laten herfinancieren. Het is het uitbetalen van verplichtingen, en dan hebben we het over de mogelijke risico's in de toekomst. Je loopt natuurlijk in het hele leven risico's, maar het zou ook mee kunnen vallen. Een van de interessante punten van het rekenkameronderzoek is, dat wordt aangegeven dat als de rente zich in een bepaalde richting ontwikkelt, dit voor de Staat negatief is.

Dat geldt voor de totale staatsbegroting, en dat geldt niet alleen voor de verplichtingen binnen de volkshuisvestingsfeer. Als de rente meevalt, heeft dat voor iedereen positieve effecten. In die zin moeten we heel zuiver uitgaan van de uitgangspunten die in deze wet, of in feite in het bruteringsakkoord, zijn opgenomen. Is het dan voor de Staat negatief? Nee, moet je concluderen, op het flankerend beleid na, dus op de premie van bijna 2 mld. na die we geven om ervoor te zorgen, dat de 3,8% gemiddelde huurverhoging ook feitelijk mogelijk wordt gemaakt. Dat was immers een van de doelstellingen van de vorige staatssecretaris Heerma, waarvoor ik overigens bestuurlijk buitengewoon veel waardering heb. Het is iemand die in staat is geweest, in 1988 en 1989 de nota Volkshuisvesting in de jaren negentig uit te brengen, en die in een razend tempo tot uitvoering te brengen. Ik kom nog terug op de vraag of dat verantwoord is geweest, maar bestuurlijk gezien kun je zeggen dat hij daarmee een buitengewoon grote prestatie heeft geleverd. We kunnen zelfs constateren dat de cijfers die gebruikt zijn, volgens de Rekenkamer redelijk kloppen, dus ook dat mag gezien

worden als een compliment in zijn richting.

Wat voor soort contract is door oud-staatssecretaris Heerma afgesloten met de koepels voor woningcorporaties?

Mevrouw **Versnel-Schmitz** (D66): Het is natuurlijk niet voor niets dat we de laatste jaren op de begroting al die DKP-woningen in een apart, bijna onbeweeglijk blok hadden zitten. Dit was een onbeweeglijk blok, omdat we er beleidsmatig niets meer aan konden doen, en het alleen maar kon figureren naar gelang de rente steeg of daalde. Daarop heeft het zeer grote invloed, niet alleen op het moment zelf, maar ook, gezien het systeem van de klimleningen dat erin zat, voor alle jaren die daarop nog volgden. Het risico voor het Rijk wordt nu bedreigd, en dan zegt u terecht dat dat oké is, omdat we daarvoor betalen via het flankerend beleid. Dat risico hebben wij voortaan niet meer. Dat ligt voortaan ergens anders. Denkt de heer Duivesteijn dat wij er op een andere manier hadden kunnen uitkomen? Overigens zijn die leningen wel nodig om de handel te kunnen betalen. Dat is de andere kant van het verhaal.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Dat blok op de begroting is niet te beïnvloeden, maar dat komt veel vaker voor met een begroting. Deze opstellen hebben enige centen gekost. Die staan op de begroting en daarmee is dat een gegeven dat je niet meer kunt beïnvloeden. In dit geval gaat het om verplichtingen die zijn aangegaan. Die kun je niet meer beïnvloeden, anders dan dat je ze betaalt. Dat doen wij nu daadwerkelijk met dat bedrag van meer dan 30 mld. De corporaties hebben daar ook recht op. Het gestelde over dat blok is voor mij geen argument om akkoord te gaan met een bruterings-overeenkomst of een wet balansverkortings. Het rondpompen van geld vind ik ook geen argument. Ik heb zelf het idee, ook in relatie tot die 1,8 mld., dat het begrip "verzelfstandiging", kijkende naar de tijdgeest die gelukkig een beetje aan het veranderen is, ± na gisteren mag je dat trouwens weer betwijfelen, maar het waren geen kamerverkiezingen ± heilig was, maar daar is wel een verschrikkelijk hoge prijs voor betaald. Ik ga ervan uit dat het bedrag dat wij in het kader van

verplichtingen aan de corporaties betalen een verantwoord bedrag is. Ik ga er ook van uit dat daarmee voor het Rijk sprake is van een verantwoorde afkoop, ook al zijn er altijd risico's van nadelen en van voordelen. Voor mij is dit dus een vrij gewone, statische situatie.

De tijdgeest was dus: Alles zo snel mogelijk afstoten. Als het ergens is geprivatiseerd, dan is het goed. Alles wat bij de Staat zit of wat door de Staat of de rijksoverheid wordt beïnvloed, is negatief. In die tijdgeest is een afspraak gemaakt om deze bruteringsovereenkomst tot stand te brengen. Voor de fractie van de PvdA is dat daarmee een gegeven. Vanuit die basis moeten wij redeneren, maar ik heb desondanks een groot aantal twijfels over de noodzaak om een dergelijke operatie door te voeren, ook al zie ik in dat daardoor een aantal ambtenaren minder nodig is op dat prachtige ministerie van VROM en dat is nooit weg. De vraag is echter of de prijs van 1,8 mld. aanvaardbaar is. De stelling van de heer Heerma indertijd over de huurverhoging van 3,8%, in de richting van de toenmalige voorzitter van de Woonbond, was: Als wij dit doen, dan gaan de huren omlaag. Een percentage van 3,8 klinkt redelijk. Als de inflatie lager is, dan zou het na vijf jaar zelfs nog verder kunnen zakken. Ik dacht toen nog, naëf als ik was, dat er sprake was van een goede afspraak.

Plotseling blijkt echter dat die 3,8% alleen maar een rekeneenheid is. Of, zoals de NWR zegt: Deze gemiddelde huurontwikkeling is slechts een calculatorische grootheid. Dit dwingt dus tot niets. Dat klopt ook wel, want in het concept-beleidsplan van het centraal fonds wordt gesteld over die gemiddelde 3,8%: "Ten aanzien van het huurbeleid in de jaren 1995 tot en met 2009 wordt, tenzij de marktomstandigheden dit aantoonbaar niet toelaten" ± als er minder schaarste is, kunnen de prijzen waarschijnlijk omlaag ± "rekening gehouden met een jaarlijkse huurverhoging van minimaal 3,8% en in de jaren daarna van minimaal 3%." In dit geval wordt overigens niet gesproken over corporaties die moeten worden gesaneerd, maar over corporaties die een bedrijfs-waardeberekening hebben gemaakt. In die berekening wordt aangegeven hoe wordt gekomen tot de formulering of een corporatie wel of niet economisch sterk is. Op zichzelf is

Duivesteijn

dat dus wel positief, want tot 2010 daalt de huurverhoging gemiddeld. Ik hoop dat ik dat meemaak.

Het bepalen van een percentage van minimaal 3,8 is strijdig met het akkoord. Er zijn geen prestatie-afspraken gemaakt. De staatssecretaris zei aanvankelijk ook dat het een rekengemiddelde is. Ik was daarom bijzonder blij toen hij in zijn laatste brief ten aanzien van het flankerend beleid erkende dat er inderdaad geen prestatieverplichtingen zijn afgesproken ten aanzien van die 3,8% en dat het wel degelijk de bedoeling is om gemiddeld over die vijftien jaren te komen tot dit percentage. De staatssecretaris stelt zelfs voor om de corporaties te gaan controleren of zij zich wel houden aan de intenties van de overeenkomst, zoals zij die ten tijde van de heer Heerma overeen zijn gekomen. Soms wordt het dus gezien als een rekeneenheid, maar voor de NWR is het een calculatorische grootte en voor het centraal fonds een minimum dat in ieder geval binnengehaald moet worden. De staatssecretaris geeft mij eigenlijk gelijk, zij het dat hij niet verwacht dat de corporaties nog bereid zullen zijn tot het maken van echte prestatie-afspraken. Ik zou het heel fatsoenlijk en heel normaal gevonden hebben dat, als men een bedrag van 1,8 mld. toegeschoven krijgt, men zichzelf verplicht om de huren omlaag te brengen. Ik daag de staatssecretaris dan ook uit om mij duidelijk te maken waarom een dergelijke afspraak niet alsnog met de koepels gemaakt kan worden.

Hoe zitten deze transactie en deze wet staatsrechtelijk in elkaar? De heer Van den Berg heeft daar uitgebreid over gesproken. Ik was blij met de schorsing, voorzitter, want dat gaf mij de gelegenheid om langs de fax te lopen. Daar lag een fax van het NCIV. Het NCIV stuurde aan de "redactie" ± ik schijn dus ook al een blad te hebben ± het volgende bericht: NCIV zet bruteringsakkoord op scherp. Vervolgens stellen zij zelfs dat op het moment dat de Kamer die 3,5% ter discussie stelt of eventueel uit de wet zou amenderen ± dat betreft het amendement dat de heer Stellingwerf zojuist aankondigde ± iets dat financieel geen enkele consequentie heeft, want iedere individuele verhuurder kan zelf bepalen wat zijn minimum is, het NCIV zich gaat beraden op juridische stappen om het contract op te zeggen. Ik vroeg aan de heer Van

den Berg of dit nu chantage is of niet en of dit niet staatsrechtelijk de positie van de Kamer aantast.

De heer **Van den Berg** (SGP): Het woord "chantage" viel vanmorgen al in een ander verband. Toen heb ik dat woord niet in mijn mond genomen en dat doe ik nu weer niet. Deze brief tast niets aan, want het laat de staatsrechtelijke verantwoordelijkheid van de Kamer onverlet. Ik meen dat het NCIV niet helemaal zicht heeft op de juiste staatsrechtelijke verhoudingen, aangezien het in mijn ogen wat te veel te keer gaat. De Kamer houdt namelijk haar verantwoordelijkheid. De wetgeving wordt vastgesteld en welke consequenties men daaraan verbindt, dat is ieders eigen verantwoordelijkheid.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Dat zijn wij met elkaar eens. De heer Hofstra van de VVD laat zich echter leiden door het feit dat contractpartners zeggen: het is slikken of stikken. Het is hier dus twee keer slikken voor hem.

De heer **Hofstra** (VVD): Ik ben erg benieuwd of de heer Duivesteijn van de PvdA dit amendement zal zijn.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): De PvdA-fractie staat buitengewoon sympathiek tegenover het amendement. Sterker nog, het wegnemen van de plicht tot het verhogen van de huren met 3,5% is buitengewoon interessant bij een verzelfstandiging. Op dat moment kan de markt functioneren en dat moet de VVD aanspreken. Huurders kunnen dan met verhuurders onderhandelen, zelfs over een lagere huurverhoging dan 3,5%. Ik wijs erop dat er rijke corporaties zijn en dat sommige corporaties de minimale verhoging van 3,5% niet noodzakelijk achten. Ik ben het geheel met de heer Van den Berg eens, dat de Kamer het recht heeft hiertoe te besluiten. Het akkoord wordt daardoor financieel niet aangetast. De parameters dienden als algemene uitgangspunten. Ik denk niet dat wijziging het recht geeft om het akkoord op te zeggen. Het is ook geen grote ramp als het akkoord wel wordt opgezegd. Het bedrag van 1,8 mld. kan wellicht voor stadsvernieuwing worden gebruikt, maar dat is uiteraard een grapje.

Mevrouw **Versnel-Schmitz** (D66): Er is natuurlijk kritiek mogelijk op de verschillende onderdelen van de parameters, maar het gaat om het geheel. Gelet op de samenhang binnen het geheel is het contract gesloten. Dit contract is nu aan de orde in de vorm van een wet. Staatsrechtelijk mogen wij deze wet amenderen. Als wij echter het contract in stand willen houden, doen wij daar niet verstandig aan.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Als iemand zegt: slikken of stikken, is mijn primaire reactie altijd: ik doe niet mee. Vervolgens denk ik dan een dag na en praat ik met mijn fractie.

De heer **Biesheuvel** (CDA): Overleg met de fractie kan nooit kwaad. Ik wil de heer Duivesteijn een gewetensvraag stellen. Komt de fax hem eigenlijk niet ontzettend goed uit?

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Zeker. De fax maakt duidelijk waar wij staan.

De heer **Biesheuvel** (CDA): Het is niet zo netjes om deze fax als chantage te karakteriseren. De heer Duivesteijn krijgt hiermee als het ware een alibi, want hij heeft in feite grote bezwaren tegen de bruteringsoperatie.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Ik heb technisch gezien in het geheel geen bezwaren tegen de bruteringsoperatie, want zij getuigt van buitengewoon intelligent gedrag. Wij werken ook graag met objectsubsidies omdat daarmee alle verplichtingen in één keer worden afgekocht. De Staat der Nederlanden hoeft niet voor bank te spelen. Wij weten dat corporaties dat hier en daar veel beter doen. Ik heb er alleen bezwaar tegen dat wij 1,8 mld. betalen zonder dat daar een prestatieverplichting tegenover staat. Sterker nog, ik heb bezwaar tegen het feit dat wij meer dan 30 mld. betalen in het kader van het huurbeleid, zonder dat daar een prestatieverplichting tegenover staat. Het is van grote maatschappelijke betekenis dat het huurbeleid zich op een gezonde manier ontwikkelt, niet alleen voor de verhuurder maar ook voor de huurder.

De heer Poppe heeft gelijk dat de huren de afgelopen jaren een behoorlijke sprong hebben gemaakt. Het wonen in huurwoningen is substantieel duurder geworden. Er

Duivesteijn

doet zich daarbij het volgende merkwaardige verschijnsel voor. Zodra wordt gesignaleerd dat iemand in een voor hem te goedkope huurwoning woont, wordt hij gestigmatiseerd. Er wordt gedaan alsof hij misbruik maakt van voorzieningen. Ik gebruik de bruteringsdiscussie om duidelijk te maken dat het tijd is voor een heroriëntatie op het volkshuisvestingsbeleid. Het is tekenend dat de heer Bolkestein zich zorgen maakt over het ontstaan van een onderklasse. Het is ook tekenend dat het SCP zich zorgen maakt over ontstaan van inkomenswijken. Uit analyses van dit planbureau blijkt dat het volkshuisvestingsbeleid een van de belangrijke veroorzakers is van het ontstaan van inkomenswijken en daarmee van het ontstaan van een onderklasse in de samenleving. Ik redeneer niet dogmatisch, want op deze wijze zijn wijken zoals de Schilderswijk ontstaan. Met de heer Poppe en met het SCP maak ik mij daar grote zorgen over. Ik merk dat we dit niet onderkennen. Ik vind het erg belangrijk dat de staatssecretaris dit oppakt en dat hij misschien met ons tot de bijstelling van een aantal van deze dogma's komt. Doorstroming is leuk, maar als dit betekent dat we straks geen geïntegreerde wijken meer hebben, dan hebben we hiermee de verworvenheden die we vanaf 1901 tot nu in volkshuisvestingsland hebben opgebouwd, weggegooid. Ik vind dit een onverstandig beleid. Als het huurbeleid maakt dat huurders vluchten naar koopwoningen om hun woonlasten onder controle te krijgen, dan zij we gek bezig. Ik gebruik de discussie over dit wetsvoorstel om een aantal processen die het Sociaal en cultureel planbureau aangeeft en waar de heer Bolkestein terecht op ingegaan is, nog eens helder te formuleren. Het is nodig dat we ons gaan afvragen of het verstandig is om het beleid dat we met elkaar gevoerd hebben ± waar ook de PvdA medeverantwoordelijkheid voor draagt ± in dezelfde lijn voort te zetten.

De heer **Poppe** (SP): Mevrouw de voorzitter! De heer Duivesteijn geeft de noodzaak aan van heroverweging van het sociale huisvestingsbeleid. Hij zegt dat we eens goed moeten kijken naar de verschillende vormen van scheefgroei tussen kopen en huren en van de huren zelf. Is het

naar zijn mening mogelijk om tot een fatsoenlijke herijking van het sociale huisvestingsbeleid te komen als deze balansverkortingswet is aangenomen?

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Absoluut.

De heer **Poppe** (SP): Welke middelen heeft de overheid dan concreet nog volgens u?

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Je komt dan bij andere punten uit. Mevrouw Versnel sprak over het toezicht, waar ook de heer Biesheuvel het over had. Ik zal hier ook zelf nog uitgebreid op ingaan. Maar er zijn mogelijkheden. Je kunt natuurlijk met alle woningen in de bestaande voorraad waar geen schulden meer voor uitstaan, op een sociale manier omgaan. In principe is deze bruteringsovereenkomst, als er geen 1,8 mld. aan vast zou zitten, een technische operatie. Je had er geen seconde aan hoeven te besteden, ware het niet dat er bij de wijze waarop de verzelfstandiging van de corporaties, de toegelaten instellingen, tot stand is gekomen, kanttekeningen te maken zijn. Die verzelfstandiging is reeds terecht bekritiseerd door de heer Biesheuvel. Hij gaf naar mijn gevoel aan dat de wijze waarop het Besluit beheer sociale huurwoningen is opgezet, een open-einderegeling is. Dat maakt de sociale verhuurder tot een particuliere verhuurder. Dat is een verkeerd beleid, maar het is iets anders dan een bruteringsoperatie.

De heer **Poppe** (SP): Er is een bedrag van 1,8 mld. uitgetrokken voor het flankerend beleid. Je kunt dit vergelijken met een fraaie bos bloemen op de kist, waarin de sociale huisvesting wordt begraven. Meer is het niet. Het is eenmalig. Vandaag kan men in Cobouw lezen dat het Delftse instituut OTB heeft moeten vaststellen dat er geen enkel onderzoek is gedaan naar het vermogen van het collectief van corporaties, als het gaat om onderhoud en nieuwbouw van sociale woningen met een huur die voor de doelgroep bestemd is. Dit kan dus betekenen ± en naar mijn mening betekent het dit ook ± dat er gewoon geen geld is. En als er geen subsidiestroom is, is het afgelopen met de bouw en het fundamentele onderhoud van de sociale huisvesting.

Daarom stelde ik de vraag: welke middelen hebben we dan nog? Het enige middel zal dan zijn dat er toch weer een subsidiestroom op gang zal moeten komen om minstens de sociale huisvesting overeind te houden. Bent u het hiermee eens?

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Naar mijn gevoel zijn er twee mogelijkheden. De eerste is de weg van de vereffening. Het kapitaal dat aanwezig is bij de corporaties, zou theoretisch gesproken genoeg zijn om een ongelooflijk groot nationaal volkshuisvestingsfonds te maken, waarmee je dan aan de slag zou kunnen. Mevrouw Versnel heeft hierover gesproken en ik ben het met haar eens. De reacties van de koepels kennende, zullen ze hier niet direct mee akkoord gaan. Hierdoor zullen we politiek voor de vraag komen te staan of we opnieuw gaan investeren in de volkshuisvesting. Ik ben dit met de heer Poppe eens.

Mevrouw **Versnel-Schmitz** (D66): Mevrouw de voorzitter! De heer Duivesteijn zei zo gemakkelijk dat wat er vanaf de Woningwet 1901 tot heden her en der is neergezet, leidt tot inkomenswijken en wat hiermee samenhangt. Het is duidelijk beleid geweest van steden om vrijwel alleen sociale woningen te bouwen en deze allemaal bij elkaar te bouwen. Of nu wel of niet voor doorstroming wordt gekozen, met dat probleem zouden wij hoe dan ook worden geconfronteerd. De doorstroming vindt immers op vrijwillige basis plaats. Dat hebben wij allemaal kunnen zien. Volgens mij moet hierbij eerder worden gedacht aan de fysieke wijziging binnen de stadsvernieuwingsgebieden, zodat een grotere heterogeniteit tot stand wordt gebracht en wel zodanig dat het volgens de nieuwe uitleg ook andersom kan worden gedaan.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Het Sociaal en cultureel planbureau waarschuwt ervoor, dat bijvoorbeeld door de Vinex-locaties en het feit dat daar in hoofdzaak duurdere woningen worden gebouwd ± zelfs de sociale woningen worden daar duurder ± een enorme verschuiving van de stad naar het buitengebied zal plaatsvinden. Dat heet dan doorstroming. Iedereen gaat daarbij voor de bezem van de sanering uit. Zo zei een CDA-wethouder in Den

Duivesteijn

Haag het eens. Een ieder blijft dus zitten op de plaats waar hij zit en mag een stapje verbeteren. Sommige partijen waarderen dat. Ik meen dat het interessante van de jaren zeventig is, dat wij dat beleid hebben verlaten. Dat heette "bouwen voor de buurt". Plotseling kon je blijven in de buurt waar je woonde. Om financiële redenen hebben wij dat deels terug moeten schroeven. Daarbij zijn wij terechtgekomen op het instrument van de individuele huursubsidie, maar inkomenswijken zijn daarmee tegengegaan. De meeste steden kennen een geïntegreerde woningbouw. Natuurlijk, je mag aannemen dat in de Vogelwijk in Den Haag mensen uit een bepaalde inkomenscategorie wonen. Dat geldt ook voor de Schilderswijk. Het gaat echter om de mate waarin.

Mevrouw **Versnel-Schmitz** (D66): Ik ben ook geruime tijd behoorlijk voor het "bouwen voor de buurt" geweest. Het tragische is echter dat daardoor de eenzijdigheid van de wijk is toegenomen. Het is in ieder geval bestendig.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Hoogstens bestendig.

Mevrouw **Versnel-Schmitz** (D66): Dat is een redelijk probleem en daar zitten wij nu mee. Dat heeft overigens niet zo gek veel met de bruterings- te maken. Ik ben het echter met de heer Duivesteijn eens, dat wij de eenzijdigheid van de wijken veel sterker moeten doorbreken. Bij de Vinex hoort ook een motie van mijn hand ± ik geef toe dat het wat aan klinkt ± waardoor je het aantal uitwisselingen op het gebied van sociale woningbouw tussen de nieuwe en de oude gebieden kunt veranderen. Verder kun je naar mijn gevoel vooral door een revolving fund binnen een corporatie daadwerkelijk huren verlagen in nieuwbouwingebieden, juist in de sociale sector.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Ik zou het fantastisch vinden, maar het is helaas allemaal theorie. Ik heb het heel bewust over een heroriëntatie op het gebied van de volkshuisvesting en het beleid dat wij voeren. Het blijkt dat solidariteit in de sector is ± ik doe het nu even heel populistisch ± dat iemand uit de Schilderswijk meebetaalt om de Vinex-locaties betaalbaar te maken, terwijl hij daar

vervolgens nooit van z'n leven mag wonen. Dat is het gekke. Op de een of andere manier klopt daar iets niet. Dat is een probleem waarvoor wij ons geplaatst zien.

Ik maak mij echter zorgen over het volgende. Hiermee kom ik wat scherper terug op de bruterings-overeenkomst. De staatssecretaris heeft nagelaten, scherpe afspraken te maken over het huurbeleid. Deze staatssecretaris heeft zich erg geïdentificeerd met het geheel en ik kan hem dus in de continuïteit van het bestuur op dat punt aanspreken. Het was goed mogelijk geweest om gemiddeld 3,8% af te spreken bij inflatie X. Op het moment dat de inflatie omlaag gaat, gaat ook het gemiddelde omlaag. Dat is echter niet gebeurd. Je kunt zelfs afspreken dat de huurverhoging zal stijgen als de inflatie omhoog gaat. Ik vind dat niet goed omgaan met maatschappelijk kapitaal.

Ik waardeer het dat de staatssecretaris erkent dat dit is nagelaten en dat hij zelfs bereid is, toe te zeggen te onderzoeken wie min of meer te kwader trouw zijn. Desalniettemin spant men het paard nog steeds achter de wagen.

De Algemene Rekenkamer heeft in ieder geval bevestigd dat de cijfers zuiver zijn. Ik vond het jammer dat de Rekenkamer zich als een rekenmeester sterk heeft beperkt tot het controleren van de cijfers. Dat is op zichzelf buitengewoon nuttig, maar de Kamer plaatste ook een aantal vraagtekens bij de doelmatigheid. Waarschijnlijk hebben wij de opdracht niet goed gegeven en dat neem ik mijzelf kwalijk; ik zie de plaatsvervangend griffier een beetje in mijn richting kijken. Wij hadden de opdracht inderdaad wat scherper moeten formuleren, want de doelmatigheid en het ontbreken van concreet toetsbare prestatieafspraken zijn natuurlijk ook essentieel. De Algemene Rekenkamer weet achteraf altijd precies hoe het had moeten, dus ik had verwacht dat deze Kamer het nu vooraf zou oppakken. Maar goed, ik neem het mijzelf ook een beetje kwalijk, niet teveel uiteraard.

Interessant is dat als het om miljarden gaat, miljoenen geen rol meer spelen. Ik zeg dat vooral tegen de staatssecretaris. Dat is zo interessant. Wij hebben bijvoorbeeld ergens een foutje gemaakt, woningen een verkeerd etiket gegeven of zo, waardoor er meer

subsidie is uitgekeerd en dat meerdere blijkt iets van 35 mln. te zijn. De heer Hofstra werpt dan tegen dat het hier om miljarden gaat. Ik kan hem verzekeren dat ministers zijn gevallen over dubbeltjes en kwartjes. Ik vind het heel gek dat de staatssecretaris in zijn meest recente brief en passant met tientallen miljoenen tegelijk saneert, maar dat is blijkbaar normaal. Ik ben evenals de heer Hofstra een nieuweling in dit vak.

De heer **Hofstra** (VVD): De heer Duivesteijn kan toch niet ontkennen dat het naar verhouding om kleine bedragen gaat. Ik heb niet gezegd dat zij geen rol spelen, maar de regering moet regeren en de Kamer controleert en let daarbij vooral op de grote lijn. De staatssecretaris moet zich redden met die getallen en als het niet goed gaat, zullen wij dat wel zien.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Akkoord, ik begrijp die opstelling, maar ik wilde er toch even op wijzen. Met dat bedrag van 35 mln. is maar één postje in het geding. Daar komen centrale verwarming en liften ± hup, 11 mln. ± nog bij, en zo kom je in de stukken wel meer bedragen tegen. Maar goed, evenals de heer Hofstra vind ik dit niet belangrijk genoeg om de bruterings-overeenkomst ter discussie te stellen; daar zijn betere argumenten voor.

Ik heb het gehad over de heldere visie en het snelle resultaat in verband met de stelselwijziging. Het is toch de vraag of wij niet te snel zijn gegaan. In het Besluit beheer sociale huurwoningen ben ik nog eens nagegaan hoe je ervoor kunt zorgen dat verzelfstandigingen verantwoord plaatsvinden. Ik heb er het rapport van de commissie-Sint op nageslagen; dat stamt uit de tijd dat mevrouw Sint nog bij het ministerie van Binnenlandse Zaken werkte. In dat rapport wordt gewezen op enkele heel belangrijke punten. Degenen die worden verzelfstandigd, in dit geval de sociale verhuurders, hebben bijvoorbeeld de neiging teveel een eigen leven te gaan leiden. Dat is in de afgelopen twee, drie jaar aantoonbaar. De heer Biesheuvel heeft al aangegeven dat hij zich zorgen maakt over het toezicht en daarmee houdt direct verband het feit dat men teveel een eigen leven is gaan leiden.

Duivesteijn

Volgens dat rapport kan voorts een adequaat toezicht worden beschouwd als een sluitstuk. Voorzitter! Nu al kan worden geconstateerd dat er geen adequaat toezicht is. De VNG en de grote gemeenten hebben dat al geconstateerd. Sterker nog, er is sprake van een zekere rolverwarring. Zelfs de heer Kempen van de Nationale woningraad heeft betwijfeld of de gemeenten wel in staat zijn om het toezicht op een fatsoenlijke manier te verzorgen en of het niet anders zou moeten. De heer Biesheuvel en mevrouw Versnel hebben vergelijkbare twijfels uitgesproken en ik sluit mij daarbij aan. Blijkbaar is het adequate toezicht in de afgelopen periode in het gedrang gekomen. Het sluitstuk is dus niet goed geformuleerd. Ik heb veel waardering voor de oud-staatssecretaris Heerma, maar op dit punt is hij te voortvarend geweest.

Voor verantwoord verzelfstandigen zijn volgens het rapport daarnaast nieuwe vormen van publieke toetsing nodig. Het is nodig zulke vormen te verkennen. Ik heb het geluk gehad deel uit te maken van de Commissie huurders/verhuurders. Ik had toen een onbetaalde functie, dat komt ook voor, als voorzitter van de Nederlandse woonbond. Ik begon met optimisme aan deze buitengewoon aantrekkelijke opdracht in die commissie. Ik achtte mijzelf iemand die niet direct geïdentificeerd kon worden als iemand die alleen actie voert en geen zaken doet. Dat beeld is nu wel veranderd.

Tot mijn stomme verbazing maakte ik in de commissie mee, dat met de koepels van de woningcorporaties op geen enkele manier zaken gedaan konden worden. Er werd over huurders en huurdersland gedacht en gesproken op een manier waarover ik tot op de dag van vandaag in goed Nederlands nog steeds "upset" ben. Ik ben verbaasd dat men niet eens vertrouwen heeft in het eigen publiek en de eigen klanten, de huurders. Men tracht niet met elkaar het gemeenschappelijke belang dat de woon- en leefomgeving goed is, fatsoenlijk te regelen. Het gaat dan niet alleen om de procesvereisten in de Huurprijzenwet, maar ook gewoon, letterlijk en figuurlijk, om de vraag hoe men omgaat met een portiek, met een wijk of met installaties. Waarom is de huurder, kortom, onmondig en moet hij onmondig worden

gehouden? Wat mankeert er aan een huurder? Waarom kan een werknemer wel met een werkgever meepraten? Waarom kunnen cliënten wel meepraten in een instelling voor ziekenzorg? Waarom kunnen ouders meepraten op scholen, maar hebben huurders geen wettelijk recht om mee te praten, zonder directe verantwoordelijkheid over te nemen?

Ik heb het overleg in de commissie als zo stuitend ervaren, dat ik tot op de dag van vandaag een ieder vertel, dat wij geen behoefte hebben aan paternalisten, maar wel aan gelijkwaardige relaties. Het grappige is ± hier spreek ik de heer Biesheuvel van het CDA op aan ± dat dit stond in de nota Volkshuisvesting in de jaren negentig. De heer Heerma ging daarin uit van gelijkwaardige relaties, maar hij heeft nagelaten om die tot stand te brengen.

Nu ontstaat er vrijheid voor sociale verhuurders en zien wij dat er ongelijkwaardige situaties ontstaan. De overheid treedt terug. Wij beschermen niet meer.

De heer **Poppe** (SP): Ik ben het volledig eens met de wens van de heer Duivesteijn dat een gelijkwaardige situatie tussen huurder en verhuurder bestaat. Maar hoe kan de huurder werkelijk invloed hebben in een situatie waarin gebrek is aan woningen, waarin het verhaal over de woningvoorraad niet klopt, en de verhuurder marktgericht moet werken, dus moet zorgen dat hij marktgericht werkt, omdat hij het anders niet redt? De verhuurder heeft immers geen steun meer van de rijksoverheid. De huurder heeft dan misschien nog iets te zeggen over de kleur van de voordeur.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Daarvoor heb ik een fantastisch initiatiefvoorstel ontwikkeld!

De heer **Poppe** (SP): Dat ligt nog niet op tafel, maar ik heb het al kunnen lezen. Komt er met uw voorstel ook niet een soort keus tussen hangen en wurgen, in plaats van werkelijke invloed? Een procesvereiste is gelijkwaardigheid, die er nu niet is. Met het wetsvoorstel glijdt die steeds verder weg. Daarom snap ik uw verhaal niet helemaal.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Laat ik duidelijk zijn. Er zijn ontzettend veel corporaties die buitengewoon positief werken en wel degelijk een

gelijkwaardige situatie creëren voor de huurders. Amersfoort is altijd een heel bekend voorbeeld. Uit mijn verleden bij de Woonbond weet ik echter dat er sporadisch situaties zijn waarin er een regeling voor die gelijkwaardigheid is. In die situaties komen huurders soms zelfs tot de conclusie, dat zij iets meer huurverhoging moeten betalen, zodat er een huismeester kan worden aangesteld, de opstal eerder wordt gerenoveerd of er verbeteringen in de woon- en leefomgeving komen. Het grappige is dat medezeggenschap niet per definitie leidt tot verlaging van de huren. Zij kan best leiden tot veel grotere medeverantwoordelijkheid voor het bedrijf en voor het zelf inrichten van de omgeving.

De heer **Poppe** (SP): Als de huurders mee gaan betalen aan voorzieningen, kan het allemaal wel bij een corporatie. U maakte vergelijkingen met betrekking tot inspraak. Als een werknemer inspraak wil hebben en eisen stelt, maar het bedrijf failliet gaat en geen geld heeft voor uitvoering, is men gauw uitgepraat. Die situatie dreigt te ontstaan bij de corporaties die marktgericht werken. Dan blijft alleen de kleur van de voordeur over. De huismeester wordt trouwens gefinancierd uit de servicekosten en niet uit de huur.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Ja, maar wanneer een bedrijf failliet is, vervallen alle rechten. Dan is er zelfs geen winst meer.

De heer **Poppe** (SP): Ik probeer nu juist de situatie te schetsen dat de sociale huisvesting met de wet die nu ter discussie staat, failliet dreigt te gaan.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Ik had het veel beter gevonden als er een wet had gelegen op de medezeggenschap van huurders en verhuurders, waardoor je positiever kunt denken over de vrijheid die verhuurders krijgen. Ik ben niet tegen die vrijheid en ik ben niet tegen die zelfstandigheid. Ik ben tegen die ongelijkwaardigheid.

De heer **Poppe** (SP): Mijnheer Duivesteijn, u bent lid van een fractie die in de coalitie zit. Op dit moment is dat nog een heel belangrijke fractie, de grootste fractie. Het is dus aan u om binnen die fractie ervoor te

Duivesteijn

zorgen dat die zaken worden omgekeerd, dat de positie van de huurder wordt versterkt alvorens gesleuteld wordt aan zijn portemonnee. Dat wordt namelijk nu gedaan. Ik heb zojuist de rekensom gemaakt wat het over vijftien jaar gaat kosten, in guldens gezien en niet in procenten.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Wij zijn het waarschijnlijk niet eens over de vraag waar wij precies uit moeten komen, maar wel over de richting. Ik vind wel dat het noodzakelijk is om te komen tot zo'n heroriëntatie.

De heer **Poppe** (SP): Maar dan moet je wel op tijd linksaf slaan, anders kom je nooit op de plaats waar je zijn wilt.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Wat zei Wim Kan ook al weer? Drie keer linksaf is ook...

Ik ben ingegaan op de Commissie huurders/verhuurders. Die kwestie heeft mijn wantrouwen inderdaad erg gesterkt. Ik heb het ook als teleurstellend ervaren dat er bij het ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer zo'n identificatie was met de opstelling van de koepels, maar dat was blijkbaar op dat moment politiek beleid. Ik ben daar ook zeer verbaasd over. Later heb ik begrepen ± maar misschien is dat een verkeerde relatie ± dat dezelfde mensen die in de Commissie huurders/verhuurders zaten, aan het onderhandelen waren over de bruteringsovereenkomst. Alleen de Woonbond mocht daar niet bij zijn. Dan is het heel moeilijk als je over zo'n miljardentransactie een overeenkomst moet sluiten met dezelfde mensen die in een andere commissie iets per se niet willen. De koepels voor woningcorporaties ± dat geldt niet voor afzonderlijke corporaties ± wensen op geen enkele manier een fatsoenlijke regeling voor medezeggenschap. Zij hebben mijn initiatiefvoorstel binnen een minuut afgewezen, als zijnde ondoordacht en onverantwoord. Hoe je zo snel kunt lezen weet ik niet, maar het schijnt te kunnen. En dat voedt ± ik zeg het op deze manier in de richting van de leden van deze organisaties ± ontzettend het gevoel van onbehagen en wantrouwen ten aanzien van het feit dat men niet bereid is te komen tot een gelijkwaardige relatie. Misschien kunnen wij dit via de Kamer corrigeren.

De heer **Poppe** (SP): Het bruteringsakkoord is tot stand gekomen tussen de koepels en de regering. De huurders zijn er niet bij betrokken. Is het dan niet zo dat de heer Duivesteijn nu moet zeggen dat het akkoord van tafel moet en dat er opnieuw discussies over moet komen, waarbij de huurders wel betrokken zijn. Dit geeft namelijk geen pas.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Dat is nu die andere kant waar ik het over had. Ik vind ook dat je zakelijk moet zijn. Dat wil zeggen dat ik in feite deze discussie vrij breed inzet. Technisch heeft de PvdA-fractie geen problemen met een bruteringsoperatie. Wij hebben wel problemen met die 1,8 mld. en het ontbreken van concreet toetsbare prestatieafspraken. Als de Kamer zover zou willen gaan om in dat zelfstandige stelsel huurders zoveel rechten te geven dat huurders en verhuurders in een min of meer gelijkwaardige situatie komen, waarbij de verhuurder nog altijd de eindverantwoordelijkheid heeft, omdat hij de verantwoordelijkheid voor het bedrijf zelf heeft, heb ik helemaal geen problemen. Dan durf ik zelfs te zeggen dat er 1,8 mld. extra is toegevoegd aan de volkshuisvesting.

De heer **Poppe** (SP): U gaat een beetje voorbij aan mijn vraag. Het bruteringsakkoord is gesloten tussen regering en verhuurders, zonder huurders. Daarin liggen een groot aantal dingen vast. Er omheen wilt u wat breiwerk verrichten om dat een beetje te verdoezelen. Nee, het gaat om de fundamentele vraag: wel of geen betrokkenheid van huurders? Als wij kijken naar de huurprijzen die thans al gelden, zijn de huurders eigenlijk al de grootaandeelhouders van de corporaties. De huurders betalen eigenlijk alles al, zonder dat zij wat mogen zeggen.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Het laatste is bij grootaandeelhouders natuurlijk anders geregeld.

Ik weet niet wat ik er nog aan kan toevoegen. De opstelling van de Partij van de Arbeid zal straks bij de stemmingen blijken. Voorlopig plaatsen wij een heleboel vraagtekens en maken wij een heleboel kanttekeningen. Het persbericht van het NCIV is voor mij aanleiding, straks te vragen of wij na het antwoord van de staatssecretaris de

beraadslaging kunnen schorsen. Ik wil met mijn fractie beraad hebben over de vraag of je een stuk wetgeving op deze manier moet behandelen.

De heer **Poppe** (SP): Ik hoop dat u consequent blijft.

De heer **Biesheuvel** (CDA): Voorzitter! Op zichzelf is het heel indrukwekkend wat de heer Duivesteijn als oud-voorzitter van de Woonbond zegt.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Het was een anekdote.

De heer **Biesheuvel** (CDA): Wij spreken hem hier echter niet aan op zijn vorige functie, maar op zijn functie van woordvoerder van de PvdA-fractie. Komt hij tot de conclusie dat zijn ervaringen als oud-voorzitter van de Woonbond in onvoldoende mate door de PvdA-fractie zijn meegewogen, bijvoorbeeld in de UCV van februari 1994 of überhaupt bij de totstandkoming van het standpunt van de PvdA-fractie?

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Ik zou er geen problemen mee hebben gehad als de Partij van de Arbeid op dat moment scherper had ingezet. Dat doen wij zo nodig met terugwerkende kracht.

Ik wijs nog op het volgende punt. Het is in hoge mate schadelijk dat de huursector zich qua huurbeleid zo ontwikkelt dat er een vlucht in de richting van de koopsector plaatsvindt om de woonlasten te beheersen. Die vlucht heeft zich voorgedaan. Ik waardeer het als de staatssecretaris wat uitgebreider op dit punt ingaat.

Voorzitter: Zijlstra

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Voorzitter! Ik kom tot de afronding van mijn betoog. Ik heb de eerste termijn gebruikt om heel bewust wat algemener in te gaan op de stelselwijziging, zeker nu wij bij het sluitstuk van de stelselwijziging zijn gekomen. Ik heb de anekdote niet gebruikt om iets over mijn verleden te vertellen, maar om iets te zeggen over wat er aan de andere kant gebeurt. Als je aan de andere kant zit, ben je een vertegenwoordiger van huurders. Dan word je min of meer genegeerd. Dat geeft je te

Duivesteijn

denken. Ik heb heel wat bijeenkomsten met huurders meegemaakt. Die mensen zijn te goeder trouw. Zij willen gewoon meepraten. Zij hebben helemaal niet de bedoeling om een organisatie op te blazen. Het zijn zelfs geen actiegroepen. Sterker nog, zeg ik even tegen de heer Hofstra, vreemd genoeg zijn het vaak de wat meer kapitaalkrachtige huurders die zich genegeerd voelen bij de pensioenfondsen of die zich niet serieus genomen voelen. Die mensen betalen 1200 of 1300 huur per maand en moeten nog een heleboel dingen gedogen, zoals de maximale huurverhogingen die in de contracten zijn opgenomen. Wij kunnen zeggen dat iedereen vrij is om te gaan wonen waar hij wil, maar uit een van de boekjes van de NWR blijkt toch iets anders. Die boekjes zijn overigens prachtige publikaties. Waar halen ze het geld ervoor toch vandaan? Het moet van de huurder komen! Maar goed, in een van de boekjes staan de resultaten van een onderzoek naar verhuisbewegingen. Je ziet dat een van de grootste problemen die met name oudere mensen hebben, het verhuizen is. Men is bereid, veel van een verhuurder te accepteren, omdat men zich emotioneel aan een plek gebonden voelt. Ik heb niet de exacte cijfers bij mij, maar ik kan ze wel geven.

Voorzitter! Ik kom tot het einde van mijn betoog. De Partij van de Arbeid is van mening dat het voor het accepteren van de bruteringsopdracht nodig is dat er een aantal stappen door de Kamer worden gezet die ons wat vertrouwen geven in de toekomstige ontwikkeling van de volkshuisvesting. Eigenlijk willen wij weten wat er exact wordt verstaan onder "uitsluitend op het gebied van de volkshuisvesting werkzaam zijn". Ik zie dat toegelaten instellingen koopwoningen bouwen of zelfs hier en daar een kantoor. Sommige bouwen zelfs alleen maar koopwoningen of bedrijfsruimten. Ik vraag mij af of wij dat moeten verstaan onder "uitsluitend werkzaam zijn op het gebied van de volkshuisvesting". Ik vind het heel belangrijk dat toegelaten instellingen, woningcorporaties, vooral daar werkzaam zijn waar de maatschappij kwetsbaar is wat het tot stand komen van inkomenswijken betreft. Over het laatste hebben wij al een paar belangrijke dingen gezegd.

Het tweede betreft het toezicht waarover de heer Biesheuvel en mevrouw Versnel spraken. Wij willen concreet komen tot een andere manier van invullen van het BBSH. Wij vinden het eigenlijk niet goed dat er alleen achteraf toezicht is en dat je vooraf geen concrete afspraken met de corporaties maakt. Het lijkt ons buitengewoon belangrijk dat de corporaties in de toekomst ertoe verplicht worden ± ik bedoel het in de positieve zin van het woord, want ik neem aan dat zij die plannen hebben ± om in het kader van de totstandkoming van volkshuisvestingsplannen in overleg met lokale overheden meerjarenbeleids- en -activiteitenplannen op te stellen, die vervolgens weer de basis vormen voor het toezicht achteraf. Een lokale bestuurder kan dan met de directeur van een corporatie tot overeenstemming komen over een aantal prestaties en kan vervolgens achteraf constateren of er al dan niet op een goede manier is samengewerkt.

De ontwikkelingen van de afgelopen twee jaar hebben al aangegeven dat in ieder geval het financiële toezicht problematisch geworden is. Er hebben zich hier en daar incidenten voorgedaan; de problemen zijn gelukkig niet algemeen, maar het zijn wel tekens. Overigens heeft de staatssecretaris zeer adequaat gereageerd, waarvoor wij waardering hebben. Wat ik zorgelijker vind, is dat toegelaten instellingen een heel bos van stichtingen en hier en daar zelfs BV's oprichten. Dit maakt het financiële toezicht op het maatschappelijke kapitaal waarover wij nu spreken, weinig doordringend. Het lijkt ons raadzaam, misschien niet met een raad van toezicht te komen, maar wel met een onafhankelijk instituut dat zich het financiële toezicht landelijk ter harte neemt. Dan worden de gemeenten er niet mee belast, worden de corporaties met hun maatschappelijke kapitaal op een goede manier gecontroleerd en wordt de staatssecretaris en dus ook de Kamer tijdig over de stand van zaken geïnformeerd. Dan komen wij misschien ook achter de stille reserves waarover de heer Hofstra sprak.

Wij achten het noodzakelijk dat de Kamer uitspreekt dat aanvaarding van deze wet nooit kan betekenen dat wij volgend jaar, het jaar daarop en het jaar daarna niet gewoon met

elkaar praten over een verantwoord huurbeleid. Ik kom er in tweede termijn uitgebreid op terug.

□

Mevrouw **Oedayraj Singh Varma** (GroenLinks): Voorzitter! Ik kan mij zeer wel vinden in het betoog van de heer Duivesteijn. Het maakt het des te spannender om te zien hoe wij aan het eind van dit debat bij de stemmingen eruit komen. Ik zal hem houden aan zijn uitspraken in eerste termijn en waarschijnlijk ook in tweede termijn.

In de uitgebreide commissievergadering over het bruteringsakkoord heeft mijn voorganger Peter Lankhorst gezegd, dat dit akkoord de kroon is op het werk van de voormalige staatssecretaris. Voor de nieuwe staatssecretaris is het een uitgezette koers die hij alleen maar hoeft uit te lopen. Wat mijn fractie betreft moet hij daarvoor nog wel over een paar hordes.

GroenLinks heeft bij de uitgezette koers altijd grote vraagtekens gezet en veel kritiek geuit. Wij deden en doen dat, omdat wij het met een aantal aannames en uitgangspunten van de nota Volkshuisvesting in de jaren negentig niet eens zijn. Het belangrijkste kritiekpunt was en is dat wij niet geloven dat de woningmarkt een vrije markt is. In het wetgevingsoverleg van vorige maand heeft de staatssecretaris gezegd dat hij het hiermee eens is. Dan rijst bij ons de vraag waarom wij hier dan wel doen alsof de woningmarkt een gewone markt van vraag en aanbod is. Wij brengen de corporaties in stelling, geven hun een bruidsschat van inmiddels opgebouwde ABR en flankerend beleid en stellen hen ertoe in staat, zich op de markt te begeven. Tegelijkertijd vergeten wij de consumenten van de woonruimte, de huurders, een positie te geven om hun belangen te behartigen tegenover de aanbieders. Zo lijkt het een echte vrije markt te worden, maar hiermee wordt eraan voorbijgegaan dat wonen, een dak boven je hoofd, een primaire levensbehoefte is en dat de overheid een belangrijke taak heeft als het erom gaat, aan deze levensbehoefte te voldoen. Hoe lager het inkomen en hoe meer iemand afhankelijk is van woningen in de sociale sector, hoe belangrijker het is dat de overheid daar toch enige zeggenschap in heeft. Mensen

Oedayraj Singh Varma

die het op de een of andere manier kunnen betalen, kopen toch immers een huis? Zeker sinds het eigenwoningbezit wordt gestimuleerd. Dat we de overheidstaak op het gebied van de volkshuisvesting op verschillende manieren kunnen opvatten en daaraan invulling hebben gegeven, hebben wij altijd erkend. Dat de rijksoverheid allang niet meer het schild is tegen de willekeur van verhuurders hebben we bij de behandeling van de Tussenbalans gezien. Maar voor ons blijft voorop staan, dat het hebben van betaalbare woonruimte een recht is dat op de een of andere manier gewaarborgd dient te worden. Daarom kijken wij bij de brutoering vooral naar de randvoorwaarden van betaalbaarheid en verdeling van de lasten. Wie betaalt de verzelfstandiging van de volkshuisvesting? Voor 2 mld. via het flankerend beleid is dat de overheid. De rest van de kosten zal uit de zak van de huurders moeten komen, huurders die daar verder weinig invloed op kunnen uitoefenen.

Bij de behandeling van de Huurbrief is de verhoging van de maximale huurprijsstijging naar 6,5% ~~7,5%~~ voor dit jaar niet doorgegaan. Daar staat tegenover, dat de staatssecretaris het volgende jaar weer een voorstel doet om de maximale huurverhoging naar 6,5% of misschien wel naar 7,5% te brengen. De 6% geldt immers alleen maar voor dit kalenderjaar. Hij heeft een inspanningsverplichting naar de corporaties. Wij hebben dus geen redenen om nu te denken dat alles wel goed komt. Ook voor dit jaar niet, omdat corporaties dit jaar minder mogelijkheden hebben om te differentiëren in hun huurverhogingen. De staatssecretaris zei dit bij de behandeling van de Huurbrief en daar heeft hij gelijk in. Als vastgesteld blijft, dat de minimale huursomstijging op 3,5% ligt en de subsidie-afbraak op 5% blijft staan, betekent een dergelijk maximum niet meer dan dat meer huren van corporatie X met 6% moeten stijgen dan wanneer de maximale huurprijsstijging op 6% zou zijn gebleven.

Geen reden tot juichen dus. Maar dat geldt alleen als wij die andere cijfers ook inderdaad laten staan. Mijn fractie wil daarin ook verandering aanbrengen. Peter Lankhorst heeft in de UCV over het akkoord aangegeven, dat hij de huur-

ontwikkeling heel belangrijk vond voor de beoordeling van het wetsvoorstel en dat hij om die reden het uitgangspunt van 5% huurverhoging voor nog niet bijdragevrije woningen omlaag wilde brengen. Toen $\pm$ en ook weer in het wetgevingsoverleg $\pm$ is gesteld, dat een ingreep van 1% het Rijk ongeveer 8 mld. zou kosten. Als we het niet doen, kost het de gezamenlijke huurders 8 mld., zo begrijp ik uit het verhaal. Is dat zo? We hebben inmiddels vastgesteld, dat het hier vooral gaat om de laagstbetaalden en uitkeringsgerechtigden. Ik wil de staatssecretaris vragen of hij dat voor deze groep niet een erg groot offer vindt voor de verzelfstandiging van de volkshuisvesting. Ik houd dus vast aan de inzet van Lankhorst, ook waar het de dekking van een deel van de 8 mld. betreft. Het blijft in onze ogen schrijnend, dat huurders het gelag betalen terwijl eigenaarsbewoners de Staat door de hypotheekaf trek vorig jaar 8 mld. en nu weer meer kosten.

Staatssecretaris **Tommel**: Voorzitter! Hoe zit de dekking van die 8 mld. nu precies in elkaar? Mevrouw Varma verwees naar hetgeen de heer Lankhorst daarover had gezegd voor een gedeeltelijke dekking. Ik wil graag voor een evenwichtig oordeel weten waar GroenLinks die 8 mld. vandaan haalt.

Mevrouw **Oedayraj Singh Varma** (GroenLinks): Het gaat om de aftrek van de hypotheekrente, die het vorige jaar was berekend. Die is vastgesteld op 8 mld. De staatssecretaris heeft vorige week maandag in het wetgevingsoverleg ook gezegd, dat het ongeveer dat bedrag was.

Staatssecretaris **Tommel**: Het gaat mij niet om de omvang van de aftrek van de hypotheekrente. U zegt: betaal die 8 mld. uit het schrappen van de aftrek van de hypotheekrente. Is dat uw opvatting?

Mevrouw **Oedayraj Singh Varma** (GroenLinks): Ik zeg dat dit kan gebeuren bij de aftopping van de aftrek van de hypotheekrente. Het gaat niet om de totale 8 mld. maar om de aftopping daarvan.

Staatssecretaris **Tommel**: En de rest?

Mevrouw **Oedayraj Singh Varma**

(GroenLinks): Die informatie heb ik op dit moment niet bij de hand.

Staatssecretaris **Tommel**: Ik neem aan dat u niet zomaar met een voorstel voor 8 mld. komt.

Mevrouw **Oedayraj Singh Varma** (GroenLinks): Ik heb niet gezegd dat de 8 mld. in zijn geheel moet worden afgetrokken. In het wetgevingsoverleg heeft u gezegd dat 1% 8 mld. zou zijn. Ik acht het mogelijk dat een gedeelte daarvan kan worden gevonden in bijvoorbeeld aftopping van de hypotheekrente-aftrek. Een ander gedeelte kan worden gehaald uit eenmalige meevallers die zich voordoen.

Staatssecretaris **Tommel**: In de orde van grootte van 6 mld.?

Mevrouw **Oedayraj Singh Varma** (GroenLinks): Dat heb ik niet precies uitgerekend.

Staatssecretaris **Tommel**: Daar was ik al bang voor.

De **voorzitter**: Hierop kan in een latere fase altijd nog worden teruggekomen.

De heer **Poppe** (SP): Voorzitter! Misschien kan ik mevrouw Oedayraj Singh Varma een handje helpen. Het belastingvoordeel voor hypotheekhouders is op jaarbasis 15,9 mld. Als je komt tot een aftopping $\pm$ bijvoorbeeld koopwoningen van boven de $\pm$ 250.000 $\pm$ dan kom je aardig in de richting.

Mevrouw **Oedayraj Singh Varma** (GroenLinks): Wij dachten aan koopwoningen van boven de $\pm$ 200.000. Je kunt de opbrengst van de aftopping van de aftrek-mogelijkheid voor woningen van boven de twee ton inzetten voor de volkshuisvesting. Bovendien gaat het om een eenmalige uitgave, waarvoor eenmalige meevallers gebruikt kunnen worden. Die zijn er. Wij hebben daarvoor een amendement voorbereid.

Voorzitter! Ook de minimale huursomstijging moet in onze opvatting omlaag kunnen. Het is natuurlijk raar dat wij uit blijven gaan van een minimum van 3,5%, terwijl de inflatie veel lager ligt. Dat geldt zeker als je bedenkt dat de inflatie voor een deel wordt bepaald door de huurprijzen. Op die manier zijn wij



De heer Duivesteijn (PvdA) in gesprek met mevrouw Versnel-Schmitz (D66)

de inflatie eigenlijk kunstmatig hoog aan het houden. Daarnaast wordt dit minimum op deze manier een soort cadeautje voor de verhuurder uit de zak van de huurder. Wie bescherm je hiermee? Ik ben blij dat ook andere fracties op dit punt hun twijfels hebben. Ik zal een amendement dan ook graag steunen. Maar dat is niet voldoende. Het blijft wat mijn fractie betreft nog steeds de vraag of het nodig is om de huren gemiddeld met minimaal 0,5% boven de inflatie te laten stijgen. Hoeveer moeten wij gaan om de risico's van de verzelfstandiging bij de huurders te leggen? Kan de staatssecretaris mij nog eens helder uitleggen wat wij met dat halve procent precies afdekken en hoelang wij daarmee in zijn ogen moeten doorgaan? Hoe kunnen wij van mensen, huurders van wie de koopkracht achterblijft bij de inflatie, vragen om jaarlijks meer dan de inflatie aan extra huur te betalen? En als wij dat doen, wat betekent dat dan voor de uitgaven aan individuele huursubsidie?

Hiermee kom ik bij een andere belangrijke randvoorwaarde voor de toekomst van de volkshuisvesting in het algemeen en de bruterings in het bijzonder, de IHS. Dit was voor de vorige staatssecretaris kern-instrument van het volkshuisvestingsbeleid. Nu is het dat niet meer. Of zie ik het verkeerd? Ik weet het niet en ik ben er daarom

niet gerust op. De staatssecretaris heeft een nota over de IHS aangekondigd. Die nota ligt er echter nog niet. Wat dit kabinet met de IHS gaat doen, blijft daarom nog heel onzeker. Toch wil ik daarover meer weten voordat ik mijn fractie kan adviseren over ons stemgedrag ten aanzien van dit wetsvoorstel. In hoeverre kunnen wij er gerust op zijn dat voor de laagstbetaalden en uitkeringsgerechtigden dit vangnet in stand blijft en indien nodig, vanwege huurverhogingen, wordt opgerekt? De staatssecretaris kan van mij een motie op dit punt verwachten als hij mijn vrees niet wegneemt.

De volgende randvoorwaarde die ik de staatssecretaris wil voorleggen, is het toezicht. Anderen hebben er al uitgebreid over gesproken. Gemeenten zijn via het BBSH in stelling gebracht om toezicht uit te oefenen op de corporaties. Maar is die stelling wel voldoende? Er zijn voorbeelden genoeg waarbij het toezicht nu al niet goed loopt. Ik sluit mij wat dit betreft graag aan bij de vragen die de heer Duivesteijn en mevrouw Versnel hebben gesteld, ook als het gaat om landelijk toezicht op de financiële positie van de sector. Hieraan moet echt iets worden gedaan, voordat mijn fractie akkoord kan gaan met deze wet. Het wordt langzamerhand vervelend, voorzitter, maar ik wijs erop dat de positie van huurders voor ons een

groot probleem blijft als het gaat om de huurprijvaststelling. De staatssecretaris heeft inmiddels toegezegd procesvereisten in de wet te gaan vastleggen. Dat is mooi, maar het is wel laat. Dat is overigens niet alleen een verwijt aan het adres van deze staatssecretaris, maar ook van de vorige staatssecretaris. Wij weten immers al heel lang dat de sector op eigen benen komt te staan en dat voor echte marktwerking een stevige inbreng van de huurders nodig is. Maar terwijl het proces van deregulering doordert, en we hier op het punt staan de laatste banden door te snijden, is het schijnbaar teveel gevraagd, de kwetsbare en tegelijkertijd meest betalende partij op een goede manier in positie te brengen. Mijn fractie kan daar niet bij, en wil daar ook nog niet naartoe. Ook dit is in onze ogen een punt dat geregeld moet worden, willen we nu de voorgestelde revolutie in volkshuisvestingsland kunnen steunen.

Er is veel gesproken over Rotterdam in het kader van de bruterings. Voorlopige conclusie lijkt dat de corporaties daar zich met hun goede bedoelingen in de vingers gesneden hebben. Maar we kunnen ons niet onttrekken aan hun politieke beoordeling van de hoog-niveaurenovaties in Rotterdam, die daar hebben plaatsgevonden. De rijksoverheid heeft deze renovaties met subsidies gestimuleerd, en kan in de ogen van mijn fractie nu niet haar handen daarvan aftrekken en zeggen: eigen schuld, dikke bult. Zelfs als die bult niet zo groot is, wordt hij wel op het bordje van de huurders gelegd. Kan de staatssecretaris hier nog eens op ingaan?

Het eindoordeel over het wetsvoorstel laat ik nog even open. Ik heb een aantal randvoorwaarden aangegeven, die voor GroenLinks bepalend zijn. De reactie van de staatssecretaris op de wijzigingsvoorstellen wacht ik af. Voor GroenLinks staat vast dat niet de huurders de dupe moeten worden van deze operatie.

□

De heer **Verkerk** (AOV): Voorzitter! Na alle tumult van de verkiezingen van de afgelopen dagen vond ik het steuntje in de rug, dat de heer Poppe de vorige spreekster zo even gaf, toch wel een goed punt.

Verkerk

Met de Wet balansverkorting geldelijke steun volkshuisvesting wordt de stelselwijziging in de volkshuisvesting verder vorm gegeven. De overheid trekt zich meer en meer terug van het terrein van die volkshuisvesting. Zij wordt, zoals dat zo fraai heet, aan het spel van de markt overgelaten. In de praktijk betekent dit, dat de corporaties, dus de sociale verhuurders, een zeer grote mate van zelfstandigheid hebben, een zelfstandigheid die ook inhoudt dat zij jaarlijks kunnen beslissen over de huurverhogingen. Deze bruteringsoperatie is niet alleen een grote financiële operatie, het is ook een politieke operatie, waarbij de verhouding tussen verhuurder en huurder gestuurd wordt. Soms denk ik wel dat de heer Heerma in het vorige kabinet te weinig oog heeft gehad voor de positie van de huurder. Deze positie is en blijft wankel. De verzelfstandiging van de corporaties kan misschien wel erg mooi lijken, het feit dat de verhuurders in de sociale sector aan fondsvorming kunnen doen om zich in te dekken tegen eventuele rentetegenvallers, is op zichzelf een mooie economische gedachte, maar daar staat het andere feit tegenover dat de vermogens van de corporaties, dus ook deze nieuwe fondsvorming, opgebouwd worden uit de huurgelden. Het is geld dat de huurders bijeengebracht hebben, en in de toekomst zal dat zo blijven.

De fondsvorming lijkt een aanlokkelijk gegeven. Er zal bij de corporaties een sterke neiging bestaan, de maximaal toegestane huren te gaan vragen. Hierbij is de positie van de huurder in het geding. Deze is in huisvestingsland niet gelijk aan die van de verhuurder. Wat dat betreft kan ik voor een deel zeker instemmen met hetgeen andere sprekers hierover al hebben opgemerkt. Het is juist de overheid, die de randvoorwaarden moet aandragen, die de onderhandelingspositie van de huurder tegenover de verhuurder versterkt. Eigenlijk zou hier gesproken moeten worden over de zorgplicht van de overheid voor de huurder. De veelal ondeskundige huurders zijn eigenlijk niet opgewassen tegen het deskundige overwicht dat de verhuurder heeft. Bovendien is sprake van een psychologisch overwicht, een machtsverhouding als het ware, waarbij de huurder zijn eigen rol niet volledig kan spelen. Laten we wel zijn: het is een hoogst

serieus spel, waarbij het om de knikkers gaat.

Het moet mogelijk zijn, de verhuurders te binden niet het onderste uit de kan te halen bij de jaarlijkse huurverhogingen. Naar de mening van het AOV dienen er regels te worden afgesproken, waaraan de corporaties moeten voldoen. Of deze regels worden vastgesteld in een convenant tussen rijksoverheid en volkshuisvesters, dan wel dat deze regels dwingend worden opgelegd, laten we hier in het midden. Prestatie-afspraken met het doel, corporaties te binden aan de gemiddelde huurverhoging, hebben op dit moment onze voorkeur, maar wij zouden ons er niet tegen verzetten als ze worden omgezet in prestatie-eisen.

Een ander punt gaat over het feit dat er geen wettelijke regelingen zijn die de verhuurder verplichten, overleg te voeren met de huurder over de mate waarin de huurverhogingen worden doorgevoerd. Bijvoorbeeld: de onafhankelijke toetsingsinstantie van de huurcommissies ontbreekt het aan regelgeving voor de nieuwe stand van zaken in de volkshuisvesting, namelijk die van het marktproces. Daarom wil ik de staatssecretaris de volgende vragen stellen. Is hij van plan, als vervolg op het advies van de Commissie huurders/verhuurders, om op korte termijn proceswaarborgen in te voeren voor de onderhandelingen tussen huurders en verhuurders? Komen daar ook criteria in waaraan kan worden getoetst? Is de staatssecretaris van plan, deze toetsing neer te leggen bij de huurcommissies? Welke suggesties van de Commissie huurders/verhuurders neemt hij over? Deze hadden betrekking op een motivering door de verhuurder van alle huurverhogingen, of alleen voor huurverhogingen boven een bepaalde grens. Heeft de staatssecretaris al een keuze ter zake gemaakt? Zo neen, wanneer doet hij dat?

Het AOV is bovendien van mening dat deze proceswaarborgen voor alle huurders en verhuurders dienen te gelden. Het komt in grote steden, maar vooral in middelgrote en kleine gemeenten meer dan eens voor dat de verhuurder een tamelijk groot woningbezit heeft en dat de huurders niet zijn georganiseerd. De verhuurders zijn dan pensioenfondsen, beleggers verzekeringsmaatschappijen, maar ook particulieren. Hoe

denkt de staatssecretaris die situatie te regelen? Een dergelijke actualisering van het takenpakket van de huurcommissies kan de huurder enigszins beschermen tegen al te gulzige huurverhogingen door de verhuurders.

De huren zijn explosief aan het stijgen, zodanig zelfs dat dit de koopkracht van vele huurders op ernstige wijze aantast. Op den duur moet van deze huurstijgingen toch een nadelig effect uitgaan op de economie, want er bestaat nu eenmaal een verband tussen huurverhogingen, het netto besteedbaar inkomen en de inflatie! De achterban van het AOV, die men ook in de grote steden zal vinden ± dat bleek ook uit de verkiezingsuitslag ± is van oordeel dat de hoogte van de woonlasten een van de zwaarste factoren is die de kwaliteit van het bestaan bedreigen. Het openbaar bestuur zal van zijn huurbeleid en van de ontstane te hoge huurprijzen bij elke volgende verkiezing de consequenties ondervinden.

De vergadering wordt van 15.32 uur tot 15.50 uur geschorst.

□

Staatssecretaris **Tommel**: Mijnheer de voorzitter! Ik dank de geachte afgevaardigden voor de aandacht die aan dit zeer belangrijke wetsvoorstel is geschonken. Het is ook de moeite waard. Wij spreken namelijk over een omvangrijke, vooral financiële transactie, die hiermee een wettelijk beslag krijgt.

Er is gevraagd in hoeverre de Kamer de vrijheid heeft om dit wetsvoorstel te amenderen. Wat zijn daarvoor de mogelijkheden en wat zijn de beperkingen? Ik sluit mij aan bij wat de heer Van den Berg hierover heeft gezegd. De Kamer heeft de volstreekte vrijheid om af te wijken van de voorstellen die de regering heeft gedaan en die weer de neerslag zijn van de overeenkomst met de partners, de koepels en de VNG. Het afwijken daarvan heeft echter wel consequenties. Daar heeft de heer Hofstra terecht op gewezen. Hoewel er in staatsrechtelijke zin volledige vrijheid is om te amenderen, kan elk amendement consequenties hebben voor de beoordeling of het draagvlak voor een eventueel gewijzigde wet nog wel aanwezig is. Dat is toch wel een

Tommel

belangrijk punt. Het uitgangspunt is namelijk altijd geweest dat er binnen de sector een groot draagvlak zou moeten zijn voor deze bruteringsoperatie. Minimaal 80% van de corporaties zou moeten instemmen. Tot mijn genoegen is gebleken dat de instemming voor het wetsvoorstel, zoals het hier nu ligt, ruim boven dat getal ligt. Op het moment dat een amendement zou worden aangenomen dat het wetsvoorstel in betekende mate wijzigt, is het niet onlogisch dat opnieuw wordt getoetst of het draagvlak nog wel aanwezig is. Staatsrechtelijk is dat niet per se noodzakelijk, maar het zou bestuurlijk een heel rare indruk maken als je van tevoren afsprekt dat er een groot draagvlak moet zijn en er, als dat draagvlak er is, zonder een tussenraadpleging van de contractpartner ineens iets heel anders op tafel zou liggen. Ik sluit mij op dat punt dus volledig aan bij de heer Van den Berg. De Kamer heeft alle vrijheid om te amenderen. Als daar reacties op komen, mag dat ook.

De heer **Van den Berg** (SGP): Ik dank de staatssecretaris voor deze bevestiging. Staatsrechtelijk is het helder, maar hij stelt, dat toch zou moeten worden getoetst of er een draagvlak is. Dat blijkt echter pas nadat de wet hier in de Kamer is behandeld. Ik neem aan dat de Eerste Kamer ook akkoord gaat en dan is er dus een wet. Wat is dan nog de betekenis van dat draagvlak? Die wet komt dan namelijk in het Staatsblad en wordt uitgevoerd.

Staatssecretaris **Tommel**: Dat draagvlak heeft dan in die zin betekenis verloren dat de wet gewoon wordt uitgevoerd. Ik ga ervan uit dat de wet, als die in het Staatsblad komt, een vorm heeft waarvoor een draagvlak bestaat.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Dan heeft het toch geen consequenties?

Staatssecretaris **Tommel**: Het kan in die zin consequenties hebben dat als de wet ingrijpend gewijzigd zou worden, het niet onlogisch is dat er nog eens met de contractpartners wordt gesproken over de vraag of die nog een draagvlak heeft. Dat laat onverlet dat dan alsnog kan worden besloten om de wet in deze vorm in het Staatsblad te zetten.

De heer **Van den Berg** (SGP): Wat zou dan het gevolg kunnen zijn als de staatssecretaris zou constateren dat het draagvlak kleiner is geworden en onder de gestelde grens komt? Wat is daarvan de consequentie? Wat is het risico?

Staatssecretaris **Tommel**: Er is van uitgegaan dat de wet een groot draagvlak zou hebben. Op het moment dat er een nieuw wetsvoorstel zou liggen, waarvoor een onvoldoende draagvlak aanwezig zou zijn, zal de regering zich opnieuw moeten afvragen of dat wetsvoorstel nog aan de doelstellingen voldoet. Dit lijkt mij echter een tamelijk theoretische discussie. De Kamer heeft dus recht van amendement. Daar zitten geen beperkingen aan. Ik heb daar nu niets aan toe te voegen.

De heer **Van den Berg** (SGP): Het is mogelijk dat de Kamer de wet op een zodanig wijze amendeert dat het draagvlak verdwijnt. Ik zeg niet dat het gebeurt en ook niet dat ik daar voorstander van ben, maar het is mogelijk. Als dit bij de stemming blijkt, wil de staatssecretaris dan de beraadslaging schorsen voor nader overleg of iets dergelijks?

Staatssecretaris **Tommel**: Bij de stemming heeft de wet al haar vorm gekregen en dan is het daarvoor te laat. Puur theoretisch is het echter mogelijk, dat er een moment komt waarop ik behoefte heb aan overleg met de corporaties.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Er is een amendement ingediend inzake de minimale verhoging van 3,5%. Het NCIV schrijft de Kamer op dat punt als het ware de wet voor. Als dat amendement wordt aangenomen, wil het NCIV juridische stappen zetten. Naar mijn stellige overtuiging heeft aanneming van dit amendement geen financiële consequenties. Een en ander betekent wel een verbetering van de verhouding tussen huurder en verhuurder met het oog op de marktwerking. Is aanneming van dat amendement voor de staatssecretaris reden om de wet in te trekken?

Staatssecretaris **Tommel**: Ik kom daar nog over te spreken. Ik ben pas aan het begin van mijn betoog. Overigens schrijft niemand de Kamer de wet voor. Laten wij niet in die termen spreken en ook niet in

termen van chantage. Dat is absoluut niet aan de orde.

Voorzitter! Ik noem de hoofdpunten van het wetsvoorstel. Aansluitend op de toekomstige regelgeving wordt de reeks nog te ontvangen bedragen uit hoofde van aangegane verplichtingen berekend. Omdat het om bestaande regelgeving en bestaande rechten gaat, kan de bruteringsoperatie zelf geen vereveningsoperatie zijn. Daarbij geldt een aantal voor alle instellingen gelijke uitgangspunten, waarbij met name de keuze van het bijdrage-afbraakpercentage van groot belang is. Die bijdragen worden vervolgens gewaardeerd in contante waarden per 1 januari 1995. Tevens worden alle vorderingen van het Rijk uit hoofde van de door het Rijk verstrekte leningen opeisbaar en opgeëist. Hetzelfde geldt voor de gemeentelijke vorderingen bij diezelfde leningen. Als gevolg van het uitbetalen en opeisen, vervallen alle financiële verplichtingen zowel tussen Rijk en gemeenten alsmede tussen gemeenten en toegelaten instellingen. Bij de bruterings saldi over die moeten worden afgerekend.

Er wordt als flankerend beleid tevens een aanvullende bijdrage uitgekeerd. Deze aanvullende bijdrage wordt verstrekt aan toegelaten instellingen of gemeenten met een woningvoorraad op 1 januari 1993 waarvan 40% of meer wordt gesubsidieerd met toepassing van het DKP-systeem. Daarmee worden deze instellingen in staat gesteld, de algemene huurontwikkeling te volgen. Ik kom hier nog afzonderlijk op terug. Er is dus sprake van een objectief criterium dat geen verband houdt met de draagkracht van de desbetreffende instelling en dat ook toepassing van strategisch fusiegedrag onmogelijk maakt. De toetsingsdatum is namelijk 1 januari 1993. Op basis van de situatie op dat moment wordt de bijdrage vastgesteld.

Voorzitter! Ten slotte noem ik nog twee onderdelen van de wet die in samenhang met het geheel moeten worden gezien. Er wordt in verband met de vervroegde opeising van de rijksleningen een rentebijdrage aan de toegelaten instellingen of gemeenten verstrekt. Daarmee worden resterende renteverliezen uit de vervroegde opeising van de rijksleningen gecompenseerd nadat eventuele rentevoordelen bij de

Tommel

operatie zullen zijn verrekend. De minimale huursomstijging wordt uit een oogpunt van financiële continuïteit gedurende vijf jaar voor toegelaten instellingen en gemeenten vastgelegd op 0,5% boven de inflatie met een minimum van 3,5%.

Voorzitter! Tot zover een beknopte opsomming van de onderdelen van de wet. De Algemene Rekenkamer heeft de budgettaire effecten nader onderzocht. Zij is daarbij tot een positief oordeel gekomen over de kwaliteit van de ramingen. Van de door de Rekenkamer geconstateerde vermijdbare onzekerheden resteren er thans nog twee die van geringe materiele betekenis zijn. Daarmee kan worden gesproken van betrouwbare ramingen, hetgeen ik van groot belang acht. Dit najaar wordt immers een bedrag van 33,1 mld. aan afkoopsom van de bestaande subsidieverplichtingen uitgekeerd, alsmede 1,8 mld. voor flankerend beleid. Grote bedragen derhalve, wat het belang onderstreept van het oordeel van de Rekenkamer.

De uitvoering van de bruting is financieel en administratief een omvangrijke en complexe operatie. De voorbereidingen die eind 1993 zijn gestart, zijn inmiddels ver gevorderd. Alle betrokken geautomatiseerde systemen zijn aangepast en een geheel nieuw brutingssysteem is ontwikkeld en in gebruik genomen. De laatste hand wordt gelegd aan de gesaldeerde uitkomsten van alle subsidieberekeningen, opdat na inwerkingtreding van de wet volgens planning de financiële transacties dit jaar kunnen plaatsvinden.

Hiertoe zijn geheel nieuwe administratieve organisaties ontwikkeld en is een projectorganisatie opgezet, waarbinnen de werkzaamheden worden uitgevoerd. In het laatste kwartaal 1995 zal, op basis van af te geven beschikkingen, de bevoorschotting c.q. voorlopige inning worden gerealiseerd. Hieraan voorafgaand wordt vanaf april de zogenaamde vooraankondiging verzonden. Hiermee worden de toegelaten instellingen op de hoogte gesteld van de situatie, waar ze op kunnen rekenen en van de precieze datum waarop een en ander zal worden verrekend.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Voorzitter! Ik wil graag even doorgaan op het thema "slikken of stikken" en de staatsrechtelijke vrijheid van de Kamer. De staatsse-

cretaris gaf net aan dat er een projectorganisatie is ingericht en dat er een geheel nieuw bruterings-systeem is opgezet. Op zichzelf is dit begrijpelijk. Er zijn nogal wat werkzaamheden verricht om ervoor te zorgen dat, zodra de wet is aangenomen, deze direct uitgevoerd kan worden. Kan de staatssecretaris een indruk geven van het bedrag van de voorinvestering?

Een nog relevantere vraag is hoeveel financiële verplichtingen corporaties zijn aangegaan op basis van de gedachte dat de Kamer wel zal slikken. Met andere woorden: als we het niet door laten gaan, lopen we dan het risico dat tal van corporaties failliet gaan of dat er financiële problemen ontstaan?

Staatssecretaris **Tommel**: Voorzitter! Op de eerste vraag zal ik graag in tweede termijn antwoorden. Ik heb het bedrag dat er van de zijde van de overheid aan administratieve en automatiseringskosten geïnvesteerd is, niet paraat.

Het antwoord op de tweede vraag is heel helder. Ik kom hier echter naar aanleiding van een van de amendementen nog op terug. Corporaties hebben er wat hun financiering betreft op gerekend dat zij aan het eind van het jaar grote sommen geld, die zij ook van tevoren kunnen berekenen, zullen ontvangen. Zij hebben hun liquiditeitspositie hierop gebaseerd. Dit betekent dat vele corporaties met kort geld hebben gefinancierd. Dat houdt weer in dat als de hele operatie uitgesteld zou worden of niet zou doorgaan, dit grote consequenties zou hebben voor de financiering van de corporaties. Dit heeft grote financiële gevolgen. Dit kan niet anders.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Kunt u iets nadrukkelijker zijn over de financiële gevolgen? Wordt men dan geconfronteerd met boetes? Praten we over miljoenen of over miljarden? Praten we over faillissementen? Is het dan misschien zelfs zo ± want het begint me nog een stukje duidelijker te worden ± dat we als Kamer helemaal geen vrijheid hebben?

Staatssecretaris **Tommel**: Uiteraard ontbreekt het inzicht in wat per corporatie precies de situatie is.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Misschien kan dit inzicht in tweede

termijn verschaft worden. Ik vind dit voor de beoordeling van de Kamer ontzettend relevant. Op het moment dat we zouden willen amenderen of de wet zelfs afwijzen ± wat ook niet ondenkbaar behoeft te zijn ± moeten we weten wat dit precies voor corporatieland gaat betekenen. Is het staatsrechtelijk of bestuurlijk dan nog juist dat we met deze situatie geconfronteerd worden? Vindt de staatssecretaris dit zuiver?

Staatssecretaris **Tommel**: Voorzitter! Ik wil hier in tweede termijn best op terugkomen. Het is echter duidelijk dat de situatie per corporatie verschillend zal zijn. Het is ook duidelijk, als je praat over een operatie van 33 mld., dat het "even" niet door laten gaan van deze operatie, niet alleen voor de corporaties grote consequenties heeft, maar ook voor de rijksoverheid. Ook de minister van Financiën is er in zijn financieringsbehoefte van uitgegaan dat hij in november deze afrekeningen kan maken. Het zou ook voor de minister van Financiën een tamelijk dramatische klap zijn als dit niet door zou kunnen gaan. Dat is heel helder.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Ik neem niet aan, dat de minister van Financiën dat geld alvast op de een of andere manier heeft besteed.

Staatssecretaris **Tommel**: Hij heeft het natuurlijk niet besteed.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Wij spreken nu over corporaties die blijkbaar al allerlei transacties zijn aangegaan in de veronderstelling dat de Kamer gewoon slikt.

Staatssecretaris **Tommel**: Corporaties voeren een financieel beheer. Zij lenen daarvoor ook geld op basis van contracten. Daarbij houden zij er rekening mee, dat zij aan het eind van het jaar volgens de wet een bepaalde financieringsmogelijkheid hebben. Daarop hebben zij geoptimaliseerd. Als deze optimalisatie verkeerd blijkt te zijn, dan houdt dat dus in, dat op dat moment naar een andere financiering moet worden gezocht. Die moet dan op zeer korte termijn worden gevonden. Ben je dan de vragende partij tegenover de financiers, dan is je positie ± ik denk aan het rentepercentage en dergelijke ± niet luxe. De minister van Financiën heeft er bij de

Tommel

financieringsstromen ook op gerekend dat deze operatie aan het eind van dit jaar zal plaatsvinden. Als dat niet het geval is, staat hij ook voor de vraag hoe het dan wel moet. Nogmaals, een bedrag van in de 30 mld. wordt niet even in de marge meegenomen.

De heer **Poppe** (SP): Loopt de staatssecretaris niet al te ver voor de muziek uit? De staatssecretaris zegt immers dat de voorbereidingen eind 1993 zijn gestart. Een programma voor een nieuw bruteringsstelsel is gemaakt. De transactie zal dit jaar kunnen plaatsvinden. Dat betekent dat het ministerie behoorlijke uitgaven heeft gedaan. De cijfers daarvan zijn hem wel bekend. Mijn vraag is dus hoeveel het kabinet al heeft uitgegeven om zo ver voor de muziek uit te lopen.

Staatssecretaris **Tommel**: De heer Poppe vraagt hetzelfde als de heer Duivesteijn. Ik zal hierop in tweede termijn een antwoord geven.

De heer **Poppe** (SP): Ik vraag dus naar de consequenties voor de corporaties die maatregelen hebben genomen en naar het bedrag dat de overheid zelf al voor dit systeem heeft uitgegeven.

Staatssecretaris **Tommel**: Ten eerste: corporaties hebben uiteraard onder eigen verantwoordelijkheid hun maatregelen genomen. Ten tweede: de regering heeft intussen kosten gemaakt ter voorbereiding van de bruteringsoperatie. De Kamer heeft echter de vrijheid, alsnog te zeggen dat zij de bruteringsoperatie niet wil. Ik ben mijn betoog begonnen met te zeggen dat de Kamer die vrijheid volstrekt heeft. Ik ga uiteraard wel uit van de uitgebreide commissievergadering in februari 1994. Toen bleek dat een grote meerderheid van de Kamer instemde met deze operatie. Als er toen twijfel was geweest over het nut van deze operatie, waren andere maatregelen genomen. Dan had men geen grote kosten gemaakt.

De heer **Poppe** (SP): Er zijn intussen wel verkiezingen geweest. Er is nu een andere Kamer. Daar had de staatssecretaris ook rekening mee kunnen houden. De heer Tommel was toen ook nog geen staatssecretaris.

Staatssecretaris **Tommel**: Er zijn

verkiezingen geweest, maar mij bleek uit geen enkel verkiezingsprogramma dat de bruteringsoperatie niet nuttig zou zijn.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Ook niet dat die wel nuttig zou zijn!

Staatssecretaris **Tommel**: Ook niet dat die nuttig zou zijn, maar dat is zo vanzelfsprekend. Daaraan is in feite alleen door de heer Poppe expliciet getwijfeld. Ik heb de hoop niet verloren dat ik hem in dit debat nog kan overtuigen van het tegendeel.

Voorzitter! De bruteringsoperatie. Zoals gezegd, zal er in 1995 sprake zijn van voorschotten of voorlopige inningen. Voor deze tussenstap is bewust gekozen om de tijd tussen het akkoord met de sector en de inwerkingtreding van de wet zo kort mogelijk te doen zijn. Daarmee ontstaat tevens de mogelijkheid om de definitieve en complexgewijze afhandeling meer gefaseerd uit te voeren, daarbij inbegrepen een adequaat stelsel van administratieve voorschriften en aanvullende controles. Gelet op de grote bedragen waarom het hier gaat, is dat laatste niet onbelangrijk.

Ik wil nu een aantal amendementen bespreken. Ik realiseer mij dat er veel is gezegd over het flankerend beleid en alles wat bij de wet hoort. Als ik echter samenvat wat over de wet zelf is gezegd, dan blijkt dat dit toch van beperkte omvang is. Dat is iets anders dan van beperkte betekenis.

Met het amendement op stuk nr. 17 van de heer Stellingwerf wordt beoogd, de minimale huursomstijging te beperken tot 0,5% boven de inflatie en het minimum van 3,5% te doen vervallen. Ik hecht om een aantal redenen aan de afspraken. Op de eerste plaats is het van het grootste belang dat de financiën van de sector voldoende zijn onderbouwd, want dat maakt het voor de financiers aantrekkelijk om de sector te financieren. Als de financiers volstrekt vertrouwen hebben in de solvabiliteit van de sector, kunnen de corporaties tegen een lager rentepercentage lenen. Dat heeft een directe invloed op de financiering van de sector zelf en, indirect, een verlagende invloed op de huren. Als de financiers gaan twijfelen aan de solvabiliteit van de sector, zullen zij hogere rente vragen en dat drijft indirect de huren op. Alleen al om deze reden is de huurder niet gebaat

met dit amendement. Integendeel, de huren zullen er indirect door worden opgedreven. Dat is het eerste argument.

De heer **Poppe** (SP): In Cobouw van vandaag staat een artikel onder de titel Draagkracht corporaties nog nimmer onderzocht. Het OTB, een instituut dat ook de secretaris goed bekend is, stelt daarin dat er faillissementen kunnen optreden maar dat het gemiddelde beeld in Nederland gewoon niet bekend is. Daarnaast is nimmer onderzoek gedaan. Slechts eenmaal heeft de voormalige staatssecretaris Heerma in het kader van zijn brief over de algemene bedrijfsreserves van corporaties gesproken. Heeft de staatssecretaris kennis van het geld in de sector en weet hij waar het zit? Volgens deskundigen dus niet.

Staatssecretaris **Tommel**: Er is een verschil tussen systematisch onderzoek en het gebruik van bestaande rapporten zoals die van accountants. In het kader van het financieel toezicht op de corporaties is natuurlijk wel degelijk bekend hoe zij financieel in elkaar steken. Als daarop niet was gelet, zou vorig jaar en dit jaar niet zijn ingegrepen waar het mis dreigde te gaan.

De heer **Poppe** (SP): Zegt u daarmee dat de opmerkingen van het OTB volstrekt onjuist zijn?

Staatssecretaris **Tommel**: Nee, dat zeg ik niet. Ik heb iets anders gezegd.

De heer **Poppe** (SP): Dat heb ik gehoord.

Staatssecretaris **Tommel**: De relevantie van de opmerking van de heer Poppe ontgaat mij. Het gaat erom dat de financierbaarheid van de sector op zichzelf een belangrijk gegeven is. Een goede financiële onderbouwing kan ertoe leiden dat de sector tegen lagere rente kan lenen. Daarvoor is het gedurende vijf jaar ± want het gaat om een beperkte periode ± in stand houden van een minimum van 3,5% van buitengewoon grote betekenis.

De heer **Stellingwerf** (RPF): Dat is een interessante redenering. De staatssecretaris zegt dat het minimum nodig is voor de financiële continuïteit, zoals hij ook tijdens het wetgevingsoverleg heeft gezegd. Nu

Tommel

begrijp ik dat, wanneer de minimale huursomstijging maar hoog genoeg is, de huren steeds lager worden. Dat lijkt mij toch vreemd. De staatssecretaris gaat niet in op mijn argumenten. Als de corporaties eenmaal zijn verzelfstandigd, zijn zij toch adequaat genoeg toegerust om zelf met de banken in onderhandeling te treden en indien nodig een bepaalde huurstijging door te voeren en zo het financiële voordeel binnen te halen waarover de staatssecretaris het heeft?

Staatssecretaris **Tommel**: Ik was ook nog niet aan het eind van mijn oordeel over het amendement. Ik heb alleen gezegd dat dit eerste argument voor mij al voldoende zou zijn om het amendement af te wijzen. De financiers moeten vertrouwen hebben in de financiële draagkracht van de sector en daarvoor is een steun in de rug van minimaal 3,5% gedurende vijf jaar een uiterst belangrijk gegeven. Nogmaals, dat eerste argument zou voor mij al voldoende zijn om het amendement af te wijzen.

Maar er is meer. Alle sprekers hebben gewezen op de solidariteit binnen de sector en ik onderschrijf het belang daarvan. Sterke corporaties worden geacht minder sterke corporaties bij te staan. Over de vorm waarin dat gebeurt komen wij later te spreken, maar ik onderstreep dit belangrijke punt. Ik zie daarvoor om te beginnen het traject van de gedragscode, die voor de zomer gereed zal zijn, want ik heb gevraagd om een versnelling. Op basis van het advies kan ik de Kamer na de zomer nader informeren.

Op dat punt heeft de heer Stellingwerf een volstrekt andere opvatting dan alle andere geachte afgevaardigden. Hij ziet de solidariteit nadrukkelijk binnen één corporatie. Op dat moment spelen bijdragen aan andere natuurlijk geen rol meer. Als er dan een bovenmatige bedrijfsreserve is, zou men kunnen volstaan met een geringere huurstijging dan 3,5%. Wij hebben echter met elkaar wel een keuze te maken. Je kunt het geld maar één keer uitgeven. Een draagkrachtige corporatie kan dat doen in de consumptieve sfeer, door de huurstijging lager vast te stellen dan 3,5%. Dat is het amendement van de heer Stellingwerf. Als de corporatie meer draagkracht heeft, ligt het voor de hand dat die draagkracht wordt

aangewend ten behoeve van minder draagkrachtige corporaties, bijvoorbeeld die met een grote bouwopgave.

Ik heb heel nadrukkelijk bespeurd, dat behalve de heer Stellingwerf iedereen vindt dat er vooral solidariteit binnen de sector hoort te zijn, tussen de corporaties onderling. Dat onderschrijf ik ook. Mijn inzet is erop gericht om dat tot stand te brengen. Bij een eerdere gelegenheid is mij gevraagd, in ieder geval dit jaar nog te komen met een standpunt hoe dat zou moeten. Ik herhaal mijn toezegging dat het dit jaar komt. Maar als men de benedengrens laat vallen en elke corporatie begint met zich af te vragen of de bedrijfsreserve het toelaat om de huren zelf te verlagen, is er materieel geen geld meer aanwezig om de onderlinge solidariteit tot uitdrukking te brengen. Dat is dan niet meer aan de orde. Dat is een tweede reden waarom ik het amendement heel sterk moet ontraden. Het maakt de onderlinge solidariteit onmogelijk. Je kunt het geld maar één keer uitgeven. De corporatie geeft het aan haar eigen huurders of er wordt voor gezorgd dat de sector als geheel ervan kan profiteren. Ik kies nadrukkelijk voor het laatste.

De heer **Stellingwerf** (RPF): Al weer enige minuten geleden had de staatssecretaris het over het vertrouwen van de banken in de corporaties. Ik wil nu het vertrouwen van de politiek in de corporaties naar voren brengen. Solidariteit moet worden gezien in de kaders van de eigen verantwoordelijkheid. Wanneer het komt tot wat ik eerder al een verplichte solidariteit heb genoemd, kan aan die verantwoordelijkheid ook getwijfeld worden. Wij halen niet de hele bodem eruit; het gaat om een deel. Mij dunkt dat je dan kunt spreken van een stukje eigen verantwoordelijkheid. Wij hebben daarop de nadruk gelegd. Wij hebben de solidariteit niet ontkend, maar die zou veel meer in vrijwilligheid tot stand moeten kunnen komen. Mij dunkt dat als er een sector met gevoel voor verantwoordelijkheid is dat haalbaar moet zijn.

De staatssecretaris heeft ook nog niet de zekerheid dat de solidariteit tot stand komt, want die moet op basis van vrijwillige afspraken tot stand komen.

Staatssecretaris **Tommel**: Maar één

ding is zeker. Als het amendement in de wet wordt opgenomen, is de kans van slagen van onderlinge solidariteit een stuk kleiner geworden.

De heer **Stellingwerf** (RPF): Ja...

Staatssecretaris **Tommel**: Ik ben blij dat u dit toegeeft. Voor mij is dat een belangrijk gegeven.

De heer **Stellingwerf** (RPF): Ik geef het niet toe. Ik constateer alleen dat u het over solidariteit hebt, waar ik het bijna over iets anders zou hebben.

Staatssecretaris **Tommel**: Ik constateer met nadruk, dat de heer Stellingwerf op dit punt een andere opvatting heeft dan alle andere afgevaardigden. Die hebben de solidariteit binnen de sector zelf nadrukkelijk vooropgesteld.

Gesproken is over de vraag hoe bedrijfsreserves van corporaties die die reserves niet zelf gebruiken kunnen worden ingezet ten behoeve van de bouwopgave van andere corporaties. Nogmaals, je kunt je geld maar één keer uitgeven. Je besteedt het aan huurverlaging, hetgeen consumptief is, of je probeert de bouwopgave voor de komende jaren ermee tot stand te brengen.

De heer **Stellingwerf** (RPF): Ik sluit niet uit dat beide kunnen worden bewerkstelligd, ten eerste omdat er een minimum blijft gelden en ten tweede omdat ik toch enig vertrouwen heb in de corporaties.

Staatssecretaris **Tommel**: U hebt wel vertrouwen in de corporaties, maar u maakt het hen moeilijker om de bouwopgave te realiseren.

De heer **Poppe** (SP): De staatssecretaris spreekt zich nu uit over de onderlinge solidariteit tussen de corporaties, die overigens in het marktgebeuren meestal niet zo groot is. Ik heb twee vragen.

De eerste is of de staatssecretaris de volgende week in een brief aan de Kamer kan aangeven hoeveel kapitaal er in totaal in de sector is en wat dat kan opleveren voor huurbevrozingen, of in ieder geval geen huurverhoging, en bouw en onderhoud van sociale woningbouw. Dat is de eerste vraag.

U heeft net gezegd dat de banken het vertrouwen moeten hebben in de

Tommel

corporaties. Als zij hun bedrijfs-reserves aan een ander moeten geven, kan het vertrouwen natuurlijk dalen. Betekent dit niet en vreest u niet, als wij zo gaan werken, dat binnenkort de banken gaan bepalen hoe hoog de huurverhoging moet zijn?

Staatssecretaris **Tommel**: Het antwoord op alle vragen is "nee".

De heer **Poppe** (SP): Dus u kunt volgende week niet aangeven hoeveel kapitaal er in de sector sociale huisvesting is?

Staatssecretaris **Tommel**: Ik zei al: nee.

De heer **Poppe** (SP): U kunt het niet zeggen. U hoopt dat het genoeg is.

De heer **Hofstra** (VVD): Aansluitend op een vraag en opmerking van de heer Stellingwerf, wil ik de staatssecretaris vragen om welk bedrag het gaat bij dit amendement. Ik heb zojuist een schatting gegeven van 5 mld. over die jaren in totaliteit. Kan de staatssecretaris aangeven of dit juist is en hoeveel geld ongeveer gemoeid is met het amendement?

Staatssecretaris **Tommel**: Het ligt ongeveer in die orde van grootte.

De heer **Hofstra** (VVD): Die 5 mld. heb ik becijferd bij het volledig schrappen van artikel 13, wat ik ook een duidelijker houding zou vinden. Als nu wordt gezegd dat het alleen iets minder hoeft te zijn, wat nauwer aansluitend bij de inflatie, kost het waarschijnlijk 1 miljard. Dat schat ik.

Staatssecretaris **Tommel**: Het is een schatting van de inflatie in de komende jaren.

De heer **Stellingwerf** (RPF): Ik constateerde vanochtend overigens dat de heer Hofstra redeneerde in de lijn die ik zelf aanhang.

Staatssecretaris **Tommel**: Misschien mag ik een derde argument tegen het licht houden, waaruit blijkt dat de heer Hofstra niet in dezelfde lijn redeneerde. De heer Hofstra heeft nadrukkelijk gewezen op het feit dat er afspraken zijn gemaakt met de corporaties. Hij laat zwaar wegen het feit dat die afspraken gemaakt zijn en dat de Kamer in februari van het

vorige jaar heeft gezegd, dat zij die afspraken als basis voor deze wet wil beschouwen. Dat voor hem een afspraak zwaar weegt, vind ik alleen maar te prijzen. Ik sluit mij daar dus volstrekt bij aan. Nogmaals, dat laat onverlet het recht van de Kamer om te amenderen, maar men moet dan ook wel rekening houden met de consequenties daarvan. Ik til ook zwaar aan het maken van een bestuurlijke afspraak, maar dat is u al gebleken bij een eerdere gelegenheid.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Het gaat natuurlijk om de kracht van de argumenten. U doet twee dingen. U zegt dat een afspraak is gemaakt en dat u zich daaraan houdt. Vervolgens behoeft je dus op veel argumenten niet meer in te gaan. Ik moet zeggen dat ik daar niet zo van onder de indruk ben. Een afspraak kun je toetsen.

De bruteringsovereenkomst is gebaseerd op een aantal afspraken die eenzijdig zijn. Het is iedere keer een gunstige situatie voor de verhuurder en het is een negatieve of minder gunstige situatie voor de huurder. Dat betekent dus dat de huurder wel het minimum moet betalen. Ik vind overigens het amendement terecht. Ik vind het ook verkeerd dat u namens alle kamerleden die gesproken hebben, zegt dat het aspect van de solidariteit uitgangspunt is. Ik heb heel nadrukkelijk twijfels gezet bij het feit dat huurders uit de Schilderswijk moeten betalen om de Vinex-locaties betaalbaar te maken, terwijl zij er vervolgens zelf nooit mogen wonen omdat zij een te laag inkomen hebben. Ik heb dus vraagtekens gezet of die solidariteit nog wel een zinvol uitgangspunt is bij de wijze waarop het wordt ingevuld.

En dan kom ik tot het kernpunt. Het is alleen maar goed vertrouwen dat zij gaan verevenen. De NWR en het NCIV waren fanaat tegen iedere vorm van verevening. Zij komen straks met een gedragscode die zij weer met elkaar trachten rond te breien. U heeft geen enkele garantie. Dat wringt. Ik vind het eigenlijk niet zo aardig dat u vervolgens ons in de schoenen schuift dat wij niet solidair zijn. Ik zou willen dat u een wet maakt op basis waarvan die verevening gerealiseerd wordt, als men daartoe zelf niet bereid is. Dat zou mij vertrouwen geven.

Staatssecretaris **Tommel**: Wij spreken niet over verevening, maar over onderlinge solidariteit binnen de sector. Dat hoeft niet hetzelfde te zijn.

Als het ergens wringt, is dat in de gedachtengang van de heer Duivesteijn. U zegt aan de ene kant dat u niet voor die solidariteit bent tussen de mensen in de Schilderswijk en de mensen die op de nieuwe Vinex-locaties gaan wonen. Aan de andere kant zegt u dat ik niet eens de garantie geef dat het gebeurt. Het is van tweeën één. Als u vindt dat het moet, moet u ook pleiten voor onderlinge solidariteit in de sector. Als u vindt dat het niet moet, moet u mij niet vragen om desnoods wettelijk te regelen dat het gebeurt.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Ik zou nog wel voor een bepaalde vorm van solidariteit zijn, als die daadwerkelijk werd vastgelegd, concreet met de 33 mld. die uitbetaald wordt in het kader van deze operatie, inclusief het flankerend beleid. Je moet dan een volledige afspraak maken. Het probleem is dat wij iedere keer een eenzijdige afspraak maken en dat er ergens een worst hangt waar wij naar mogen kijken. De ene keer heet het "solidariteit", de andere keer "verevening" of "huurverlaging". Over al die aspecten worden echter geen afspraken gemaakt. Dat is mijn probleem. Ik ben voor solidariteit, in een stelsel van goed controleerbare afspraken. Als die afspraken niet goed zijn of niet controleerbaar, laten wij dan maar heel nuchter constateren dat wij gaan in de richting waar de heer Hofstra het altijd over heeft, namelijk dat de huurder gewoon betaalt voor datgene wat hij krijgt, maar niet hoeft op te draaien voor de hele volkshuisvesting. Het is heel gek dat de huurder wel solidair moet zijn, maar dat een koper dat niet hoeft te zijn. Bij een koper speelt het aspect van de solidariteit niet, want die krijgt zelfs een individuele hypotheekafrek aangeboden van de rijksoverheid. Ik vind het meten met twee maten. Het irriteert mij dat huurders op deze manier benaderd worden en dat er geen gelijkwaardigheid is.

De **voorzitter**: Ik vraag de heer Duivesteijn of hij zijn interrupties enigszins wil bekorten, want er moet ook enige voortgang in het debat gepleegd worden.

Tommel

Staatssecretaris **Tommel**: Ik kan zeer goed meevoelen met de heer Duivesteijn, als het gaat om de vraag wat het flankerend beleid oplevert. Komt daar een toets op? Is dat controleerbaar, enz.? Hierop kom ik zeker nog terug, want in die zin redeneer ik zeer met hem mee. Dat laat echter onverlet dat ik zeer hecht aan de solidariteit binnen de sector. Hoe raar het ook klinkt, maar het laten vallen van de 3,5% als minimumvereiste in de wet zou buitengewoon slecht uitpakken voor de financierbaarheid van de sector. Daar zouden de huurders het slachtoffer van zijn. Dat klinkt paradoxaal, maar ik ben er sterk van overtuigd dat het een wetmatigheid is, die zal optreden.

De heer **Poppe** (SP): Het begrip "solidariteit" zegt mij wel iets; dat zal de staatssecretaris snappen. Naar aanleiding van de woorden van de heer Duivesteijn zegt ik dat de solidariteit wel zodanig moet zijn dat zij uitsluitend en alleen wordt toegepast in de sector goedkope woningen. Zij moeten niet worden toegepast in de sector nieuwbouw in Vinex-gebieden. De solidariteit moet worden toegepast in de echt goedkope sector en dat kan dus niet in de Vinex-gebieden. Als de staatssecretaris dat kan garanderen, lijkt mij dat wel wat, hoewel het in het geheel van deze wet maar een marginale zaak is.

Staatssecretaris **Tommel**: Voorzitter! Ik heb het amendement van de heer Stellingwerf naar mijn gevoel voldoende besproken. Ik moet aanvaarding ervan zeer sterk ontraden, om alle redenen die ik genoemd heb, zoals de aantasting van het financiële draagvlak van de sector, de solidariteit binnen de sector en het feit dat wij niet voor niets afspraken hebben gemaakt. Afspraken hebben hun waarde. Ik schaar mij dus achter de opvatting van de heer Hofstra. Wat de verzelfstandiging betreft is het eigenlijk heel wonderlijk dat je een dergelijke afspraak maakt. Zij is echter gemaakt om een goede reden. Zij heeft een beperkte levensduur. Ten slotte is er nog de motie waarop gewezen is, namelijk om over twee jaar nog eens naar de situatie te kijken, als de inflatie veel lager is dan werd aangenomen. Ik ga ervan uit dat hiermee voldoende helderheid over dit amendement is gegeven.

Het voorgaande houdt tevens in dat het oordeel over het amendement op stuk nr. 19, van mevrouw Varma, zo mogelijk nog negatiever is. Mevrouw Varma wil de minimale huursomstijging beperken tot het niveau van de inflatie. Dat gaat dus nog verder dan het amendement van de heer Stellingwerf. Met het amendement van mevrouw Varma is niemand gediend. Het zal het financiële draagvlak van de corporaties sterk aantasten. Het zal de onderlinge solidariteit binnen de sector nog veel moeilijker maken en het is nog meer strijdig met de afspraken die gemaakt zijn. Ik voel mij ontslagen van de plicht, nogmaals uiteen te zetten wat de nadelen van dit amendement zijn.

Op hetzelfde punt is er een amendement ingediend door de heer Biesheuvel. Het amendement gaat in op incidentele ontheffingen van de minimale huursom. Ik zie niet goed in wat de heer Biesheuvel hiermee wil. Hij spreekt van incidentele ontheffingen, die dus in een hoogst uitzonderlijk geval worden gegeven. In hetzelfde amendement nodigt hij mij echter nadrukkelijk uit tot een toets op de financiële positie van de desbetreffende corporaties. Het is naar mijn gevoel van tweeën één. Stel dat je het in een incidenteel geval overweegt. Hiermee kom ik dicht in de buurt van het BBSH zoals het nu luidt; het kan nu dus ook. Als je het overweegt, kan het alleen voor een corporatie die er financieel buitengewoon gunstig voor staat, dus waarbij dit niet aan de orde is. Een corporatie zal om ontheffing verzoeken wanneer zij het niet nodig heeft omdat zij er financieel buitengewoon riant voor staat, wat zij dan natuurlijk onderbouwt. Dan blijven overigens de redenering van onderlinge solidariteit binnen de sector en de vraag of het geld niet voor de bouwopgave gebruikt moet worden, onverlet. Misschien kan de heer Biesheuvel iets meer toelichting hierop geven.

De heer **Biesheuvel** (CDA): Laten wij meteen maar zaken doen. Mijn bedoeling is inderdaad een voortzetting van de mogelijkheden die er nu zijn, maar die verdwijnen wanneer wij dit wetsvoorstel ongewijzigd laten doorgaan. Het is mij er natuurlijk om te doen dat door een incidentele ontheffing de financiële continuïteit niet in gevaar komt.

Staatssecretaris **Tommel**: Dat is mij duidelijk. De vraag is waarom er dan een ontheffing mogelijk moet zijn. Spreekt u hiermee uit dat u het belangrijker vindt dat een corporatie ertoe in staat wordt gesteld, de huursom minder snel te laten stijgen en dus de bovenmatige bedrijfsreserve ten goede te laten komen aan haar bijna toevallige huurders van dat moment, dan dat het geld wordt gebruikt bijvoorbeeld voor de bouwopgave elders? Of vindt u dat je het in hoogst uitzonderlijke gevallen kunt overwegen?

De heer **Biesheuvel** (CDA): Als de staatssecretaris moeite heeft met de zinsnede die begint met "mits getoetst aan" en hij het verder eens is met de strekking van het amendement dat er in incidentele gevallen een ontheffing mogelijk moet zijn, wil ik het nog eens goed bekijken. De reden waarom het in het amendement staat, is echter duidelijk. Het gaat erom dat niet lichtzinnig wordt omgegaan met incidentele ontheffingen, omdat daarmee het voortbestaan van de corporatie in gevaar komt.

Staatssecretaris **Tommel**: Ik heb aan een mogelijkheid tot ontheffing geen behoefte, gezien de situatie die ik heb uiteengezet. Als er al een incidentele ontheffingsmogelijkheid is, moet deze buitengewoon terughoudend worden toegepast. Dan praat je over echt incidentele situaties, die zich een of twee keer in een jaar kunnen voordoen. Ik beschouw dat niet als een afwijking van het akkoord, maar ik heb er ook geen behoefte aan.

De heer **Hofstra** (VVD): Ik denk dat het met dit verhaal alles of niets is. Waarom zouden wij voor twee gevallen per jaar aan die administratieve rompslomp beginnen? Dat begrijp ik niet goed.

Staatssecretaris **Tommel**: Ik heb ook gezegd dat ik er absoluut geen behoefte aan heb. Ook het huidige artikel van het BBSH wordt met de grootst mogelijke terughoudendheid toegepast. Ik heb nooit een keer ja gezegd tegen zo'n ontheffingsmogelijkheid.

De heer **Biesheuvel** (CDA): Zo lang bent u ook nog geen staatssecretaris.

Staatssecretaris **Tommel**: Het tekent

Tommel

wel dat het geen grote omvang heeft aangenomen.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Hebt u het wel eens geweigerd?

Staatssecretaris **Tommel**: Ja.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Dat is boeiend; wij zullen die huurders eens bellen.

De heer Biesheuvel gaf aan dat een individuele corporatie zelfstandig moet kunnen bepalen of het motieven heeft om terug te treden. Het lijkt mij dat het in het kader van goed liberaal beleid, waar wij tegenwoordig voor staan, past dat wij dit aan het individu overlaten. Maar nu de omgekeerde situatie: nu praten we over een individuele situatie, waarin er voldoende geld is. Het centraal fonds heeft minimaal 3,8% aangegeven, indien markt-omstandigheden dit aantoonbaar niet toelaten. Er kunnen namelijk heel wat situaties ontstaan waarin een ontheffingsmogelijkheid zelfs noodzakelijk is, omdat markt-omstandigheden aantonen dat huurverlaging daar noodzakelijk is. In Leeuwarden is bijvoorbeeld sprake van leegstand. Door de wet balansverkortings zijn wij geblokkeerd en dan krijgen we heel vervelende situaties. Misschien is het enkel om die reden al belangrijk om, zij het breder geformuleerd, die ontsnapingsmogelijkheid aan te grijpen. Spreekt dit de staatssecretaris aan?

Staatssecretaris **Tommel**: Voorzitter! Het lijkt mij een tamelijk theoretische situatie. Om die reden is mij in ieder geval nooit gevraagd om tot het gebruik van het betreffende BBSH-artikel te mogen overgaan. Het ging om het feit, dat men vond dat het niet nodig was, gezien de financiële reserve. Dat is dus een heel ander motief. Ik ben in dat geval geneigd om voorrang te verlenen aan het gebruik van de bovenmatige reserve voor andere doeleinden dan huurverlaging van deze individuele corporatie.

De heer **Stellingwerf** (RPF): Ik constateer dat u wat dat betreft consequent bent met betrekking tot beide amendementen.

Staatssecretaris **Tommel**: Ja. Ik heb echter wel het verschil aangeduid. Uw amendement is duidelijk een inbreuk op het contract en in het

amendement-Biesheuvel, dat spreekt over "individuele gevallen" is er naar mijn idee geen sprake van een afwijking van het contract. Het geeft namelijk de vrijheid en niet de plicht om er in een individueel geval van af te wijken. In die zin is er dus een duidelijk verschil.

De heer **Biesheuvel** (CDA): Gewoon handhaven dus!

Staatssecretaris **Tommel**: En de heer Biesheuvel trekt zijn eigen consequenties. Dat moet hij ook vooral doen.

Mevrouw **Versnel-Schmitz** (D66): Wat gaat er voor: datgene wat er staat in het BBSH of datgene wat er staat in deze wet?

Staatssecretaris **Tommel**: Deze wet!

Voorzitter! Het amendement-Biesheuvel op stuk nr. 21 spreekt over de evaluatiebepaling in de wet. Bij brief van 2 maart heb ik de Kamer uitvoerig geïnformeerd over het volgen van de wet en wel in de gevolgen voor de huurontwikkeling en voor de financiële positie van de corporaties. Kortom, ik heb gemeld het van buitengewoon grote betekenis te vinden om precies te volgen wat er in de komende jaren gaat gebeuren. Dat is op verzoek van de Kamer gebeurd en ik hecht eraan, te melden dat ik dat ook zeer belangrijk vind. Wat kan een evaluatiebepaling in de wet daar dan nog aan toevoegen, als je van jaar op jaar in de begroting melding maakt van hetgeen de wet uiteindelijk beoogt en de drie doelen van de wet ook worden bereikt. Ook eventuele problemen zullen worden gemeld met daarbij de wijze waarop wordt gereageerd. Een evaluatiebepaling in deze wet is anders en werkt anders uit dan een evaluatiebepaling in bijna elke andere wet. Die heeft namelijk ook een werkingsduur op lange termijn, waardoor het mogelijk is om de wet alsnog te wijzigen. Deze wet is op een zeker moment uitgewerkt. Het is een eenmalige operatie met nog vijf jaar lang een verplichting voor de minimale huursomstijging. Een evaluatiebepaling in deze wet voegt naar mijn mening dus niets toe aan hetgeen al zal gebeuren. Zij is dus overbodig en dat is ook mijn oordeel over het amendement op stuk nr. 21.

Voorzitter! Het amendement van mevrouw Varma op stuk nr. 18 stelt

voor, het percentage van de subsidie-afbraak op 4 te zetten in plaats van op 5. Dit punt is in het mondeling overleg al uitvoerig aan de orde geweest. Daar is geconstateerd dat het 8 mld. extra zou kosten en dat daarvoor geen spoor van een dekking was. Dat stond nog los van de vraag of het wel verstandig zou zijn. Dan geef je het extra bedrag dat ter beschikking wordt gesteld aan iedereen, dus ongeacht of men het nodig heeft. Het meer steunen op het instrument van de individuele huursubsidie betekent dat meer maatwerk wordt geleverd. En dus kan voor minder geld hetzelfde doel worden bereikt. Voor mensen voor wie het nodig is, kan de effectieve huurstijging binnen de perken worden gehouden. Wat de optimale besteding van de financiële middelen van het Rijk betreft, is maatwerk verstandiger dan generiek beleid waarbij aan iedereen iets wordt gegeven. In dit geval is "iets" een bedrag van 8 mld. Het zal duidelijk zijn dat ik aanvaarding van dit amendement ten sterkste ontraad.

De heer **Biesheuvel** (CDA): Heeft u hiermee alle amendementen behandeld die u onder ogen heeft gehad? Het gaat mij vooral om mijn amendement op stuk nr. 22.

Staatssecretaris **Tommel**: Daarover kom ik nu te spreken. Het gaat daarbij om de vraag: is er nog bruterij na de bruterij? Het antwoord is: ja, en wel in twee opzichten. Het oordeel is positief waar het gaat om de niet toegelaten instellingen. De heer Biesheuvel vraagt in zijn amendement of de datum mag worden gewijzigd in 1 januari 1997. De financiële gevolgen daarvan zijn overzichtelijk. Daarop kan dus in positieve zin worden gereageerd. Dan kom ik bij de overige verhuurders die nog zouden willen brutereren. Daarover heeft natuurlijk overleg plaatsgevonden. Dat overleg is helaas afgebroken. Men kon niet tot overeenstemming komen. De situatie is nog steeds dat de deur van het ministerie open staat. Er is altijd koffie. Men is dus welkom. Als men vindt dat de situatie gewijzigd is, valt er natuurlijk te praten over bruterij. Het gaat dan om de commerciële verhuurders.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Ik zou

Tommel

ze eens op de borrel uitnodigen. Misschien gaan zij dan overstag!

Staatssecretaris **Tommel**: Ik ben altijd in voor goede suggesties!

Mevrouw **Versnel-Schmitz** (D66): Heeft u hiermee alles gezegd over het amendement op stuk nr. 22?

Staatssecretaris **Tommel**: Ja.

Mevrouw **Versnel-Schmitz** (D66): Maar kan dit eigenlijk wel? Het gaat om een categorie waarover nog geen duidelijkheid bestaat, althans niet voor ons. Wij hebben alleen een rapport van de commissie-Welschen gehad. De regering zou met een standpunt komen. Is het wel mogelijk om dit bij amendement losjes in de wet te schuiven? Het lijkt mij ontzettend vergaand. En gaan wij dan ook weer flankeren? Wat zijn de financiële consequenties daarvan? Ik vind dit op het eerste oog hartstikke eng!

Staatssecretaris **Tommel**: Ik kom hierop in tweede termijn nog terug. Uiteraard is er een samenhang met het rapport van de commissie-Welschen. Dat is heel duidelijk. Maar op zichzelf zijn de financiële gevolgen hiervan overzichtelijk, zoals ik al meldde.

Mevrouw **Versnel-Schmitz** (D66): Wat is overzichtelijk?

Staatssecretaris **Tommel**: Daarop kom ik in tweede termijn terug. Dan zal ik de precieze bedragen noemen.

Mevrouw **Versnel-Schmitz** (D66): Dat stel ik zeer op prijs. U zegt dat de financiële gevolgen overzichtelijk zijn. Ik meldde u al dat ik het eng vind om dit bij amendement erin te schuiven. Het is eigenlijk nooit aan de orde geweest. Dat dit ooit zou gebeuren in het kader van Welschen, dat is wel aan de orde geweest. Maar het is nooit aan de orde geweest om dat bij amendement in deze wet te schuiven. Ik ben heel benauwd voor de financiële consequenties, met name voor de DKP-bejaardenoorden. Daar is de ellende zeer groot, zoals ik überhaupt in het kader van de DKP. Als de doorwerking naar de DKP-woningen binnen deze bruteringswet gelijk is ± wat de bedoeling zou zijn ± dan houd ik mijn hart vast. Immers, de

reserves daar zijn nul, absoluut nul. Dat is nog engel!

De heer **Biesheuvel** (CDA): Nu heb ik van de staatssecretaris eens een positief oordeel over een amendement gekregen, en nu zit u mijn plezier een beetje te bederven! Maar goed, ik begrijp de achtergrond van uw vraag. Overigens komt deze problematiek niet nu voor het eerst op tafel: dit is bij de schriftelijke behandeling en in het wetgevings-overleg ook al aan de orde geweest. Wij krijgen dus nog een verbijzondering van de cijfers, maar ik ben de staatssecretaris uiteraard bijzonder dankbaar voor zijn bereidwilligheid om hier te proberen, zijn eigen fractie te overtuigen.

Staatssecretaris **Tommel**: Voorzitter! Er is door de heer Poppe gevraagd of het contract tot stand is gekomen buiten de huurders om, en of er dan geen strijd is met artikel 18 van het BBSH, waarbij het overleg met de huurders is geregeld. Het antwoord is nee, omdat het ging om de afkoop van bestaande verplichtingen en er dus geen extra verplichtingen waren voor de huurders. Het is dus niet zo dat de huurders een extra last is opgelegd, integendeel, via het flankerend beleid komt er geld bij. Er is dus geen strijdigheid.

De heer **Poppe** (SP): In het akkoord is ook het een en ander geregeld over vijftien jaar huurverhogingen, en dat is zeker niet in het belang van de huurders.

Staatssecretaris **Tommel**: Zeker, maar ik beschouw het akkoord ook als buitengewoon belangrijk om de huren te matigen.

De heer **Poppe** (SP): U noemt dat matigen, maar ik heb uitgerekend dat het in vijftien jaar gaat om 75% huurverhoging, en dat lijkt mij nogal van belang voor de huurders. Het kan ook veel meer zijn, bijvoorbeeld een verdubbeling van de huren in vijftien jaar. Als artikel 18 van het BBSH zo wordt uitgelegd, denk ik dat het hele besluit toch wel flinterdun wordt als het gaat om de belangen van de huurders.

Staatssecretaris **Tommel**: Dat is niet juist. De operatie verloopt voor de huurders budgettair neutraal, los van het flankerend beleid. Wat het

flankerend beleid betreft, is dat voor die huurders alleen maar positief.

De heer **Poppe** (SP): In artikel 18f staat dat het bij het beleid inzake huurprijzen van belang is, daarbij de huurders te betrekken. Het akkoord gaat om de huren, heb ik begrepen...

Staatssecretaris **Tommel**: Alleen maar in gunstige zin.

De heer **Poppe** (SP): Elke huurverhoging is ongunstig! Wat krijgen we nu? Het betekent dat voor vijftien jaar in een contract met de rijksoverheid wordt vastgelegd dat in die periode een huurverhoging van minimaal 75%, en mogelijk meer, plaats zal vinden. Het is toch zeker in het belang van de huurders om daarover te kunnen oordelen? Wat krijgen we nou!

Staatssecretaris **Tommel**: U wenst niet te onderkennen dat er twee situaties mogelijk zijn: wel of geen bruteringswet. Als er niet gebruteerd wordt, is de situatie voor de huurder ongunstiger dan bij bruteringswet. Ergo: de bruteringswet is voor de huurder gunstig. Dat het u niet past om dat te erkennen, is uw goed recht, maar het feit blijft wel bestaan dat bruteringswet voor de huurder gunstig is.

De heer **Poppe** (SP): Nog eenmaal: 75% tot 100% huurverhoging, contractueel vastgelegd, vind ik niet gunstig. Maar of het nu gunstig is of ongunstig: het betreft hier huurverhogingen die op grond van artikel 18f van het BBSH besproken dienen te worden.

Staatssecretaris **Tommel**: Waar het gaat om een operatie die voor de huurder alleen maar gunstig is, haalt u ten onrechte artikel 18 van het BBSH aan om te zeggen dat daarover eerst overleg had moeten worden gevoerd door elke corporatie met elke huurder.

De heer **Poppe** (SP): Het is aan de huurders om te bepalen of ze het van belang vinden, en niet aan u.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Ik vind dat de heer Poppe toch een punt heeft, en ik zal uitleggen waarom. Het is overigens hoogstens een illustratie van het feit hoe verhuurders, in ieder geval ook de rijksoverheid, omgaan met huurders. Daar kan verder geen sanctie uit volgen,

Tommel

want het wordt toch niet gecontroleerd. Artikel 18 zegt natuurlijk wel degelijk dat onafhankelijk van de vraag of een verhoging of een verlaging van de huur aan de orde is $\pm$ de heer Poppe maakt de fout, te beweren dat het een verslechtering voor de verhuurders is $\pm$ de huurders tijdig in de gelegenheid moeten worden gesteld, zich uit te spreken over onderwerpen van beleid en beheer, die voor huurders van wezenlijk belang kunnen zijn. Tot die onderwerpen wordt het beleid inzake de huurprijzen gerekend. De heer Poppe zegt dat het negatief is, terwijl de staatssecretaris zegt dat het positief is. Los daarvan, want wij zitten bijna in de discussie over de staatsrechtelijke kant: zijn wij niet in strijd met de wet bezig?

Staatssecretaris **Tommel**: Ik acht deze discussie, waar het gaat om een gunstige operatie, buiten de orde. Ik zeg het nogmaals en de heer Duivesteijn onderschrijft dat: de huurders zijn alleen maar gebaat bij deze operatie! Het verwijt van de heer Poppe vind ik dus onterecht. Hij heeft een ander oordeel over de vraag of deze operatie voor de huurder gunstig is. Dat oordeel is echter onterecht.

Mevrouw **Versnel-Schmitz** (D66): Voorzitter! Het lijkt mij verstandig de zaken nog een keer uiteen te rafelen. Wie hebben het contract gesloten? De voormalige staatssecretaris van Volkshuisvesting, de koepels van de corporaties en de VNG hebben dat gedaan. Daarbij zijn ook al die bedragen, prijzen en stijgingen eruit gekomen. Vervolgens is de achterbannen de vraag voorgelegd of die daarmee akkoord gingen. Dat wil dus zeggen dat hoogstens binnen de achterbanprocedure van een corporatie met de eigen huurders, maar niet via het contract zelf, naar voren had kunnen komen dat er wellicht iets had moeten gebeuren. Daar gaat het over.

Staatssecretaris **Tommel**: Dat is juist.

De heer Hofstra heeft gevraagd of de termijn van afhandeling kan worden bekort, want een termijn van vijf jaar vindt hij te lang. De zorgvuldigheid staat voorop. Een sterke bekorting van de termijn van vijf jaar zet een stevige druk op de uitvoeringsorganisatie. Ik ben daar op zichzelf overigens niet op tegen,

want ik vind ook dat de uitvoering op zo kort mogelijke termijn moet worden gerealiseerd. Ik moet echter wel de zorgvuldigheid kunnen blijven garanderen. Om die reden is gekozen, op basis van een planning van de uitvoeringspraktijk van de wet, voor een periode van vijf jaar. Overschrijding van de wettelijke termijn zal kunnen leiden tot renteclaims. Ik heb er dus geen behoefte aan om mij op voorhand vast te leggen op een kortere termijn. Ik zeg de heer Hofstra wel toe dat ik die uitvoeringstermijn, als dat mogelijk is, zoveel mogelijk zal beperken. Het risico dat wij over een korter te stellen wettelijke termijn heen gaan, durf ik echter niet op mij te nemen.

De heer **Hofstra** (VVD): Ik heb daar moeite mee. Ik heb het vanochtend ook vergeleken met een soort verjaringstermijn. Ik kan mij hier helemaal niets bij voorstellen. Het gaat om een administratieve afhandeling, het nog eens narekenen, het nog eens controleren. De zorgvuldigheid staat voorop $\pm$ daar ben ik het mee eens $\pm$ maar als wij op voorhand zeggen dat het vijf jaar mag duren, dan weet ik wel wat er gebeurt. Ik vraag dus nog eens of het echt niet korter kan. Ik bedoel dan geen twee maanden korter, maar twee of twee en half jaar korter.

Staatssecretaris **Tommel**: Ik denk dat het korter kan. Ik streef er ook naar om het korter te laten duren. Ik praat dan ook niet over twee maanden, maar ik durf niet te garanderen dat het korter kan. Dat is het probleem. In redelijkheid is het mogelijk om de procedure een jaar te bekorten als ik er flink druk op zet, maar vraag mij niet om dat te garanderen en om vervolgens de renteclaims te betalen op het moment dat wij over de termijn heen gaan. Ik zeg toe dat wij deze kwestie in de jaarlijkse rapportage zullen meenemen, met als doel het bekorten van de uitvoeringstermijn. Het lijkt mij dat dit in alle redelijkheid mogelijk moet zijn.

Dan de situatie van de Rotterdamse corporaties en de hoog-niveaurenovatie. Wat liggen daar nog voor problemen? Uit berekeningen blijkt dat de Rotterdamse corporaties individueel hooguit een gemiddelde huurontwikkeling zullen doormaken die maximaal 0,1% hoger is dan het landelijk gemiddelde. Dat

is dus de omvang waar wij nu over spreken wat betreft deze specifieke situatie van corporaties die op grote schaal hoog-niveaurenovaties hebben toegepast. De omvang van het huurverschil is dus maximaal 0,1% individueel, niet gemiddeld. Dat is zeer gering.

Dan de belangrijke kwestie van de kapitaalmarktleningen. Die heeft een aantal aspecten. Er is door alle geachte afgevaardigden verwezen naar het advies van de landsadvocaat met betrekking tot de rechtmatigheid van handelen. Daarbij is gezegd dat als twee adviseurs verschillende meningen hebben, het bestuur het lastig heeft. Ik heb geen reden om te twijfelen aan het nader advies van de landsadvocaat. Ik vind dat volstrekt overtuigend. Er wordt niemand te kort gedaan. Dat is doorslaggevend voor de vraag of er sprake is van rechtmatigheid. Niemand komt dus te kort en ik acht de kans op claims dan ook buitengewoon gering. Uiteindelijk heeft de rechter het laatste oordeel over een dergelijke zaak; als al een oordeel van de rechter wordt ingeroepen. Ik zie dat met vertrouwen tegemoet.

Iets dat hier nauw verband mee houdt, is de kwestie van het flankerend beleid. De heer Van den Berg heeft gevraagd hoe het bedrag van 1,8 mld. tot stand is gekomen en op basis waarvan. Dat bedrag heeft zo'n omvang dat het voor elke corporatie mogelijk is om die gemiddelde huurstijging van 3,8% over die periode van vijftien jaar te realiseren. Er is geen rekening gehouden met de financiële positie van individuele corporaties. De stelling kan gehandhaafd worden dat het voor elke corporatie, hoe groot het aandeel DKP-woningen ook is en ook al is er 100% via de kapitaalmarkt gefinancierd, mogelijk is om op de 3,8% te komen. Dat was het uitgangspunt en daar hoeft niet aan te worden getwijfeld.

Verder is gevraagd of er een achtervang moet komen in het centraal fonds voor corporaties die een hoog gehalte aan kapitaalmarktleningen hebben. Ik heb moeite met de suggestie die daaruit spreekt, namelijk dat instellingen met kapitaalmarktleningen te kort wordt gedaan. Men krijgt waar men recht op heeft en er ontstaat geen probleem als gevolg van de bruterings. Ik kijk nu even naar het systeem dat wij hebben. Het centraal fonds en het waarborgfonds

Tommel

hanteren een classificatie op basis van de bedrijfswaardeberekening. Dat is de naadloze aansluiting. Daaruit blijkt of men al of niet solvabel is. Mevrouw Versnel vraagt in feite om een wel solvabele instelling saneringssteun te geven. De vraag is of dat wel doelmatig is.

Mevrouw **Versnel-Schmitz** (D66): Door de heer Conijn is berekend dat als een corporatie veel via de kapitaalmarkt heeft geleend, dat per woning ongeveer 11.000 scheelt in de uitbetaling bij de bruteringskosten. Dat betekent dat wanneer een corporatie geen kapitaalmarktleningen heeft of minder dan 30%, men er verhoudingsgewijs aanzienlijk beter uitkomt. Verleden keer hebben wij het met appeltjes vergeleken: het mooie glanzende appeltje en het rimpelige, droge appeltje. Dat verschil in positie vertaalt zich uiteindelijk in de bedrijfsreserve van een corporatie en in de mogelijkheden van een corporatie om daadwerkelijk zijn eigen revolving fund op te zetten om goed te kunnen renoveren enzovoort. Uiteindelijk hebben die corporaties minder kans om een fatsoenlijke bedrijfsreserve op te bouwen. Met het oog op de solidariteit binnen de sector dienen zij, voordat zij "door de bodem zakken", een beroep op het centraal fonds te kunnen doen. Ik vind het jammer dat de staatssecretaris daar het belang niet van ziet. Het gaat om die gevallen waarin er sprake is van een slechte bedrijfsreserve en er een stimulans nodig is.

Staatssecretaris **Tommel**: Ik erken onmiddellijk dat een aantal corporaties op dit punt problemen kan krijgen. Dit is geen gevolg van de bruteringskosten, ook niet van onrechtmatig handelen, maar het vloeit voort uit de feitelijke situatie. Ik wil mevrouw Versnel op een alternatief wijzen. Wij zullen de financiële situatie van de desbetreffende corporaties met nadruk volgen. In mijn jaarlijkse rapportage zal ik dan aandacht besteden aan de stand van zaken. Daarbij zal ik tevens aangeven of er reden is om alsnog aanvullende maatregelen te nemen. Mevrouw Versnel heeft een mogelijke maatregel genoemd, maar ik kan mij ook andere maatregelen voorstellen.

Mevrouw **Versnel-Schmitz** (D66): Ik zou het jammer vinden als wij dan weer direct klaar staan met de rijksportemonnee. Wij hebben nu de

kans, een oplossing te bieden door een beroep te doen op de solidariteit binnen de sector.

Staatssecretaris **Tommel**: Ik denk niet meteen aan de rijksportemonnee. Er zijn andere vormen van solidariteit denkbaar dan alleen een beroep op het centraal fonds.

Voorzitter! Ik kom nu toe aan de beantwoording van de vragen over de "omgeving van de wet", zoals omschreven op bladzijde 9 van de meermalen genoemde brief. Met het wetsvoorstel worden ongelijke omstandigheden in het huurbeleid van toegelaten instellingen door middel van flankerend beleid rechtgetrokken. Het flankerend beleid komt voort uit de ongelijke omstandigheden van verhuurders bij de introductie van de huursom-benadering. Bij motie van de toenmalige kamerleden de heren De Pree en Koetje is de regering gevraagd, de verhuurders meer differentiatiemogelijkheden te geven en daarbij rekening te houden met de speciale positie van instellingen met een eenzijdig woningbestand. Bij de introductie van de huursom-benadering bleek het niet direct noodzakelijk, voor de verhuurders met een eenzijdig woningbezit flankerende maatregelen te nemen. De problemen van die instellingen worden immers pas na verloop van tijd manifest. Door de balans-verkortingsmaatregel treedt dit latente vraagstuk echter wel op de voorgrond.

Ik acht het goed dat afzonderlijk aandacht wordt besteed aan de wijze waarop instellingen die middelen in het kader van het flankerend beleid hebben ontvangen, met hun huurprijsvorming omgaan. Ik acht het verstandig dat de instellingen de ontvangen gelden in hun jaarrekening afzonderlijk zichtbaar en controleerbaar maken in een vereveningsrekening. Ik wijs op de aanbevelingen dienaangaande van de Raad voor de jaarverslaglegging. Het gaat evenwel uiteindelijk om het resultaat en niet alleen om de zichtbaarheid. Een afwijkend huurpatroon van een instelling is voor mij voldoende reden voor een andere diagnose en inspectie. Met "afwijkend" wordt bedoeld: hoger dan mocht worden verwacht. De gemeente vormt zich bij het toezicht op grond van de eerstelijns-verantwoordelijkheid eerst een oordeel over de uitkomsten van het

huurbeleid. Bij de evaluatie van het Besluit beheer sociale huursector (BBSH) zal de werking van het BBSH met betrekking tot dit onderdeel een bijzonder punt van aandacht zijn. De redelijkheid van het gevoerde huurbeleid komt bovendien volgens de te introduceren procesvereisten in het overleg tussen huurders en verhuurders aan de orde.

Voorzitter! Kort samengevat: er is dus voldoende controle of de gelden voor flankerend beleid ook worden ingezet voor het doel waarvoor ze waren bestemd, namelijk voor het matigen van de huren. Ik zeg de Kamer hierbij toe dat, voor zover dit niet het geval is, er nadrukkelijk op zal worden toegezien of dit inderdaad gebeurt.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Voorzitter! Ik ben de staatssecretaris erkentelijk dat hij inmiddels zo ruiterlijk heeft toegegeven dat het bedrag voor het flankerend beleid inderdaad zonder een prestatieverplichting beschikbaar gesteld is en dat hij een weg aangeeft om te controleren of de 1,8 mld. inderdaad besteed wordt om de huren redelijk te matigen.

Ik zou de staatssecretaris willen vragen of het niet mogelijk is om de wet aan te passen op dit punt, zodat deze zaak ook wettelijk geregeld wordt.

Staatssecretaris **Tommel**: Voorzitter! Laat ik, alvorens de vraag te beantwoorden, eerst nog eens onder de aandacht van de heer Duivesteijn brengen wat wij al geregeld hebben. Dat is de toetssteen van ons beleid. Ik doel op de prestaties in het BBSH. Op dit moment is in het BBSH geregeld dat corporaties hun maatschappelijk kapitaal moeten besteden ten behoeve van de huisvesting van de doelgroep. Ik wijs erop dat deze verplichting niet alleen in de Woningwet maar ook in het BBSH is vastgelegd.

Artikel 70 van de Woningwet schrijft voor dat toegelaten instellingen uitsluitend op het gebied van de volkshuisvesting werkzaam mogen zijn en er zijn aanvullende vragen gesteld of dit niet nader moet worden omschreven en ik ben hiertoe bereid, voorzitter en geen uitkeringen mogen doen anders dan in het belang van de volkshuisvesting. Op grond van het BBSH verhuren de toegelaten instellingen betaalbare woningen, bij voorkeur

Tommel

aan de doelgroep en richten zij hun investeringsbeleid op de sociale taakstelling. Bovendien is de corporatie verplicht batige saldi uitsluitend voor werkzaamheden op het gebied van de volkshuisvesting te besteden. Hiermee zijn corporaties thans zonder meer verplicht het maatschappelijk kapitaal ten behoeve van de huisvesting van de doelgroep aan te wenden. Hier valt dus ook de 1,8 mld. onder. De vraag is natuurlijk nog steeds of je hier nog meer vorm aan moet geven. Ik heb de bereidheid hiertoe, indien nodig, reeds uitgesproken. Maar er is op dit moment dus niet, zoals een beetje is gesuggereerd, een soort vrijheid om met de financiële middelen "te doen waar men zin in heeft".

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Voorzitter! Nogmaals, ik waardeer het zeer dat de staatssecretaris erkent dat de 1,8 mld. verstrekt wordt zonder dat er prestatieafspraken gemaakt zijn, anders dan in het BBSH. We hebben met elkaar geconstateerd ± de staatssecretaris heeft dit elders in een interview ook al eens gedaan ± dat het toezicht niet al te florissant verloopt op dit moment. Theoretisch zouden we hierop kunnen terugvallen. Het lijkt me heel erg belangrijk dat we in het kader van deze wet "het contract" regelen, een bepaling opnemen, waardoor we de mogelijkheid hebben om geld terug te vorderen wanneer aangetoond kan worden dat dit niet op een juiste wijze gebruikt wordt. Ik zeg dit zo nadrukkelijk, omdat we in feite heel dicht bij elkaar gekomen zijn op het punt van het beschikbaar stellen van de 1,8 mld. Als het in de richting van een huurverlaging gaat ± niet al te strikt genomen, maar in algemene zin ± dan zal de PvdA met veel meer plezier mee kunnen gaan met de wet. Laat ik het volgende helder stellen. Ik zal nagaan of wij mogelijk-kerwijze in die zin een amendement kunnen maken, een amendement van "boter bij de vis", zodat het goed controleerbaar is, ook voor huurders, en wij hierop straks terug kunnen vallen. Nogmaals, ik heb waardering voor het feit dat de staatssecretaris het op deze manier aangeeft.

Mevrouw **Versnel-Schmitz** (D66): Ik wil een aanvullende vraag stellen. Stel dat een corporatie via het flankerend beleid geld heeft

ontvangen en continu boven de 3,8% zit. Is het dan mogelijk dat de staatssecretaris op basis van het bestaande instrumentarium ingevolge het BBSH een aanwijzing geeft waardoor de huur lager moet worden?

Staatssecretaris **Tommel**: Dat kan. In antwoord op de vraag van de heer Duivesteijn zeg ik dat het volgens mij niet nodig en zelfs ongewenst is om in deze bruteringswet een artikel over de prestatie-eisen op te nemen. De prestatie-eisen uit het BBSH gelden al. Ik heb de Kamer al toegezegd dat die kunnen worden aangescherpt als dat nodig is. De gelden kunnen alleen maar worden besteed ten behoeve van de volkshuisvesting. Ik ontraad de Kamer ergens in de bruteringswet een artikel op te nemen waarin de prestatie-eisen precies worden vastgelegd. Dat zou dan een meerwaarde moeten hebben boven het bestaande BBSH en ik zie niet goed in hoe ik dat nu vorm kan geven.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Ik doe nog een korte poging. De staatssecretaris ontraadt de Kamer de eisen in de wet op te nemen. Voor mij is het controleerbare, het concreet toetsbare essentieel. Ik kan mij namelijk ook voorstellen, dat wij een en ander in de wet opnemen. Uiteindelijk worden er contracten afgesloten. Het is heel gewoon om in contracten kleine lettertjes op te nemen. Een onderdeel van die kleine lettertjes kan zijn dat te zijner tijd moet worden aangetoond, dat het geld inderdaad overeenkomstig de bedoeling is besteed.

Staatssecretaris **Tommel**: Dat het geld te zijner tijd overeenkomstig de bedoeling wordt besteed, wordt gegarandeerd door het toezicht op de corporatie. Het is mijn opvatting dat voor het toezicht nadere regels nodig zijn. Met "nadere regels" doel ik op het feit dat wij hebben moeten constateren, dat inzake het eerstelijnstoezicht bij de gemeentebesturen een scala opvattingen bestaat over de wijze waarop men het toezicht dient uit te oefenen. Mevrouw Versnel heeft daar uitersten van genoemd. Dat is een ongewenste situatie. Ik acht het daarom noodzakelijk, de Kamer in ieder geval dit jaar voor te stellen het toezicht op de corporaties anders te

regelen. Of het toezicht moet worden gescheiden ± de gemeente houdt het toezicht op de volkshuisvesting en een ander oefent het toezicht op de financiën uit ± staat ter discussie. Ik laat even in het midden wie die ander dan is. Daarover wil ik nog wel eens spreken met andere instanties die toezicht uitoefenen. Ik denk dan bijvoorbeeld aan de Algemene Rekenkamer of aan Binnenlandse Zaken. Het systeem van toezicht moet immers een sluitend systeem zijn dat goed functioneert en waarop democratische controle mogelijk is. Mevrouw Versnel heeft daarop gewezen. Iemand moet ter verantwoording kunnen worden geroepen voor de wijze waarop het toezicht en de controle plaatsvinden. Ik ben dus bereid daar nog eens uitvoerig naar te kijken. Ik vind het echter wel een randvoorwaarde. Ik constateer overigens wel dat het tweedelijns-toezicht goed was. Daarop is geen kritiek geweest.

Voorzitter! Ik moet nog een vraag van de heer Poppe beantwoorden. Hij wees mij op de grondwettelijke zorg voor de volkshuisvesting. Die mag niet in gevaar komen. Anderen hebben mij daar ook op gewezen. Dat is volstrekt niet het geval. Er ligt een grondwettelijke taak op het gebied van de volkshuisvesting. Die blijven wij uitoefenen, zij het minder gedetailleerd en met meer vertrouwen in de sector. De verantwoordelijkheid voor een goede volkshuisvesting blijft volledig intact.

De heer Poppe heeft mij voorts gevraagd of de huren in vijftien jaar geen 75% kunnen stijgen. Ja, dat zou best kunnen, maar de heer Poppe laat de stijging van de inkomens in dezelfde periode gemakshalve buiten beschouwing. Het dramatische effect dat hij suggereert, is naar mijn stellige opvatting niet aan de orde. Dat geldt ook voor zijn stelling dat dit het einde is van de sociale huisvesting. Ik acht die opmerking volstrekt misplaatst.

De heer **Poppe** (SP): Ik heb dat onder meer gerelateerd aan het streven van dit kabinet om 40.000 "Melkert-banen" in te voeren. De beloning van die banen is zoals bekend minimaal: 120% van het minimumloon, maar over 35 uur per week. Ik heb het ook gerelateerd aan de banenpoolers en het toenemend aantal mensen in de bijstand. Voor mensen in die situatie is een huurverhoging van 75% of meer over

Tommel

vijftien jaar een ramp. Dat heb ik bedoeld.

Staatssecretaris **Tommel**: Dat heeft de heer Poppe inmiddels een keer of vijftien gezegd, het vorige overleg inbegrepen; desondanks is het niet waar.

De heer **Poppe** (SP): Het kan niet vaak genoeg worden gezegd.

De **voorzitter**: Wat mij betreft wáá l.

Staatssecretaris **Tommel**: Als de heer Poppe echt indruk wil maken, moet hij de huurstijging over 100 jaar berekenen. Die is ongetwijfeld nog veel opmerkelijker, en dan zeg ik nog steeds dat het niet waar is, want ook de lonen zullen zich in die richting ontwikkelen.

De heer **Poppe** (SP): Ik heb het over een contract dat voor vijftien jaar is afgesloten, dus voor een afgeschermd termijn. Daarover spreek ik en niet over 100 jaar. De regering heeft die afspraak gemaakt met de koepels; die is vastgelegd en daar hebben de huurders geen invloed meer op. Dat vind ik een slechte zaak.

Staatssecretaris **Tommel**: Ook dat is niet waar. Er is geen contract voor vijftien jaar afgesloten. Er is voor vijf jaar een minimale huursomstijging geregeld en in de wet is ook een maximale individuele huurstijging vastgelegd, en dat allemaal voor vijf jaar en niet voor vijftien jaar. Misschien moet de heer Poppe de stukken nog eens doornemen.

De **voorzitter**: Ik stel voor om dit stuk voor twee heren te beëindigen. Ik verzoek de staatssecretaris, zijn betoog voort te zetten.

Staatssecretaris **Tommel**: Voorzitter! De belangrijkste opmerkingen van de heer Hofstra heb ik uitvoerig behandeld. Op zijn opmerkingen over de status van dit wetsvoorstel en de vrijheid om ervan af te wijken heb ik geantwoord; dat geldt ook voor de gevolgen van afwijking. Ik heb voorts geantwoord op zijn vragen over de kapitaalmarktleningen, over de termijn van afwikkeling van de contracten en over het toezicht. Hij heeft nog eens het belang van de gedragscode benadrukt en daarmee ben ik het eens.

Daarnaast heeft hij enkele opmerkingen gemaakt over de situatie in de groeikernen waarbij Lelystad als voorbeeld heeft genoemd. Ook anderen hebben dat gedaan. Voorzitter! Ik onderschrijf de stelling dat de situatie in de groeikernen moeilijk is. Laten wij niet net doen alsof niet door een ongelukkige samenloop van omstandigheden ± ik citeer nu de heer Hofstra ± daar de verhouding tussen huren en inkomens buitengewoon ongunstig is. Dat geldt overigens niet voor elke groeikern in dezelfde mate; het geldt zelfs niet voor alle groeikernen. Het geldt wáá l en in het bijzonder voor Lelystad waar er sprake is van á n een relatief laag gemiddeld inkomen á n grote leegstand á n een ongelukkige samenstelling van de woningvoorraad. Voorzitter! Ik heb mij voorgenomen om de Kamer ten aanzien van dit probleem, dat maar zijdelings met de bruteringsamenhangt, in reactie op het OTB-rapport een aparte brief toe te zenden. Aan de hand daarvan kunnen wij vervolgens deze kwestie meer gedetailleerd bezien. Ik denk dat inderdaad speciale maatregelen moeten worden getroffen, maar ik constateer ook dat de bruteringsamenhang hier wel wat helpt. Immers, het flankerend beleid is voor een belangrijk gedeelte voor deze situatie van belang en zal dan ook voor de groeikernen tot een verbetering leiden.

Voorzitter! Mevrouw Versnel geeft aan dat de wet het huurbeleid in ruime zin vastlegt. Hierbij gaat het om het gemiddelde van 3,5% gedurende vijf jaar als minimale huursomstijging en om de inspanningsverplichting ten aanzien van het niveau 6,5% tot 7,5% voor de individuele maxima. Daar houden wij ons aan. Mevrouw Versnel stelt hierbij de voorwaarde dat de procesvereisten in werking zullen zijn getreden. Dat staat er niet, voorzitter, maar ik ga er wáá l van uit dat dit het geval zal zijn.

Overigens heeft de heer Biesheuvel daarover gesproken. Deze voorwaarde zou al gesteld zijn door de fractie van het CDA in de UCV van februari 1994, waarin over de bruteringsamenhang werd gesproken. Ik zal wel een slechte lezer zijn, maar ik heb het niet kunnen vinden. Hij zal mij ongetwijfeld in het verslag de bladzijde kunnen tonen waarop dat staat. Ik geloof hem direct, maar ik

verzoek hem het mij nog even aan te geven.

De heer **Biesheuvel** (CDA): Ik zal dat doen, in de ogen kijkend van degene die het uitgesproken heeft.

Staatssecretaris **Tommel**: Die het dus niet uitgesproken heeft! Voorzitter! Zo zie je maar hoe een mens ineens zijn zekerheden kunnen ontvallen.

Het is geen punt om lang over te discussiëren. Ik ga ervan uit dat als de volgende onderhandelingen worden gevoerd, in het voorjaar van het volgend jaar, de wet in werking zal zijn. Dat is een troost voor de heer Biesheuvel.

Mevrouw Versnel vroeg of artikel 22 van het BBSH, wat betreft de bestemming van de bedrijfsreserves, niet beter moet worden omschreven. Ik heb de bereidheid daartoe uitgesproken. Ik heb daaraan op dit moment niet veel toe te voegen.

Zij heeft gevraagd of de belangen van de huurders niet beter moeten worden behartigd. Moet hun positie niet sterker worden, door hun een vertegenwoordiger in het centraal fonds te geven? Dat ligt niet echt voor de hand. Ik weet ook niet echt of de huurders daar zoveel beter van zouden worden. Heel concreet zou het betekenen dat een vertegenwoordiger van de Woonbond, die ik toch beschouw als d á vertegenwoordiger van de huurders, een plaats in het bestuur van het centraal fonds zou krijgen. Ik weet niet of de Woonbond dat wel leuk zou vinden. Een plaats in het bestuur hebben betekent ook: gebonden zijn aan het besluit. Ik ben bereid om dit met het bestuur van het centraal fonds en met de Woonbond te bespreken, in een open gesprek. Nogmaals, ik ga ervan uit dat het de bedoeling van mevrouw Versnel is om de positie van de huurders te versterken. Ik ben er nog niet van overtuigd dat dit op deze wijze ook zou gebeuren.

Huurders zijn overigens in individuele gevallen wel degelijk betrokken bij saneringsoperaties. Dat kan interfereren, in die zin dat vertegenwoordigers van de huurders in een individueel geval natuurlijk niet een andere opstelling kunnen hebben dan zij in het bestuur van het centraal fonds eventueel zouden hebben. Daardoor worden beperkingen opgelegd.

Mevrouw **Versnel-Schmitz** (D66):

Tommel

Het is net zoiets als met de koepels. Daar treedt ook altijd een corporatie die wordt overkoepeld door een van de deelnemers in het centraal fonds op. De huurders worden weer overkoepeld door de Woonbond. Wanneer de individuele huurder in het kader van een sanering een probleem heeft, kan hij dat zelf uitvechten, overigens met juridische steun, maar dat is een ander verhaal.

Staatssecretaris **Tommel**: Ik heb mijn oordeel erover gegeven. Ik geloof niet dat ik er thans iets aan moet toevoegen.

De heer Van den Berg vroeg of het mogelijk is in extreme gevallen bij te sturen. Het BBSH geeft daartoe volop mogelijkheden.

Kunnen de corporaties een actief vermogens- en liquiditeitsbeheer voeren? Ik ben van opvatting dat dit kan en dat dit van grote betekenis is. Er is immers sprake van een relatie tussen huren en de kostenontwikkeling in de bouw. Er is natuurlijk ook een relatie met het vermogensbeheer van de corporaties. Naarmate dat beter is, zal dat een gunstiger invloed op de huren hebben.

Hebben de overheden voldoende mogelijkheden om de uitoefening van de publieke functie van de corporaties, die van groot belang is, te garanderen? Ja, die zijn vastgelegd in het BBSH en de Woningwet. Er is een aanwijzingsbevoegdheid voor beleid en beheer. In het meest extreme geval zou dit kunnen leiden tot intrekking van de toelating. Maar dan praten wij echt wel over een buitengewoon extreem geval, waarbij ik de hoop uitspreek dat het nimmer tot zoiets hoeft te leiden. In principe kan het en is er een sluitend systeem.

Ik hoop dat ik de twijfels van de heer Biesheuvel inzake de kapitaalmarktleningen heb kunnen wegnemen.

De heer Biesheuvel heeft het belang van een goede monitoring en van een goede rapportage onderschreven. Hij onderschreef ook het belang van de volkshuisvesting als overheidszorg. Ik kan niet anders dan dat onderschrijven.

De heer Biesheuvel heeft gezegd dat ik op een rijdende trein ben gestapt. Ik deed dat ook met volle overtuiging. Ik kan niet anders zeggen dan dat ik bewondering heb voor de wijze waarop door alle betrokkenen deze operatie op de rails

is gezet. Ik heb dit op afstand gevolgd in een andere functie, toen dit alles begon. Ik heb het bijna als een "mission impossible" gezien. Alle betrokkenen komt een compliment toe dat zij het in dit stadium hebben weten te brengen. Ik heb ook de hoop niet verloren dat wij nog een stap verder kunnen zetten en dat ik dit voorstel in de Eerste Kamer zal mogen verdedigen.

Dit brengt mij bij de inbreng van de heer Van Middelkoop. Ik heb reeds onderschreven dat het Rijk zijn publieke taak op het gebied van de volkshuisvesting volledig houdt, zij het in een andere vorm. De verantwoordelijkheid daarvoor is echter niet minder geworden. Wat de corporaties betreft geldt zeker vrijheid in gebondenheid. Ik heb u er hopelijk van overtuigd dat de gebondenheid via het wettelijk systeem dat wij kennen, Woningwet en BBSH, ook volledig aanwezig is. Inderdaad, vrijheid in gebondenheid.

Is de evaluatie van het BBSH, die in 1998 is voorzien, niet te laat? Uiteraard blijven wij het BBSH aanpassen waar dat nodig is. Ik heb al een aantal punten genoemd waar dat het geval zal zijn. Dat het BBSH uiteindelijk in de ordeningswet terecht zal komen, is ook duidelijk. Ik heb gezegd dat ik die nog graag deze kabinetsperiode wil realiseren. Dat betekent dat een aantal zaken wat naar voren zou schuiven.

De wet op de procesvereisten komt eraan. Ik ga ervan uit dat die volledig in werking is op het moment dat de volgende huuronderhandelingen worden gevoerd, in de huurronde van 1996. Zorg is uitgesproken onder het motto "eerst zien, dan geloven". Ik zou dat iets willen amenderen: er is vertrouwen, maar geen blind vertrouwen. Dat betekent dus een nauwlettend volgen van de gebeurtenissen. Ik zie trouwens niet opnieuw gemeentelijke woningbedrijven ontstaan.

Is er een relatie tussen de minimale huursomstijging en de maximale individuele huurverhoging van 6,5% tot 7%? Nee, daar is geen relatie tussen.

Moeten wij verplichtende maatregelen nemen ten behoeve van de doorstroming? Nee. Wij moeten wel een wervend woonmilieu aanbieden, onder andere in de Vinex-gebieden, maar ook door attractief te bouwen in de bestaande stad. En ik kijk daarbij de heer Duivesteyn ook aan. Ik wil inderdaad

inkomenswijken vermijden. Dat betekent een grote verantwoordelijkheid voor de betreffende gemeenten om in de bestaande stad ook in de koopsector aantrekkelijke woningen te bouwen. Dat kan leiden tot doorstroming en dan komen er goedkopere woningen vrij. Dan voorkom je de situatie dat hele wijken verworpen worden tot wijken waarvan de bewoners een buitengewoon eenvormige en uniforme inkomensituatie kennen en altijd aan de onderkant. Waar velen van u dat willen vermijden, sluit ik mij daar volstrekt bij aan. De Vinex-contracten maken het overigens ook ruim mogelijk om in bestaand stedelijk gebied te bouwen en de bouwopgave daarvoor een groot deel te realiseren.

Is er een relatie met de ruimtelijke ordening? Ja, in die zin dat de gemeentelijke autoriteiten er toezicht op zullen uitoefenen dat er geen uniformiteit ontstaat. Waar ik dat zelf observeer, is er geen groot risico van uniforme wijken. Die wijken zijn in het verleden wel gebouwd en daar plukken wij nu nog de wrange vruchten van.

Is er een garantie dat corporaties blijven bouwen, nu er geen financiële prikkels meer zijn? Jazeker, het BBSH en de verplichting van de corporaties om die taakstelling op het gebied van de volkshuisvesting uit te voeren.

De heer **Duivesteyn** (PvdA): Is er een garantie dat die taak in het kader van de volkshuisvesting wordt uitgevoerd? De staatssecretaris zegt: ja, die garantie is er in de sfeer van het BBSH. Het BBSH schrijft echter nergens voor waar toegelaten instellingen moeten bouwen. De gemeentebesturen kunnen op geen enkele manier, ook niet volgens het BBSH, afdwingen dat een toegelaten instelling in een bepaalde wijk of een bepaald gebied gaat investeren. De staatssecretaris had het er net over dat er geen gemeentelijke woningbedrijven meer zullen ontstaan. Ik vermoed ook dat ze voorlopig niet zullen ontstaan. Er zullen echter wel gebieden ontstaan waar corporaties weigeren te investeren, omdat ze dat op een of andere manier niet verantwoord vinden. Ik vind het verkeerd als de staatssecretaris volhoudt dat het BBSH voorziet in een oplossing. Het BBSH voorziet daar volstrekt niet in.

Tommel

Staatssecretaris **Tommel**: Het BBSH voorziet in een garantie dat de corporaties hun taakstelling uitvoeren en blijven investeren.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): De tendens van schaalvergroting is aanwezig. Dat heeft de staatssecretaris zelf geschreven naar aanleiding van al die burgemeesters die bestuurslid wilden worden van corporaties. Met landelijke of regionale corporaties zal dat straks betekenen dat zij gaan opereren zoals een projectontwikkelaar of een particuliere institutionele belegger opereert. Zij kijken wat landelijk gezien de beste plek is. Is dat Zwolle, op een AAA-locatie? Dan gaat men daar investeren. Het betekent dat de directe relatie met de sociale problematiek en de investering hiermee niet meer per definitie gegarandeerd is. Het is relevant dat de staatssecretaris met ons van mening is dat er geen inkomenswijken zijn. Ik ben er zeker van dat de staatssecretaris die overtuiging ook heeft. Er moet wel een garantie komen dat je corporaties als het ware kunt sturen, in de zin van de plek waar ze gaan investeren. Dan is de relatie met het gemeentebestuur weer essentieel.

Staatssecretaris **Tommel**: Het is volstrekt juist dat er een goede relatie moet zijn met het gemeentebestuur. Ik neem dat graag mee in het kader van de vraag hoe wij met het toezicht omgaan. Moet er dan een systeem komen waarbij de corporatie een plan maakt? Corporaties horen meerjarige plannen te hebben. Dat daarover overleg met de gemeente wordt gevoerd, is een aantrekkelijke gedachte. Ik zal de heer Duivesteijn hierover nader berichten bij mijn voorstel over het toezicht op de corporaties. Ik zal dit punt erbij betrekken. Ik zie niet goed in hoe een volkshuisvestingsbeleid gevoerd kan worden als er geen goed contact en overleg is tussen de corporaties en de gemeente. Beide hebben nauwe banden met elkaar.

Ik heb aanneming van het amendement van de heer Stellingwerf over artikel 13 al met de grootste kracht ontraden. Ik doe dat opnieuw. Ik hoef hierop niet terug te komen.

Ik neem aan dat ik ben ingegaan op de opmerkingen van de heer Duivesteijn. Hij heeft nog eens onder

de aandacht gebracht dat hij het belangrijk vindt om de prestaties van de corporaties te beoordelen. Ik onderschrijf dat.

Ik geloof niet dat er sprake is van een vlucht naar de koopsector. Er is sprake van een inhaal, onder andere gebaseerd op het buitengewoon lage rentepercentage dat wij lange tijd hebben gehad. Van dat lage percentage is gelukkig niet alleen door de koopsector, maar ook door de corporaties gebruik gemaakt om veel te bouwen. Gezien de teruggaveproblematiek, had ik graag gezien dat zij dat nog meer hadden gedaan. Er is gelukkig veel gebouwd. Ik denk niet dat er sprake is van een structurele vlucht naar de koopsector. De verhouding tussen koop- en huursector hangt altijd sterk af van de rente-ontwikkeling. Op dit moment is de rente gelukkig gematigd.

Natuurlijk zullen wij elk jaar over het huurbeleid spreken. De bruteringswet geeft de marges aan en binnen deze marges zullen wij uiteraard graag met elkaar over het huurbeleid spreken. Het is een traditie om aan het eind van elk jaar een huurbrief te sturen en daarover te discussiëren. Ik zeg graag toe dat wij deze traditie voortzetten.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Dat vind ik fijn, want ik houd van tradities. Dat doe ik al jaren. Met het bruteringsakkoord neemt de regering een inspanningsverplichting op zich. Ik acht de Kamer echter vrij om elk jaar te bepalen wat de omstandigheden op dat moment zijn.

Staatssecretaris **Tommel**: Dat lijkt mij niet juist. De Kamer heeft dan op dit punt niet meer de vrijheid die zij nu heeft. De inspanningsverplichting geldt voor het Rijk en staat in de toelichting op de wet. Ik heb de Kamer ook namens het kabinet geschreven dat de situatie voor en na de bruteringswet verschillend is.

Mevrouw Varma heeft aandacht gevraagd voor de positie van de huurders, Rotterdam genoemd, het toezicht genoemd en de individuele huursubsidie nog eens onder mijn aandacht gebracht. Dat blijft het kerninstrument van de volkshuisvesting. Ik wijs haar er in dit verband nog eens op dat er bij de UCV over de bruteringsoperatie en later in het kader van het regeerakkoord (en vervolgens vastgelegd in de Wet individuele huursubsidie) besloten is

om 2% extra normhuurcompensatie toe te kennen. Dat betekent dat de minima 2% minder huurstijging ervaren dan anderen, althans voor zover zij van de individuele huursubsidie gebruik maken. Ik raad hun dat aan. Dit jaar en ook komend jaar is er voor mensen met een minimumuitkering of -inkomen een buitengewoon gematigde huurontwikkeling, die aanzienlijk lager is dan de getallen die wel eens genoemd worden. Als het gemiddelde in het komende jaar 4,5% is, is de stijging voor deze speciale categorie dus 2% lager. Dat is naar mijn eerlijke overtuiging gematigd. Het is ook goed dat dit gebeurt.

Dat de woningmarkt niet een echt vrije markt is, hebben mevrouw Varma en ik al eerder met elkaar besproken.

De heer Verkerk wijs ik op alle regelgeving en de financiële banden die overblijven, bijvoorbeeld met de Vinex-akkoorden. Dan is in redelijkheid niet te zeggen dat de volkshuisvesting aan het spel van de markt wordt overgelaten.

Dat huurders niet voldoende deskundig zijn, is in een aantal gevallen zeker waar. Ik roep hen dan ook allemaal ertoe op, lid van de Woonbond te worden. Wees verstandig: doe dat. Daar krijgen zij deskundig advies. Ik steun dat zeer. Ik steun ook de Woonbond in zijn streven, een zo representatief mogelijke organisatie te worden. Het lijkt mij voor huurders van belang, zich inderdaad van deskundig advies te voorzien.

De heer **Verkerk** (AOV): Is de staatssecretaris van mening dat de Woonbond nu voldoende is uitgerust en dus de deskundigheid heeft om de andere partijen te ontmoeten, ook de beleggers? Het is erg aardig dat de staatssecretaris vindt dat de huurders zich maar moeten organiseren, want dat is nodig voordat zij lid van de Woonbond kunnen worden, dacht ik.

Staatssecretaris **Tommel**: Nee, hoor. Daar kunnen zij individueel lid van worden als zij dat willen. Nogmaals, dat beveel ik alle huurders aan. Ik ben van opvatting dat de Woonbond inderdaad het kwaliteitsniveau heeft om te kunnen adviseren. De positie van de bond zelf behoeft echter nog wel enige versterking door groeiend ledenaantal en dergelijke. Ik draag

Tommel

ook daartoe bij, mede met deze uitspraken.

De heer Verkerk zei dat de huren explosief aan het stijgen zijn. Ik heb juist aangetoond dat de explosieve stijging voorbij is en dat als gevolg van het bruteringsakkoord de stijgingen in de komende jaren aanzienlijk lager zullen zijn. Dit was ook het doel van het bruteringsakkoord. Ik maak mij er sterk voor dat wij dit allen zullen meemaken.

De algemene beraadslaging wordt geschorst.

De **voorzitter**: De behandeling van het wetsvoorstel zal volgende week worden voortgezet.

Sluiting 17.42 uur



Lijst van ingekomen stukken, met de door de voorzitter ter zake gedane voorstellen:

1. drie brieven van de voorzitter van de Eerste Kamer der Staten-Generaal, met de mededeling, dat zij in haar vergadering van 7 maart 1995 de haar door de Tweede Kamer toegezonden voorstellen van wet, gedrukt onder de nummers 23657, 23677, 23693 en 23792, heeft aangenomen.

De voorzitter stelt voor, deze brieven voor kennisgeving aan te nemen;

2. de volgende brieven:

een, van de minister van Justitie, over de juridische aspecten van de instelling per 1 januari 1995 van een college van procureurs-generaal (24034, nr. 2);

een, van de ministers van Justitie en van Binnenlandse Zaken, ten geleide van het 3e deelrapport van het project reorganisatie politie (21461, nr. 64);

een, van de minister van Financiën, ten geleide van de Voorlopige Rekening 1994 (24104);

drie, van de staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, te weten: een, over de balansverkorting geldelijke steun volkshuisvesting (23817, nr. 15); een, over het huurbeleid 1995 (23900-XI, nr. 54); een, ten geleide van de resultaten van de actualisatie van de beschikbare bouwlocatiecapaciteit voor de

jaren 1994 t/m 1997 en de voortgang van de woningbouw in 1994 (24054, nr. 3);

drie, van de minister van Verkeer en Waterstaat, te weten:

een, ten geleide van het kabinets-standpunt m.b.t. de rivierdijk-versterking (18106, nr. 55);

een, ten geleide van de agenda voor de EU-Transportraad van 13 en 14 maart 1995 (21501-09, nr. 44); een, over de herziening van de Wet op de telecommunicatievoorziening (21693, nr. 26);

een, van de minister van Economische Zaken, over het proefprogramma referentieprojecten milieutechnologie (23900-XIII, nr. 35);

twee, van de minister van Volksgezondheid, Welzijn en Sport, te weten:

een, ten geleide van het kabinets-standpunt over het advies Gezondheidszorgonderzoek van de Raad voor gezondheidsonderzoek (20423, nr. 15);

een, ten geleide van de nota Bouwprognoses 1991-1996 (22358, nr. 30);

een, van de staatssecretaris van Volksgezondheid, Welzijn en Sport, ten geleide van het kabinets-standpunt Kwaliteit kinderopvang geformuleerd (21180, nr. 27);

een, van de staatssecretaris en de minister van Volksgezondheid, Welzijn en Sport, over de eigen-bijdrageregeling voor de gezinsverzorging (23235, nr. 6);

een, van het lid Van Oven c.s., over het Verdrag tussen het Koninkrijk der Nederlanden en de Franse Republiek inzake personencontrole op de luchthavens op Sint Maarten (24074, R1531, nr. 2).

Deze brieven zijn al gedrukt en rondgedeeld;

3. de volgende brieven:

een, van de staatssecretaris van Justitie, ten geleide van het rapport "Met recht bijstand";

een, van de minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, ten geleide van het ontwerp-besluit typekeuring houtkachels luchtverontreiniging koolstofmonoxide;

een, van de minister van Sociale Zaken en Werkgelegenheid, ten geleide van het rapport "Arbeidsvoorziening in perspectief" van de commissie Evaluatie Arbeidsvoorzieningswet;

twee, van de staatssecretaris van Sociale Zaken en Werkgelegenheid, te weten:

een, ten geleide van het onderzoeksrapport "Wat kost verzuimbeleid? een model voor het berekenen van kosten en baten";

een, ten geleide van een eindversie van het onderzoeksrapport "Reïntegratieprojecten voor mensen met een arbeidsongeschiktheidsuitkering".

De voorzitter stelt voor, deze brieven door te zenden aan de betrokken commissies ter afdoening en niet te drukken;

4. de volgende brieven:

een, van de voorzitter en de substituut-griffier der Staten ten geleide van een afschrift van een motie, welke met algemene stemmen werd aangenomen in hun openbare vergadering van woensdag 22 februari 1995 inzake de Kustwacht voor de Nederlandse Antillen en Aruba;

een, van de voorzitter en de griffier der Staten, ten geleide van een afschrift van een motie, welke met algemene stemmen werd aangenomen in hun openbare vergadering van woensdag 22 februari 1995 inzake het nauwer aanhalen van de banden tussen de volkeren van de republiek Suriname, de Nederlandse Antillen en Aruba.

Deze brieven liggen op de griffie ter inzage.

5. de volgende brieven:

een, van J.L.G. Tichelaar, over koninklijk bezoek aan Indonesië;

een, van F.P. Kaya, over het voormalig-Indië-debat;

een, van L.H. Anemaat-Stuy, over het vreemdelingenbeleid in Nederland;

een, van A.P. Hoegge, over het asielbeleid in Nederland.

De voorzitter stelt voor, deze brieven door te zenden aan de betrokken commissies.