

# 44ste vergadering

Donderdag 23 januari 1997

Aanvang 10.15 uur

## Voorzitter: Bukman

Tegenwoordig zijn 107 leden, te weten:

Van Ardenne-van der Hoeven, Assen, Augusteijn-Esser, Bakker, Beinema, Van den Berg, Biesheuvel, Bijleveld-Schouten, Blaauw, Blauw, Bolkestein, Van Boxtel, Bremmer, Bukman, Burg, V.A.M. van der Burg, Van de Camp, De Cloe, Cornielje, Dankers, Dittrich, Dijkema, Van den Doel, Doelman-Pel, Duivesteijn, Fermina, Gabor, Van Gelder, Van Gijzel, De Haan, Van Heemskerck Pillis-Duvekot, Van der Heijden, Hessing, Van der Hoeven, Hofstra, Van Hoof, De Hoop Scheffer, Ten Hoopen, Huys, Janmaat, Jeekel, De Jong, Jorritsma-van Oosten, H.G.J. Kamp, M.M.H. Kamp, Klein Molekamp, Koekkoek, De Koning, Korthals, Lambrechts, Lansink, Leers, Liemburg, Lilipaly, Van der Linden, Marijnissen, R.A. Meijer, Th.A.M. Meijer, Van Middelkoop, Mulder-van Dam, Van Nieuwenhoven, Oedayraj Singh Varma, Van Oven, Poppe, Rabbae, Rehwinkel, Reitsma, Remkes, Van Rey, Van 't Riet, Rijpstra, Roethof, Van Rooy, Rosenmöller, Scheltema-de Nie, Schimmel, Schutte, Schuurman, Sipkes, Smits, Soutendijk-van Appeldoorn, Stellingwerf, Van der Stoel, Van Traa, Valk, Ter Veer, Te Veldhuis, Verbugt, Verhagen, Versnel-Schmitz, Verspaget, Vliegenthart, Van der Vlies, Van Vliet, H. Vos, M.B. Vos, O.P.G. Vos, Voûte-Droste, J.M. de Vries, Wallage, Van Walsem, Van Waning, Weisglas, Van Wingerden, Witteveen-Hevinga, Wolters en Van Zijl,

en de heren Wijers, minister van Economische Zaken, en Tommel, staatssecretaris van Volkshuisvesting,

Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer.

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

Aiking-van Wageningen en Rouvoet, wegens bezigheden elders;

Van Gelder en Van Walsem, wegens bezigheden elders, alleen voor de middagvergadering;

Verspaget, wegens bezigheden elders, alleen voor de middag;

Hoekema, wegens verblijf buitenslands, ook de volgende week;

Dijksman en Zijlstra, wegens ziekte.

Deze berichten worden voor kennisgeving aangenomen.

---

Aan de orde is de behandeling van:

- **het wetsvoorstel Wijziging van de Wegenverkeerswet (wijziging wegsleepregeling) (23491);**

- **het wetsvoorstel Wijziging van de Wet op de telecommunicatievoorzieningen en het Wetboek van Strafvordering in verband met de volledige wederzijdse erkenning van goedkeuringen van randapparatuur en van apparatuur voor satellietgrondstations (24662).**

Deze wetsvoorstellen worden zonder beraadslaging en, na goedkeuring van de onderdelen, zonder stemming aangenomen.

---

Aan de orde is de behandeling van:

- **het wetsvoorstel Wijziging van de Wet balansverkorting geldelijke steun volkshuisvesting (aanvullende bijdrage) (24514);**

- **het wetsvoorstel Wijziging van de Wet balansverkorting geldelijke steun volkshuisvesting (matiging huurstijging) (24874).**

De algemene beraadslaging wordt geopend.

De heer **Hofstra** (VVD): Mijnheer de voorzitter! Namens de VVD-fractie wil ik drie punten aan de orde stellen. In de eerste plaats is dat het foutje in artikel 7. In de tweede plaats de hele discussie rondom juridisch of economisch eigendom op de peildatum van 1 januari 1993, hetgeen ook artikel 7 betreft. Tot slot, en niet onbelangrijk, de kwestie van de minimaal voorgeschreven verplichte huursomstijging conform artikel 13.

Ik begin met het foutje in artikel 7. Corporaties die veel DKP-woningen in bezit hebben – DKP staat voor dynamische kostprijs of beter gezegd: bouwen op de pof – krijgen een extra financiële bijdrage, als ze althans boven het percentage van 40 komen. Hoe kom je aan een percentage, voorzitter? Daar kom je aan door het ene getal te delen door het andere getal. In de teller staat het aantal DKP-woningen dat de corporatie heeft en dat is inclusief economisch eigendom in relatie tot bodemverontreiniging. De noemer van deze breuk is het totale bezit. De wet is helaas zo geformuleerd dat daar alleen maar het juridisch eigendom in meetelde. Welnu, een foutje kan gemaakt worden en dit

## Hofstra

was onbedoeld en niet afgesproken. Dit zou leiden tot hogere percentages en dus tot hogere uitgaven van het Rijk. Wat voor ons belangrijk is, is dat de contractpartijen tegen correctie geen bezwaar hebben gemaakt. Ik zie aan de mimiek van de staatssecretaris dat hij dit bevestigt. Indien dit het geval is, heeft mijn fractie helemaal geen bezwaar tegen het corrigeren van dit foutje.

Wat moeilijker ligt het met het tweede punt, dat eigenlijk over dezelfde problematiek gaat. Wat rekenen wij nu mee? Over het juridisch eigendom is geen discussie want dat wordt volstrekt meegerekend, maar er is wel discussie over het economisch eigendom. Er is bewust gekozen voor een peildatum die terugligt. Dat principe is ook door iedereen gesteund, want dan zou er geen strategisch gedrag meer mogelijk zijn. In de Kamer is ook bij de behandeling van de Wet balansverkorting gesproken over de vraag wat het beste criterium zou zijn. Uiteindelijk is de conclusie getrokken dat juridisch eigendom volledig wordt meegerekend en het economisch eigendom alleen voorzover er, naar ik aanneem gedocumenteerd – misschien horen wij dat nog van de staatssecretaris – een relatie ligt met bodemverontreiniging. Vooral door het CDA is aangedrongen op andere verruimingen op dat punt. Maar uiteindelijk is besloten om dat niet te doen. De Raad van State heeft, naar ik meen, ook geen bezwaren tegen deze procedure naar voren gebracht. Als dat niet juist is, hoor ik het wel van de staatssecretaris. Achteraf blijkt dat sommige corporaties niet wisten wat ze bezaten en – als ik het goed heb begrepen – bij het voorschot-formulier ook woningen hebben meegeteld die volgens de definitie van de wet niet meegeteld mochten worden. Het Rijk heeft natuurlijk keurig die voorschotten betaald en zo kwam men ook aan het geld. Nu blijkt dat men teveel heeft aangegeven en dus teveel heeft gekregen en dat moet dus weer terug. Dat vind ik een consistente redenering. Het gaat om ongeveer 65 mln. Het Rijk heeft ook geen voordeel aan die situatie; iedereen wist ervan, maar corporaties weten blijkbaar niet wat ze hebben.

Wij hebben ons van het begin af aan op het standpunt gesteld dat de wet goed zou zijn op dit punt en dat

wij niet zouden hoeven aan te passen. Wij waren daarmee in het goede gezelschap van de staatssecretaris, totdat hij ineens van de rechte lijn afweek via een nota van wijziging. Hij hanteerde een soort redenering, dat er misschien toch iets aan gedaan moest worden. Die redenering kunnen wij niet volgen. Iets is recht of krom. Het is niet een beetje krom of een beetje recht. De staatssecretaris stelde namelijk voor om bij de 3,8% gemiddelde huurverhogingsfactor 0,2% te tellen, waardoor het 4% zou zijn. De huren gaan dan ietsje meer omhoog en hij zou de rest wel betalen. Maar waarom 0,2% en waarom niet 0,1% of 0,3%? In de politiek zoeken wij vaak naar de vierkante cirkel: als die lijn gevolgd zou zijn, zou je het getal pi kunnen nemen, dat wil zeggen 3,14 enz. Als je dat door 10 deelt, heb je 0,3 enz. Dan was er in elk geval een redenering geweest. De VVD-fractie zou die weliswaar niet ondersteund hebben, maar dan was er een redenering geweest en die missen wij nu. Wij vinden dit een volstrekt arbitrair voorstel.

De heer **Poppe** (SP): Voorzitter! Waarom noemt de heer Hofstra niet 0,0?

De heer **Hofstra** (VVD): Dat zou ook kunnen! Ik heb niet alle getallen genoemd die je kunt bedenken.

De heer **Poppe** (SP): Je moet beginnen bij 0,0 volgens mij! Dat is toch het meest logische.

De heer **Hofstra** (VVD): Ik heb geprobeerd uit te leggen hoe wij die wet met elkaar gemaakt hebben. Aan het adres van de heer Poppe merk ik echter op dat de VVD-fractie openstaat voor nog een discussie hier vanochtend over dit punt, nadat wij de staatssecretaris en de inbreng van andere collega's hebben aangehoord. Het balletje kan volgens ons echter alleen maar naar de ene of naar de andere kant rollen. Of wij houden ons standpunt overeind en dan moet deze wijziging worden teruggenomen, of wij volgen het amendement-Ten Hoopen om het dan ook maar goed te regelen. Maar niet deze rare tussenoplossing.

De heer **Poppe** (SP): Is de heer Hofstra het met mij eens dat het ook 100 mln. aan flankerend beleid had gekost als alle overdrachtsproblemen

er niet waren geweest en alles in één keer goed was gegaan.

De heer **Hofstra** (VVD): Dergelijke redeneringen kunnen wij natuurlijk veel vaker hanteren. In de wet worden grenzen getrokken en criteria geformuleerd en op grond van die criteria is het Rijk er niet aan gehouden en zou het zelfs volstrekt onjuist zijn om die 65 mln. uit te keren.

De heer **Poppe** (SP): In de zogenaamde stroppenpot zou voldoende geld aanwezig moeten zijn om volledig uit te kunnen keren aan de corporaties waar het nu om gaat. Er had natuurlijk rekening mee gehouden moeten worden dat het goed zou gaan.

De heer **Hofstra** (VVD): Waar men op grond van de wet recht op heeft, moet uitgekeerd worden, ook als het meer zou zijn dan is begroot. Daar is helemaal geen discussie over. Het gaat nu om de vraag of het al dan niet terecht is. Wij stellen ons voorshands op ons eerdere standpunt, dat het beter is om dit niet te doen en de lijn van de wet te volgen, maar wij stellen ons open voor argumenten om dat nader te bezien. Deze arbitraire en discutabele weg willen wij in elk geval niet volgen.

Voorzitter! Corporaties zijn met onze nadrukkelijke instemming financieel verzelfstandigd. Zij mogen dus ook zelf weten waar zij hun geld aan uitgeven. De lobbycampagne in dit opzicht heeft ons echter gestoord: een paginagrote advertentie in de Volkskrant van 3 september het vorige jaar en de vorige week een manshoge kalenderposter van dit jaar. Ik vind dat dat geld beter besteed zou kunnen voor een echte matiging van de huren.

Eén ding, voorzitter, deed ons wel goed toen wij die poster zagen, en dat is dat onze ongeneeslijk zieke collega Broos van Erp daar als functionerend voorzitter van de commissie de petitie in ontvangst nam. Dat vond ik een mooi moment.

Voorzitter! Het derde en laatste punt betreft de minimale huursomstijging die in artikel 13 wordt voorgeschreven. Onderdeel van de Wet balansverkorting is dat tot het jaar 2000 corporaties verplicht zijn om de inflatie plus 0,5% met als drempel 3,5% als minimale huursomstijging door te voeren, elk

## Hofstra

jaar weer. Op grond van lid 2 van de wet kan de minister na financiële toetsing ontheffing geven tot een stijging van inflatiecijfer plus 0,5%, maar alleen maar als de inflatie lager is dan 2%.

Ik breng in herinnering dat de VVD-fractie vanaf het begin heeft gezegd: dit is eigenlijk een raar element in de wet. Je gaat verzelfstandigen maar je zegt erbij: jullie moeten wel minimaal zoveel huur vragen. Er zijn ook corporaties die dat niet nodig hebben en die zeggen: wij hebben genoeg geld om tegen onze huurders te kunnen zeggen dat ze geen huurverhoging krijgen. Zo iets kan dan niet. Wij hebben dit geaccepteerd als een van de gangen van een vijfgangendiner. En dan is het netjes om alles op te eten. Wij hebben echter steeds bezwaar gemaakt tegen deze bepaling. De staatssecretaris en ook collega's hier in de zaal hebben steeds vaker gezegd: we moeten proberen de huurverhoging te matigen. Daarover zijn uitspraken gedaan, ook door de staatssecretaris. Als ik dan nu denk aan datgene wat de staatssecretaris ons na overleg met de sector voorlegt, kan er maar één conclusie zijn, namelijk dat een olifant een muisje heeft gebaard. Je moet een vergrootglas pakken om te kunnen zien wat nog het voordeel is. In artikel 1 wordt niets gewijzigd en in artikel 2 wordt iets minimaal gewijzigd. Wij zouden ons nog kunnen afvragen waarom de staatssecretaris met dit magere voorstel komt, maar dat hebben wij niet gedaan. Wij hebben wel een amendement gemaakt. Dat is het amendement op stuk nr. 7. Daarin zeggen wij: de inflatie plus 0,5% moet volgens lid 1 in alle gevallen zonder drempel van toepassing zijn. Een inflatie van 2% betekent dus een verplichting van 2,5% in plaats van 3,5%; 1,5% zou betekenen 2% in plaats van 3,5%. Verder stellen wij voor: een verruiming van de ontheffing op grond van lid 2 waardoor de corporatie in naar ik meen Sint-Michielsgestel of Veghel, waar men zegt helemaal geen huurverhoging nodig te hebben, die ook niet door hoeft te voeren.

Een belangrijke overweging die ik voor dit voorstel naar voren wil brengen, is dat de inflatie over 1996 voor 61% tot stand is gekomen als gevolg van huurverhoging en woonlastenverhoging. Dus deze hond bijt zichzelf in de staart. Wij zijn

heel constructief. Wij hadden ook een amendement kunnen overwegen waarmee werd voorgesteld artikel 13 te laten vervallen. Daarvan zou men gezegd kunnen hebben dat het een destructief amendement was. Wij hebben dat daarom niet ingediend. Wij handhaven het principe, zowel van de inflatie als van de toeslag van 0,5%. Wij menen dat wij hiermee substantieel een verruiming bieden op het punt van de minimale huursomstijging. Wij bevelen dit amendement dan ook aan en vragen er de bijzondere aandacht voor van niet alleen onze collega's, maar vooral van het kabinet.

De heer **Jeekel** (D66): Voorzitter! Nu de heer Hofstra dit allemaal naar voren brengt, wil ik ook zijn visie horen op een ander punt. Ik meen dat in Schijndel is gezegd: wij willen 0%, dat kan. Als je aldus zou handelen – en dat zal tamelijk veel voorkomen – hoe zou je dan volgens de heer Hofstra moeten denken over het idee dat we wel eens gedeeld hebben, namelijk dat er zo iets moet zijn als financiële solidariteit tussen woningcorporaties? Schijndel zou bijvoorbeeld 0% krijgen en dat is dan prachtig, maar Sint-Michielsgestel, een plaats die ernaast ligt, zit dan nog steeds in de problemen met 5%. De heer Hofstra zegt als het ware: leuk voor de huurders in Schijndel; wij zijn blij toe. Ik wijs er echter op dat we wel eens hebben gezegd: er zou sprake moeten zijn van een vorm van financiële solidariteit tussen corporaties onderling. Dat wordt echter met het voorstel van de heer Hofstra wel een stukje moeilijker. Ik hoor graag wat zijn visie hierop is.

De heer **Hofstra** (VVD): Voorzitter! Ik denk er anders over. Ten principale is hier vaak gesproken over een verplichte verevening. We hebben inderdaad corporaties met heel veel geld. Helaas zijn er nog teveel corporaties die weinig of geen geld hebben. Wij zijn mordicus tegen verplichte verevening.

De heer **Jeekel** (D66): Ik sprak niet over verplichte verevening. Die verplichte verevening is maar één vorm. Je kunt ook op een andere wijze tewerk gaan. De gedachte van financiële solidariteit bestaat bij u wel.

De heer **Hofstra** (VVD): Maar het zou toch een beetje raar zijn als men zei:

de huurverhoging mag vanwege de solidariteitsgedachte niet 0% zijn. Stel dat zo iets bij een corporatie kan en die ook in financieel opzicht gezond is – die toets moet natuurlijk blijven gelden; die laten wij bij onze voorstellen ook intact – welke reden is er dan om niet te handelen zoals wij voorstellen? De samenwerking komt nu ook al op andere punten tot stand. Er zullen ook fusies moeten komen. Daaraan wordt nu al gewerkt. Soms gaat het met een corporatie zo slecht, dat die als het ware bijna omvalt, maar dergelijke zaken worden allemaal binnen de sector geregeld.

De heer **Jeekel** (D66): U kijkt op dat moment puur naar individuele corporaties en u neemt niet uw verantwoordelijkheid voor het hele woningcorporatiebestel en de werking daarvan, waarover u in ander verband mooie zinnen heeft gesproken en geschreven. Dat begrijp ik niet helemaal van het voorstel.

De heer **Hofstra** (VVD): Moet je dan huurders gaan straffen, omdat er een goede corporatie is met een goed bestuur met een goed financieel beleid?

De heer **Jeekel** (D66): Wij praten natuurlijk niet over straffen, als het gaat om een inflatie tot 0%.

De heer **Stellingwerf** (RPF): Voorzitter! Ik ben blij met het amendement van collega Hofstra. Hij had het over de vijf gangen die hij als het ware verplicht heeft moeten opeten. Nu lijkt hij toch een gang te laten staan. Toen de bruteringswet aan de orde was, heb ik een amendement ingediend met dezelfde strekking als zijn amendement. Hoe moeten wij dit nu zien? Is dit verlaat inzicht?

De heer **Hofstra** (VVD): Op zichzelf is het met mijn postuur niet zo erg om bij een vijfgangendiner één gang over te slaan, maar inderdaad hebben wij eerder steeds gezegd: afspraak is afspraak. Ik wil dat wel herhalen. Wij zijn steeds loyaal geweest, maar wat is er sindsdien gebeurd? Sindsdien hebben wij met elkaar, de staatssecretaris voorop, gezegd: wij gaan er toch iets aan doen. Als dat dan gebeurt, vind ik dat wij het resultaat moeten beoordelen. Als dit magere muisje

## Hofstra

uit die olifant komt, hoeft het voor ons niet. Voor ons speelt ook mee dat wij zonder die 60% als gevolg van huurstijging en woonlastenstijging maar een inflatie van 0,8% zouden hebben. Ik denk dan ook dat ons voorstel een heel redelijk minimum is en dat wij werkelijk tegen de burgers kunnen zeggen dat dit een verbetering is.

De heer **Stellingwerf** (RPF): Ik ben er heel blij mee. Ik zal het ook zeker steunen.

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

De **voorzitter**: Ik wil graag welkom heten in ons midden de heer Christiaans, voorzitter van de Staten van Aruba, en mevrouw Van Lis Donata, lid van de Staten van Aruba. Wij stellen het op prijs dat u onze beraadslagingen in kleine kring en grote zaal wilt volgen.

□

De heer **Ten Hoopen** (CDA): Voorzitter! Wij danken de staatssecretaris dat hij enigszins tegemoet is gekomen aan de bezwaren van de CDA-fractie tegen het flankerend beleid in het kader van de balansverkortings. Het is naar ons oordeel echter nog een wat te smal oplossingskader. Uitgangspunt is dat buiten de schuld van een aantal corporaties de overdracht van het juridisch eigendom te laat heeft plaatsgevonden. Daardoor zouden zij in de visie van de CDA-fractie de subsidie in het kader van het flankerend beleid brutering niet mogen mislopen. Uiteraard dient voorkomen te worden dat door een vorm van strategisch gedrag oneigenlijke subsidie door de corporaties zou kunnen worden binnengehaald, doordat zij bijvoorbeeld wel de voordelen van het economisch eigendom en niet de lasten van het juridisch eigendom hebben en vervolgens profiteren van het flankerend beleid.

Wat ons betreft, draait het om de vraag of er buiten de schuld van de corporaties vertraging ontstaat bij de eigendomsoverdracht. Naar mijn mening zijn daarvoor meer redenen aan te voeren. De vertraging bij de bodemsanering heeft nadrukkelijk een rol gespeeld, evenals de tijd die de gemeenten nodig hebben gehad om de eigendom rond te krijgen. Bijvoorbeeld bij stadsvernieuwing

zijn panden afgebroken waarvan de eigendomsrechten op dat moment niet duidelijk waren vast te stellen. Toch moest er voortgang worden geboekt, ook al was de juridische afwikkeling nog niet rond.

De CDA-fractie is van mening dat de staatssecretaris het probleem als zodanig onderkent. Zoals het er nu echter voorstaat en gezien de oplossingen die hij heeft geboden, gaat het nog maar om een deel. De oplossing tot nu toe leidt er eigenlijk toe dat de huurverhoging, waarover ook de heer Hofstra sprak, aanmerkelijk boven de 3,8%, zo niet bij de 4% uitkomt. Dat staat in onze optiek haaks op de uitgangspunten die bij het bruteringsakkoord centraal stonden. Daarom is het van belang een breder werkende oplossing te vinden. Daarom hebben wij het amendement op stuk nr. 11 ingediend. Voor de financiële dekking dient te worden uitgegaan van financiering uit de post flankerend beleid van de balansverkortings.

In artikel 7a, lid 1, wordt de categorie van gevallen die recht hebben op aanvullende bijdragen in onze optiek juridisch goed afgetimmerd. Bovendien wordt in het betreffende artikel gesproken over woningen die eigendom zijn van de gemeente. Gevallen van overdracht tussen corporaties onderling worden dan ook terecht uitgesloten. We spreken hier over de 60 mln. die is vrijgekomen door het schrappen van de vermindering van de aanvullende bijdrage van 18% over de huursom van 1994. Wij gaan ervan uit dat er goed gerekend is op het ministerie, en dat dit bedrag derhalve dus is begroot in de Miljoenennota, waardoor er in 1997 geen sprake kan zijn van een overschrijding van het budget.

Staatssecretaris **Tommel**: Om straks daarop goed te kunnen reageren, wil ik dit graag iets verhelderd hebben. We hebben in de wet een foutje gemaakt in de orde van grootte van 60 mln., wat dus niet begroot was. U zegt dat er op dit punt geld over is. De memorie van antwoord bij het wetsvoorstel maakt echter duidelijk dat dat niet het geval is.

De heer **Ten Hoopen** (CDA): Ik heb begrepen dat in het kader van het flankerend beleid in de begroting voor 1997 gelden worden teruggeboekt.

Staatssecretaris **Tommel**: Dat die gelden zouden worden uitgegeven, was in het geheel niet begroot. Dát was nu juist het foutje.

De heer **Ten Hoopen** (CDA): Dan is er dus blijkbaar niet goed gerekend.

Staatssecretaris **Tommel**: Er is ten onrechte 60 mln. teveel betaald. Het wetsvoorstel heeft de bedoeling die 60 mln. terug te krijgen. De 60 mln. die teveel betaald is, was dus ook niet begroot. Het vermeende overschot van 60 mln. bestaat dus niet. Zo staat het ook in de stukken.

De heer **Ten Hoopen** (CDA): Blijkbaar is de berekeningswijze dus niet correct geweest. Zoals gezegd, wordt dit punt genoemd in de toelichting op de begroting voor 1997. Daar komt nog bij dat de staatssecretaris in antwoord op vragen van de collega's van de SGP bij de behandeling van de raming van het flankerend beleid in 1995 heeft gezegd dat er geen onderscheid is te maken tussen juridisch en economisch eigendom. Het uitgangspunt economische eigendom en dus flankerend beleid moet dan ook als zodanig begroot zijn.

De heer **Jeekel** (D66): Nu begrijp ik u echt niet meer. In 1994 is toen werd gesproken over de invuloefening van de corporaties, voortvloeiend uit het beleid van toen nog staatssecretaris Heerma, nadrukkelijk onderscheid gemaakt tussen economisch eigendom en juridisch eigendom. In de tekst is aangegeven dat op juridisch eigendom begroot zou gaan worden en dat daarop ook ingevuld moest worden. Dat uiteindelijk een aantal corporaties ook op economisch eigendom zijn gaan invullen, is de oorzaak van het probleem van de 60 mln., waar de staatssecretaris over sprak. Maar u moet de zaak nu niet gaan omdraaien. Daarbij begrijp ik een deel van uw betoog tot nu toe niet, in het licht van het feit dat het juist staatssecretaris Heerma was die zo'n nadrukkelijk onderscheid heeft gemaakt tussen economisch eigendom en juridisch eigendom, omdat hij dat onderscheid zo belangrijk vond.

De heer **Ten Hoopen** (CDA): Ik kan er niets aan doen dat u dat niet begrijpt. De antwoorden van de staatssecretaris op vragen van de

## Ten Hoopen

SGP-fractie waren destijds klip en klaar. Ik mag ervan uitgaan dat wat in die antwoorden is verwoord, heeft gediend als uitgangspunt voor beleid en begroting. Het gaat echter ook om het realiseren van de doelstelling van het bruteringsakkoord, waaraan u refereerde. Er kan dus nog altijd een beroep worden gedaan op de onvoorzienbaarheid, die mede onderdeel was van het bruteringsakkoord.

Zoals ook de heer Jeekel zal weten, is de bruteringsoperatie een vermogensafhankelijke operatie. Het past in onze optiek daarom niet om de vermogenspositie van corporaties te betrekken bij dit flankerend beleid. Zoals gezegd gaat het om de 60 mln. Dat is voor eenieder, dus ook in dit huis. veel geld, maar het is dus ook veel geld voor de desbetreffende corporaties. Juist waar het erom gaat om in de naoorlogse wijken in de steden bewoonbaarheid en leefbaarheid verder vorm te geven en te ontwikkelen, zijn deze gelden in onze optiek van wezenlijk belang. Deze argumentatie zou de staatssecretaris die dit tot een van de hoofddoelstellingen heeft gemaakt, moeten overtuigen.

De heer **Poppe** (SP): U zegt dat het niet goed is als de tekorten bij de corporaties terechtkomen. Feit is echter dat die tekorten door de corporaties worden doorberekend in een verhoging voor de huurders. U vindt het dus onacceptabel dat uiteindelijk de huurders daarvoor moeten opdraaien? Begrijp ik dat goed uit uw woorden?

De heer **Ten Hoopen** (CDA): Dat heeft u goed begrepen. Ik heb aangegeven dat een verdere huurverhoging in het kader van de afspraken die over flankerend beleid zijn gemaakt, eigenlijk niet de goede weg is.

□

De heer **Van den Berg** (SGP): Mijnheer de voorzitter! We kunnen langzamerhand wel zeggen dat het wetsvoorstel tot wijziging van de Wet balansverkorting geldelijke steun volkshuisvesting in verband met het verstrekken van een aanvullende bijdrage, een bewogen geschiedenis heeft. Bij brief van 20 november 1995 deed de staatssecretaris mededeling van zijn voornemen om bedoelde

wijziging in te dienen in verband met de onopgeloste problematiek van de economische c.q. de juridische eigendom van woningen op verontreinigde grond. Met de indiening van dit wetsvoorstel leek tegemoetgekomen te worden aan de wens van een specifieke categorie woningcorporaties. Kort voor de voorgenomen plenaire behandeling in september 1996 oordeelde de Kamer mijns inziens terecht dat nadere overweging nodig was in verband met nieuwe relevante informatie. In essentie komt de kritiek uit de sector erop neer dat het wetsvoorstel niet strookt met de intentie van de afspraken in het bruteringsakkoord uit 1993. Vooral de invulling van het flankerend beleid moet het daarbij ontgelden. Ik wijs nog eens op de brief van de landelijke centrales van woningcorporaties van 6 januari 1997. Zij stellen – ik vind dat die stelling redelijk sterk is – dat het flankerend beleid de corporaties met een meer dan gemiddeld DKP-bezit ook rekenkundig in staat moet stellen een gemiddelde huurstijging van 3,8% te realiseren.

Gegeven het feit dat het wetsvoorstel een wijziging van de Wet balansverkorting inhoudt, welke wet een formele vertaling is van het bruteringsakkoord, heeft onze fractie in het nader verslag gevraagd naar de overeenstemming met de landelijke centrales van woningcorporaties over de inhoud van dit voorstel. Die blijkt er dus niet te zijn. Ik moet zeggen dat ik het wat te gemakkelijk vind dat de staatssecretaris in de nota naar aanleiding van het nader verslag opmerkt dat die overeenstemming niet nodig was omdat het slechts om een precisering gaat van een onderdeel van het akkoord in de bestaande wet. Ik meen dat dit toch wel een erg formele benadering is. Het is toch duidelijk dat het wenselijk geweest zou zijn dat van het begin af aan gezocht was naar consensus over deze materie, die blijkens de publicaties voor een aantal corporaties toch ingrijpende gevolgen kan hebben. Ik hoop dat de staatssecretaris dat met mij eens is. Bovendien merk ik op dat de staatssecretaris zich in dit huis meermalen heeft beroepen op de consequenties van het bruteringsakkoord, ook tegenover bepaalde wensen van de Kamer. Dan vind ik het omgekeerd toch ook dat de staatssecretaris zelf niet alleen

naar de letter maar toch ook naar de geest van het bruteringsakkoord moet handelen. Als daar consequenties uit voortkomen ten aanzien van wetgeving of financiering, moet de staatssecretaris dat royaal honoreren.

Voorzitter! De SGP-fractie heeft gevraagd of het uiteindelijke voorstel dat nu voorligt, een oplossing is voor de problematiek waarom het gaat, en wel op een zodanige manier dat de woningcorporaties met een relatief groot aantal woningen volgens de DKP-financieringssysteem niet in grote financiële moeilijkheden geraken waardoor van een gematigd huurbeleid geen sprake meer kan zijn. Het antwoord van de staatssecretaris is kortweg bevestigend. Ook daar heb ik een kritische kanttekening bij, want de beleving van de corporaties is toch een geheel andere. Zij voelen zich in een klemsituatie zitten, omdat de vertraging van de eigendomsoverdracht niet hun te verwijten valt. Gezien de omvang van het probleem op het totaal van de bruteringsoperatie lijkt het mij wenselijk dat de staatssecretaris het overleg met de koepels van corporaties in ieder geval weer opent teneinde een definitieve oplossing te bereiken, als dat vandaag niet mogelijk blijkt op grond van nadere toezeggingen van de staatssecretaris. Ik moet zeggen dat het mij wat bedroeft dat de staatssecretaris daar uit eigener beweging kennelijk niet toe kan komen en dat de Kamer moet proberen hem in die richting te krijgen. Ik hoop dat hij in dit debat een duidelijke opening zal bieden wat deze problematiek betreft.

Ik heb ook nog de vraag hoe het precies is gegaan met de raming ten aanzien van met name het flankerend beleid. Naar aanleiding van een vraag onzerzijds blijkt uit de nota naar aanleiding van het nader verslag dat voor de begrotingsopstelling geen onderscheid gemaakt kon worden tussen economisch en juridisch eigendom. Ik mag daaruit toch de conclusie trekken dat de uit te betalen bedragen ook voor economisch eigendom begroot zijn en dus in principe beschikbaar zijn. Dat geld is er dus. Dat was er in ieder geval. Waar het nu ligt, weet ik niet precies, maar dat moet de staatssecretaris mij dan maar vertellen. Ik begrijp de stelling van de staatssecretaris, dat tegemoetkoming aan de wensen van de

## Van den Berg

corporaties extra geld zou kosten, dan ook niet. Daar was namelijk rekening mee gehouden; daar hoorde althans rekening mee gehouden te zijn.

Ik kan mij helemaal niet voorstellen dat het niet beschikbaar komen van een bedrag van de 60 mln. voor de corporaties geen consequenties heeft. Die zijn er natuurlijk heel duidelijk wel. Dat is ook gebleken uit brieven die bij ons binnen zijn gekomen. Het gaat zelfs om een bedrag van 35 mln. in één stad en 9,5 mln. bij één corporatie. Dat heeft toch ingrijpende consequenties. Hoe kan de staatssecretaris dan zeggen dat die 60 mln. nauwelijks of geen consequenties heeft? Ik kan dus niet anders dan teleurgesteld zijn over de beantwoording van de staatssecretaris in de nota naar aanleiding van het nader verslag en zijn benadering in dit opzicht. Ik hoop echt dat hij in dit debat een constructieve oplossing biedt. Anders zal de Kamer niet anders kunnen dan het amendement van de heer Ten Hoopen steunen. Ik zeg niet dat ik dat node zou doen, maar ik had gehoopt dat het niet nodig zou zijn. Het is toch een duidelijke zaak dat de rijksoverheid zijn verantwoordelijkheid moet nemen, ook voor dit laatste staartje van de problematiek. Ik hoop dan ook dat het amendement niet in stemming gebracht hoeft te worden, maar als het een oplossing is voor de problematiek – dat heb ik begrepen uit de toelichting van de heer Ten Hoopen – zullen wij het zeker steunen.

Met het andere wetsvoorstel dat voorligt, heb ik geen inhoudelijke problemen. De staatssecretaris heeft in de nota naar aanleiding van het verslag terecht gezegd dat de sector in een dilemma verkeert. Er is nadrukkelijk een wens tot matiging van de huurstijging, terwijl de financiële continuïteit van de sector van essentieel belang is. Gegeven het feit dat de afspraken uit het bruteringsakkoord overeind blijven en er een ruimere mogelijkheid komt voor het verlenen van ontheffingen, kan mijn fractie met dit wetsvoorstel instemmen.

□

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Mijnheer de voorzitter! Het is altijd boeiend om over de volkshuisvesting te discussiëren en zeker over de continuïteit van de onderwerpen. Wij

hebben nu de eerste termijn van de behandeling van de wijziging van de Wet balansverkorting volkshuisvesting. Dat zullen er waarschijnlijk nog wel vijf worden.

Ik wil eerst ingaan op die 40% DKP-woningen. In het verleden zijn er berekeningen gemaakt. Daarbij ging het met name om het verschil tussen economisch eigendom en juridisch eigendom. Het hebben van de woning in juridisch eigendom werd uiteindelijk uitgangspunt van de wet. Dat is op zichzelf wel begrijpelijk. Corporaties kennende, is strategisch gedrag daar namelijk niet vreemd. De belangrijkste doelstelling was natuurlijk te voorkomen dat corporaties onderling bezittingen naar elkaar toe zouden schuiven om daarmee een beroep op het flankerend beleid mogelijk te maken. In die zin was het volgens ons verstandig om uit te gaan van het juridisch eigendom. Dat wordt natuurlijk anders op het moment dat er argumenten worden aangegeven op basis waarvan je zou kunnen aannemen dat wel degelijk een aantal woningen buiten het contract vallen, maar die naar de aard en de bedoeling wel binnen de wet vallen.

Bij erfpachtonderhandelingen krijg je de situatie dat de corporatie aan de ene kant een voordelige transactie met de gemeentelijke overheid tracht te bewerkstelligen, terwijl aan de andere kant het juridisch eigendom moet worden gerealiseerd volgens de Wet balansverkorting volkshuisvesting. Een corporatie kan voor dat dilemma komen te staan. De fractie van de Partij van de Arbeid is er gevoelig voor dat niet alles wat juridisch eigendom zou moeten zijn, ook daadwerkelijk juridisch eigendom is geworden in een dergelijke onderhandelingslag.

Het voorstel van de staatssecretaris komt neer op middelen. Ik ben het eens met de heer Hofstra, dat de vraag is of je hierbij moet middelen. Is het niet 0 of 60 mln.? De staatssecretaris heeft bij interruptie laten weten dat het hem 60 mln. kost. Hij suggereert daarmee een exactheid die niet bestaat. Wij hebben nog niet zo lang geleden een discussie gevoerd waarin uitgebreid is geanalyseerd wat er in het woningbestand aanwezig is op het ministerie en wat er aan beschikkingen is uitgegeven. Ik kan mij herinneren dat de uitkomsten volgens het onderzoek van de Rekenkamer niet met die mate van

exactheid zijn aan te geven. Sterker nog, die uitkomsten kunnen verschillen met 1% of 1,5%. Dat zijn verwaarloosbare marges, maar daarmee praat je wel over vele honderden miljoenen. Het komt mij heel vreemd voor als wij nu opeens een schijnexactheid zouden introduceren die volgens mij niet is waar te maken.

Wanneer de corporaties hebben voldaan aan de verplichting tot het juridisch eigendom, kun je er in principe van uitgaan dat er binnen de marges van het flankerend beleid geld voor beschikbaar is.

Wij hebben sterk de neiging om vraagtekens te zetten bij de juridische grondslag van het voorstel dat door de staatssecretaris is gepresenteerd. Kan dat onderscheid min of meer willekeurig worden gemaakt, of zou het veel principiëler moeten worden gesteld? Wij overwegen een motie om te laten onderzoeken of die oorzaken van buitenaf, die niet door de corporatie beïnvloed kunnen worden, betekenis hebben. Het kan onverstandig geweest zijn voor een corporatie om op dat moment mee te gaan met die overdracht van economisch eigendom naar juridisch eigendom.

De heer **Van den Berg** (SGP): De heer Duivesteijn heeft het over een motie en niet over een amendement. Wat betekent dat in zijn ogen voor het wetsvoorstel? Moet dat worden aangehouden of wil hij ermee doorgaan en er later nog eens op terugkomen? Ik vraag mij af of het nodig is om dit te onderzoeken, want ik dacht dat er al heel wat gegevens op tafel liggen. Daar kunnen wij nog nader over praten, maar wij discussiëren nu wel over een wetsvoorstel.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Het zou een tussenvoorstel zijn tussen de heer Ten Hoopen en de staatssecretaris in. Wij zouden een advies aan de landsadvocaat willen vragen. Het gaat er niet om of wat de staatssecretaris zegt, juridisch houdbaar is. Dat neem ik wel aan, want het is een wetsvoorstel. Je mag ervan uitgaan dat je de boot hebt gemist als het geen juridisch eigendom is. Het gaat nu om de aard en de bedoeling van de Wet balansverkorting. Je zou een advies van de landsadvocaat kunnen vragen, waarin centraal staat of de betrokken woningcorporaties door oorzaken van buitenaf niet tijdig

## Duivesteijn

konden voldoen aan de in de wet gestelde verplichtingen omtrent het tijdig in juridisch eigendom hebben van woningen, om zodoende aanspraak te kunnen maken op flankerend beleid. Als je een advies krijgt over de aard en de bedoeling, zou dat inderdaad kunnen betekenen dat het 0 is of 60 wordt. Als het 60 mln. wordt, hoort dat gewoon bij het flankerend beleid en is het regulier beleid. Dat betekent zonder meer dat de wet zou worden aangehouden.

De heer **Poppe** (SP): Voorzitter! Wij hebben onze eigen verantwoordelijkheid en die kunnen wij mijns inziens niet doorschuiven naar de landsadvocaat. Wat er aan de hand is, is zo langzamerhand wel erg duidelijk, ook aan de heer Duivesteijn, hoop ik. De Kamer kan dus het wetsvoorstel amenderen, zodat het geen 40 mln. zal kosten maar de volle 100 mln. Dat is noodzakelijk om de huurders niet te duperen. Als het wetsvoorstel wordt aangehouden, zitten wij straks misschien met een puur juridische uitspraak van de landsadvocaat, terwijl het de geest van de wet en ook onze opvatting is dat zij het geld wel krijgen. Maar dan kun je het advies van de landsadvocaat niet uitgommen, want die heb je niet voor niets ingehuurd. Waarom wilt u die U-bocht maken? Waarom neemt u niet gewoon hier en nu uw verantwoordelijkheid?

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Als de staatssecretaris na onderzoek zou stellen dat hij het redelijk vindt dat het er wel binnen valt, zouden wij daar geen bezwaar tegen maken. Geen enkel punt. Het wordt pas omstreden als de staatssecretaris stelt dat het er volgens hem een klein beetje onder valt en andere dingen niet. Dan komt de vraag aan de orde of een en ander past bij de aard en de bedoeling van de wet. Daarover kun je heel goed de landsadvocaat om advies vragen. Het gaat dan niet om een juridisch advies in de zin van: hoe kan ik mijn positie verdedigen? Integendeel, het gaat om een veel gedifferentieerder advies. Het zou kunnen inhouden dat de staatssecretaris en de rijksoverheid juridisch sterk staan, maar dat de overdracht aan de gemeenten problematisch is.

De heer **Poppe** (SP): Ik begrijp er echt niets van, mijnheer de voorzitter! De heer Duivesteijn zegt

nu dat hij er geen probleem mee zou hebben als de staatssecretaris echt ruimhartig was en zou zeggen: naar de geest en de bedoeling van de wet geldt het recht van de corporaties om die inkomsten te krijgen, die 60 mln. meer dan nu. Dat wil dus zeggen dat de heer Duivesteijn een mening heeft. Het volk verwacht dat hij zijn mening in deze zaal geeft. Het vraagt niet de mening van de staatssecretaris, de landsadvocaat of de ombudsman, nee, het vraagt die van de volksvertegenwoordiging, met daaraan verbonden een politiek standpunt. Het politieke standpunt van de heer Duivesteijn is in feite dus: dat geld moet er maar bij. Zo begrijp ik zijn woorden. Doe dat dan ook nu! Stel dat niet uit!

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Voorzitter! Ik heb kennisgenomen van deze opvatting. Ik heb uiteengezet wat de positie van de PvdA in dezen is, min of meer uitgelokt door de heer Van den Berg. Ik heb aangegeven in welke richting wij over de tweede termijn denken. Het zou inderdaad betekenen dat het wetsvoorstel wordt aangehouden in afwachting van het advies. Vervolgens zouden wij nagaan of het advies aangrijpingspunten bevat om misschien een wat evenwichtiger manier besluit te kunnen nemen. Dat is de bedoeling van de motie.

Ik wil overigens niet ongezegd laten dat het mij iedere keer weer verbaast met welk gemak corporaties blijkbaar geld uitgeven aan advertentiecampagnes en flauwekulverjaardagskalenders. Ik heb echt het gevoel dat achterin de dienstauto geld wordt uitgegeven dat beter besteed kan worden. Het spreekt mij niet aan.

Voorzitter! Ik kom toe aan het tweede onderwerp. Wij hebben al een paar keer gediscussieerd over de vrijemarktwerking binnen het huurbeleid en daarmee binnen het bruteringsakkoord. Ik ben het altijd eens geweest met de collega's Stellingwerf en Hofstra dat het heel vreemd is om die vrijheid wel naar boven te creëren, maar intussen jezelf te beschermen door die 3,5% minimaal. Dat is nu ook nog eens achterhaald door de ontwikkeling van de inflatie, terwijl juist de huurverhoging een belangrijk deel van de inflatie uitmaakt. Dat is eigenlijk heel vreemd. De heer Hofstra heeft dat al eens gezegd en ikzelf trouwens ook. Eigenlijk zou je

maximale mogelijkheden moeten scheppen voor het onderhandelingsproces tussen huurder en verhuurder. In een aantal gevallen zou dat er inderdaad toe kunnen leiden dat de huren niet worden verhoogd of slechts met het percentage van de inflatie worden verhoogd, afhankelijk van de specifieke situatie. Op talloze plaatsen in Nederland staan er woningen leeg omdat ze gewoon te duur zijn. Er mankeert dus iets aan de marktwerking. Een substantiële huurverlaging is nog steeds buitengewoon problematisch. Het gekke is dat woningcorporaties die financieel in de problemen zitten, toch verplicht zijn om die 3,5% door te berekenen, tenzij ze vrijstelling krijgen. Er is een vrijstellingsmogelijkheid, maar ik wijs op de frappante situatie in Delfzijl. Ondanks een grote leegstand wordt gehandeld alsof sprake is van een aanbiedersmarkt, waarin de huurder klaar staat om alles te betalen. Die tijd is gelukkig voorbij.

Wij zullen het voorstel zoals het er nu ligt niet steunen. Wij neigen naar een tussenvoorstel door inschakeling van de landsadvocaat om daarmee de zaak verder te objectiveren. Mocht de staatssecretaris daartoe niet bereid zijn, dan neigen wij sterk naar het volgen van het voorstel van de heer Ten Hoopen. Wij kiezen dan uiteindelijk voor het voordeel van de twijfel.

De PvdA wil graag de lijn volgen die in het amendement van de heer Hofstra zit. Wij zullen dat zeker steunen.

□

De heer **Poppe** (SP): Voorzitter! De Wet balansverkorting is onder meer bedoeld om duidelijkheid en vooral ook rust te krijgen op het front van de sociale volkshuisvesting. Sinds de invoering van die wet is het bepaald niet rustiger geworden onder de huurders en de corporaties. Door de Wet balansverkorting is een aantal woningcorporaties behoorlijk in de problemen gekomen. De corporaties gaan in toenemende mate over tot het verkopen van huurwoningen. In feite is dat hun tafelzilver om de financiële positie wat op te krikken. Soms worden hele complexen verkocht. In eerste instantie worden die woningen niet aan de huurders aangeboden. Die hebben dan het nakijken. Zij krijgen plotseling een andere huisbaas die meestal niet tot



De heer Hofstra (VVD)

de sociale verhuurders gerekend kan worden, maar tot de huishouders, dus verhuren met winstoogmerk. Met de onderhavige wetsvoorstellen wordt dit algemene probleem helaas niet aangepakt, wel twee afgeleide problemen. De eerste reparatie is het min of meer openbreken van het akkoord van Heemskerk, de minimaal afgesproken gemiddelde huurverhoging van 3,8%. Daar zijn wij wel voor, alleen als de financiële positie van de corporaties het toelaat. De reden voor deze soepeler houding van de staatssecretaris is het feit dat de inflatie lager uitvalt dan waarvan in het akkoord van Heemskerk was uitgegaan. Het blijft merkwaardig dat corporaties die financieel gezond zijn niet ook bij een hogere inflatie een lagere huurverhoging mogen toepassen. Woningbouwcorporaties zijn geen bedrijven met winstoogmerk. Als dit niet verandert, zouden ze worden gedwongen om als het ware wel winst te maken. De opvattingen van de heer Hofstra kan ik wel volgen.

Er is over de solidariteit gesproken. De rijke corporaties zouden de arme moeten helpen. Het idee is natuurlijk schitterend, maar als de rijke de arme corporaties moeten helpen, wordt het geld van de huurders gebruikt. In dat geval blijft het kabinet met droge handen zitten. Hoe kan die solidariteit echte solidariteit zijn? Of is sprake van een

gedwongen winkelnering? De corporaties die lager willen gaan zitten moeten dat bij de staatssecretaris melden en toestemming vragen. Ik moet nog zien of het idee over ruimhartigheid van de staatssecretaris ook mijn idee over ruimhartigheid is. Ik vrees het ergste als wij zien hoe knijperig de staatssecretaris met de aanpassingen van de brutoering – niet op tijd de juridische eigendom van DKP-woningen – omgaat.

Het amendement van de heer Hofstra, dat de ontheffingsmogelijkheden voor de minimale huurverhoging wil verruimen, heeft onze steun. Het blijft wel wrang dat er door de afbouw van de volkshuisvestings-subsidies er straks nauwelijks corporaties zullen zijn die van de ontheffing gebruik kunnen maken.

Ik kom over de tweede wetswijziging te spreken. Ze heeft betrekking op een probleem dat een gevolg is van juridische haarkloverij en bureaucratie. In een aantal gevallen hadden corporaties, buiten eigen schuld, per 1 januari 1993, de fatale datum, wel het economische maar nog niet het juridische eigendom van complexen woningen. Daar is een aantal oorzaken voor aangevoerd, namelijk problemen met de afwikkeling van de erfpacht, de afwikkeling van de grondoverdracht, onder meer in verband bodemsaneringsperikelen, of de afwikkeling van de herverkavelingen. De

staatssecretaris erkent deze oorzaken wel, maar komt aan de financiële gevolgen voor de corporaties maar deels tegemoet. De staatssecretaris die zich graag voordoet als de bewindsman van de huurmatiging, dwingt de hierbij betrokken corporaties om gedurende vijftien jaar gemiddeld 0,2% extra huurverhoging te vragen.

De heer Hofstra vindt dit een juiste opstelling van de staatssecretaris, onder het motto: regel is regel. Voorzitter! Zo zijn wij niet getrouwd. Als regels niet deugen en wij dat hier vaststellen, kan de Kamer immers dwingende voorstellen doen om die regels te veranderen. Daartoe kunnen wij amendementen indienen. De heer Hofstra kan zich dus niet achter de regels verschuilen.

De heer **Hofstra** (VVD): Voorzitter! De heer Poppe heeft mij verkeerd begrepen. Ik heb juist gezegd dat het voorstel van de staatssecretaris afwijkt van de rechte lijn. Voor ons is het recht of krom, maar niet een beetje recht. Wij willen in elk geval niet wat de staatssecretaris voorstelt. Overigens wachten wij graag het commentaar van de staatssecretaris af.

De heer **Poppe** (SP): U zegt dus: geen cent óf 100 mln.?

De heer **Hofstra** (VVD): Ja!

De heer **Poppe** (SP): U verschuilt zich dus niet achter de regels. Dat zou overigens ook problemen hebben opgeleverd.

Voorzitter! Sommige corporaties hebben al aangegeven met 0,2% niet eens uit te komen, zodat ze 0,4% extra huurverhoging zullen moeten vragen. Volgens de samenwerkende huurdersorganisaties bedraagt de schade voor ongeveer 75.000 huurders 62 mln. Dit bedrag kan men gerust afronden naar boven en stellen op 65 mln. Dat komt neer op extra individuele huurkosten van ruim f 800. Nu moet de staatssecretaris er bij mij niet mee aankomen dat het wel meevalt omdat dit over vijftien jaar wordt uitgesmeerd en het dus maar om een extra huurverhoging van f 4,50 per maand gaat. Daar komt dit wetsvoorstel wel op neer! Ik trek de conclusie dat het huurlastenprobleem de staatssecretaris niet echt hoog zit. Dat is blijkbaar alleen het geval als het hem goed uitkomt. Als het zou gaan om een



## Poppe

huurmatiging van f 4,50 per maand, zou hij zijn beleid roemen. Ik constateer bij de staatssecretaris een tweeslachtige houding waar het gaat om zijn huurmatigingsbeleid.

Voorzitter! Deze extra huurverhoging wordt op geen enkele manier inhoudelijk van argumenten voorzien. Dat vinden wij onverteerbaar. Het zijn tenslotte niet de huurders die hebben gevraagd om de brutering; zij hebben ook niet gevraagd om het bureaucratische gehannes over de juridische eigendomsverdracht. Ook zijn ze niet expres in een DKP-woning gaan wonen. De brutering was natuurlijk een nogal krampachtige transformatie van een sociaal volkshuisvestingsstelsel naar een marktgericht huisvestingsstelsel. Miscalculaties en fouten zijn te voorzien bij een dergelijk megaproject. Als men nu de gevolgen daarvan voor een deel wil doorschuiven naar de huurders van de woningcorporaties die bij dit wetsvoorstel betrokken zijn, kán dat natuurlijk niet. Dat doet denken aan een zakkenroller die f 100 steelt en als hij betrapt wordt, grootmoedig f 80 terug wil geven als er maar geen aangifte wordt gedaan. Ook dit is onverteerbaar.

Hoe dan ook, het is niet te pruimen dat 75.000 huurders de rekening gepresenteerd krijgen omdat de overheid bij het doorvoeren van de brutering fouten heeft gemaakt of bepaalde problemen niet heeft voorzien. Laten we het nou eens duidelijk stellen. Als die fouten en misrekeningen niet waren gemaakt, als alles was gelopen zoals eigenlijk was bedoeld, had het flankerend beleid ruim 100 mln. meer gekost. En wie er ook de schuld van alle problemen is, de huurder in ieder geval niet. Daarom kan het niet zo zijn dat de overheid nu via de huurpenningen-administratie van de betrokken corporaties ruim 75 mln. uit de huizenknip van de huurders moet gaan peuten. Dat dit voorstel eigenlijk van D66 afkomstig is, om zijn staatssecretaris uit de financiële problemen te redden, is natuurlijk diep treurig. Ook D66 zit niet in de Kamer om staatssecretarissen te redden, maar om ze te controleren.

De heer **Jeekel** (D66): Ik zal er zo dadelijk wel op ingaan, als ik zelf aan het woord kom, mijnheer Poppe.

De heer **Poppe** (SP): Prima.

Voorzitter! Er zijn fouten gemaakt bij de invoering van de brutering. Er is onvoldoende rekening gehouden met allerhande overdrachtsproblemen. Hoe dan ook, de betrokken corporaties hadden niet op tijd het juridische eigendom, maar wel reeds alle lusten en lasten van de woningen in kwestie. Als wij deze zaak nuchter bekijken, moeten wij vaststellen dat de corporaties eigenaar waren in de zin van lusten en lasten, alleen door allerlei bureaucratische problemen nog niet formeel op papier.

Het gaat dus om juridisch gehannes en bureaucratie. De gevolgen daarvan kunnen wij de huurders niet in de schoenen schuiven; dat zal D66 toch net als ik moeten vaststellen. Daarom is volledige compensatie voor de fractie van de SP de enige redelijke oplossing. Men zal begrijpen dat wij het amendement van de heer Ten Hoopen steunen. Als dat er niet was, zouden wij zelf zo'n amendement hebben ingediend.

□

De heer **Jeekel** (D66): Voorzitter! Bij de behandeling van de wijziging van de Wet balansverkortening staan op dit moment drie elementen centraal – verdere matiging van de huurstijging via de minimale huursom, bodemverontreiniging en juridisch versus economisch eigendom – als criteria voor een aanvullende bijdrage in het kader van de Wet balansverkortening.

Ik begin met het voorstel om een matiging van de huurstijging mogelijk te maken, onder het niveau van 3,5%. Wij juichen dit voorstel toe; het is de juridische uitwerking van de bestaande praktijk die het ruimhartig toestaan van ontheffingen aan corporaties mogelijk maakt, als die financieel sterk genoeg zijn om een lagere huurverhoging te vragen. Dat draagt duidelijk bij aan een verdere matiging van het huurbeleid. Het voorstel past ook goed in het door ons voorgestane huurbeleid voor 1997 en 1998, waarover ik mede namens mijn collega's Hofstra en Ten Hoopen een motie had ingediend die de steun van de Kamer heeft gekregen. Daarin vroegen wij om overleg met de landelijke centrales van huurders en verhuurders om een advies te krijgen over de mogelijkheid om de minimale huursomstijging van 3,5% in de Wet balansverkortening per 1 juli 1998 hetzij

echt af te schaffen, hetzij fors te verlagen. Het amendement van de heer Hofstra op dit stuk komt naar onze mening dan ook net iets te vroeg, omdat wij er een traject voor hebben afgesproken. Daar komt bij dat mijn fractie het ook belangrijk vindt om een duidelijke lijn aan te geven voor financiële solidariteit tussen corporaties. Dit amendement maakt het uiteindelijk mogelijk dat een corporatie die een heel lage huurverhoging kan vragen of er zelfs geheel van kan afzien, dat ook doet zonder te letten op andere corporaties in dezelfde regio die wellicht in de problemen zitten. Dat lijkt ons geen goede lijn, dus wij zien niet zoveel redenen om dit amendement te steunen.

De heer **Hofstra** (VVD): Voorzitter! Wij hebben inderdaad de motie gesteund die de heer Jeekel noemt. Daarin staat de datum van 1 juli 1998; ik hoop dat artikel 13 dan ook integraal zal vervallen. De heer Jeekel vindt dit een mooi wetsvoorstel, omdat er volgens hem echt vorm wordt gegeven aan een ruimhartig ontheffingenbeleid. Zou hij eens willen reageren op mijn opmerking over de olifant en het muisje? Dit is toch niks?

De heer **Jeekel** (D66): Wij praten over percentages tussen 0 en 3,5. Je kunt je afvragen of je zonder overleg met de corporaties de range zou kunnen verkleinen tot percentages tussen 0 en 2,5. Wij hadden al afgesproken dat wij van 3,5% naar 2% zouden gaan, maar het gaat mij net iets te ver om op een druiliger ochtend als deze die range van 0 tot 2% erbij te nemen.

De heer **Poppe** (SP): Voorzitter! De heer Jeekel weet dat de SP een groot voorstander is van goed georganiseerde solidariteit. Vindt hij dit eigenlijk niet een wat rare vorm van solidariteit? De huurders van "rijke" corporaties met liggende gelden, dus een wat ruimere algemene bedrijfsreserve, moeten via een onnodige huurverhoging meebetalen aan de oplossing van de problemen in met name de grote steden met de grote "arme" woningcorporaties. Dat is toch onterecht gedwongen solidariteit? De financiële problemen bij de grote corporaties zijn namelijk niet veroorzaakt door het beleid van die corporaties, maar in feite door het

## Jeekel

beleid van dit kabinet en voorgaande kabinetten.

De heer **Jeekel** (D66): Ik begrijp de vraag, maar wij hebben het nu over het amendement-Hofstra inzake een huurontwikkeling tussen 2% en 0%, dus onder het inflatiepercentage. Ten opzichte van het gemiddelde gaat het hierbij om een tamelijk luxe situatie. Ik ben van mening dat nagegaan moet worden of dat in breder verband kan dan wel ten behoeve van alleen de huurders van die corporaties waar dat financieel mogelijk is. Het gaat nu dus niet om de ruimte boven het inflatiecijfer. Ik kan de redenering van de heer Poppe overigens wel volgen, maar nogmaals, het gaat nu dus om de wat luxere situatie. Natuurlijk hopen wij dat daarvan in een aantal gevallen sprake is. Ik herhaal dat de vraag is hoe die ruimte wordt aangewend. En ik meen dat het goed is om daarbij naar de mogelijkheden te kijken van wat meer solidariteit.

De heer **Poppe** (SP): Dan heb ik toch nog een vraag. Wanneer als gevolg van het voorgestelde onderzoek het geld verdeeld wordt op grond van solidariteit van de corporaties en daardoor alle corporaties in de rode cijfers komen, wat mogelijk is wanneer rijkdom en armoede verdeeld worden, is D66 dan bereid om van dit kabinet te eisen dat de rijksbegroting van Volkshuisvesting "opgekrikt" wordt?

De heer **Jeekel** (D66): Wij hebben het nu natuurlijk niet over de algemene formulering van financiële solidariteit. Ik praat op dit moment alleen maar over het deel dat collega Hofstra met zijn amendement mogelijk maakt, wat de staatssecretaris niet kan. In dat verband meen ik dat er absoluut gedacht kan worden in de richting van een alternatieve vorm van aanwending die niet alleen ten goede komt aan de huurders van de desbetreffende corporaties. Ik voeg hier helemaal niet aan toe dat wij een vorm van verplichte verevening willen, want dat is nu niet aan de orde. Maar als Kamer vinden wij dat een financiële solidariteit van corporaties aan de orde is; sterker, dat vindt de corporatiewereld zelf ook. Het is namelijk bekend dat men daar bezig is met de ontwikkeling van een programma met dit als een van de uitgangspunten.

De heer **Poppe** (SP): Ik ben uiterst ontevreden, omdat het geen antwoord is op mijn duidelijke vraag. De heer Jeekel fietst om die vraag heen in een poging om zijn staatssecretaris financieel te helpen.

De heer **Jeekel** (D66): Nee, dat gebeurt absoluut niet bij het amendement van de heer Hofstra.

De heer **Poppe** (SP): Mijn vraag was de volgende. Als er in de sector onvoldoende algemene bedrijfsreserve is om iets aan de algemene problemen te doen, staat D66 dan gelijk klaar met het vingertje om meer geld te vragen voor de sociale volkshuisvesting? U gebruikt de solidariteit niet om algemene problemen op te lossen, maar dat van uw staatssecretaris. Dat is wel erg kortzichtig.

De heer **Jeekel** (D66): Het spijt mij, maar ik geef de heer Poppe geen antwoord op deze vraag, omdat dat het thema dat nu aan de orde is, verre overstijgt.

De heer **Poppe** (SP): U gebruikt de solidariteit alleen maar om uw staatssecretaris te redden en niet om de problemen van de huurders op te lossen.

De heer **Jeekel** (D66): Ik heb het even over solidariteit, omdat ik het belangrijk vind dat dit aspect betrokken wordt bij het amendement van collega Hofstra. Nogmaals, ik vind dat een reële, andere aanwending van dat deel van het "vrijvallende" geld.

De heer **Hofstra** (VVD): Ik wil nog een eventueel misverstand wegnemen. Het tweede lid biedt de mogelijkheid voor een veel ruimhartiger vrijstelling. Dat is echter geen recht en evenmin een plicht van een corporatie. Er staat alleen dat die mogelijkheid er is voor de minister dan wel de staatssecretaris. Misschien doet hij dat straks wel helemaal niet. Als dus een ruimhartig ontheffingsbeleid mogelijk gemaakt wordt, stelt dat tweede lid dus niets voor. In dat geval is onze formulering veel reëler. Wij zien wel wat de regering dan doet.

De heer **Jeekel** (D66): Ik reageer op het feit dat u de staatssecretaris slechts één overweging geeft, en wel die van financiële continuïteit. Ik zou

ook naar een andere overweging kunnen kijken en dan is het zelfs de vraag of je met dat amendement moet komen. De andere overweging is de vorm van solidariteit die wellicht ook nagestreefd zou kunnen worden.

De heer **Hofstra** (VVD): Maar, voorzitter, wij moeten deze huurverhogingen toch niet als een fictieve belasting gaan zien waardoor de ene huurder de andere deels gaat compenseren? Corporaties hebben wij verzelfstandigd en daar past niet bij dat men wel de voor- en nadelen van de marktwerking heeft en dat men toch onder de paraplu van...

De heer **Jeekel** (D66): Nee, u moet dat anders zien.

De **voorzitter**: Nu begint het interruptiedebat uit te lopen tot een nieuwe termijn. Interrupties zijn eigenlijk alleen bedoeld om verduidelijking van standpunten te vragen. Nu wordt het een normale discussie. En die is boeiend, daar niet van, en wij hebben vanmorgen iets meer tijd dan normaal, daar niet van, maar dat betekent niet dat wij op een ongeoorloofde wijze met die tijd om kunnen springen door de instrumenten verkeerd te gebruiken. De heer Jeekel vervolgt nu zijn betoog.

De heer **Jeekel** (D66): Voorzitter! Ik ga dan over op een ander punt, de bodemverontreiniging. De aanvullende bijdrage is bedoeld als flankerend beleid om ongewenste en ongerechtvaardigde effecten van de Wet balansverkorting op te vangen. Tijdens de omvangrijke bruteringsoperatie die er is geweest, kan het haast niet anders dan dat niet alle effecten goed zijn geschat en voorzien. Het voorstel om woningen die in economisch bezit zijn als juridisch bezit mee te tellen en op te nemen als criterium om voor een aanvullende bijdrage in aanmerking te komen omdat er sprake is van bodemverontreiniging, heeft onze instemming. Dat is een van de voorbeelden waar staatssecretaris Tommel zijn voorganger terecht corrigeert.

Ik kom bij het belangrijkste onderdeel waarover ook de collega's hebben gesproken, het al dan niet in juridisch eigendom hebben van een woning als criterium voor een aanvullende bijdrage en de relatie tot

## Jeekel

het economisch eigendom. Op twee punten lijkt deze Kamer een Salomonsoordeel te moeten uitspreken bij gebrek aan overeenstemming tussen kabinet en de corporaties. Het eerste punt betreft de vraag of er in de procedure rondom de uitvoering van de Wet balansverkortening een rechtvaardiging te vinden is voor de aanspraak die de corporaties nu maken op een aanvullende bijdrage van wat uiteindelijk overblijft, namelijk 60 mln. Het tweede punt is de vraag hoe groot de effecten zijn voor de betrokken corporaties als die corporaties in deze sfeer geen verdere aanvullende bijdrage ontvangen.

De procedure geeft D66 op het eerste gezicht geen aanleiding om de aanspraak van de corporaties op een verdere aanvullende bijdrage te honoreren. Wat is er precies aan de hand? Ten tijde van het debat over het bruteringsakkoord is er geen onderscheid gemaakt tussen juridisch eigendom en economisch eigendom. Het debat ging over de datum van 1 januari 1993. Die was heilig voor staatssecretaris Heerma om strategisch gedrag van corporaties te voorkomen. Bij de uitwerking van het akkoord in wetgeving is het wel vanaf het begin duidelijk dat onderscheid tussen juridisch eigendom en economisch eigendom van wezenlijk belang is. In de brochure "De bruteringsvoorafstemming" – ik vind dat een lelijk woord – van mei 1994 wordt de uitvoering van de Wet balansverkortening geschetst. Onder andere wordt daarin ingegaan op gegevens die de corporaties moeten verstrekken om de aanvullende bijdrage voor DKP-bezit te berekenen. In die brochure op bladzijde 11 staat: toegelaten instellingen of gemeentelijke woningbedrijven die in aanmerking willen komen voor een aanvullende bijdrage DKP-bezit zullen een opgaven moeten doen van het totale aantal woningen dat zij – nu komt het – in juridisch eigendom hadden per 1 januari 1993. Kortom, medio 1994 was de zaak al helder. Er kan op dit punt geen mist zijn. Het is wel opmerkelijk dat er in het feitelijke formulier – en niet in de brochure die erachter zat, de brochure die de corporaties moeten invullen over hun woningbezit – het onderscheid in juridisch eigendom en economisch eigendom ontbreekt. In het verleden heeft die eigendoms-

figuur nooit enige consequenties gehad voor bijvoorbeeld de uitbetaling van subsidies.

Al met al kunnen wij ten aanzien van de procedure op dit punt het kabinetsstandpunt volgen omdat het bij de uitwerking van het bruteringsakkoord vanaf het begin voor alle partijen duidelijk kan zijn geweest dat het juridisch eigendom het uitgangspunt was.

Wat zijn de effecten voor de betrokken corporaties? D66 en het CDA, ere wie ere toekomt, voorzagen al snel dat het niet honoreren van het verzoek voor een aanvullende bijdrage – het ging toen nog om 100 mln. – tot negatieve effecten zou kunnen leiden. Wij hebben voorstellen gedaan en het CDA heeft voorstellen gedaan om de effecten van het niet toekennen van een aanvullende bijdrage binnen acceptabele marges te brengen. De oplossing die wij hebben aangedragen, zorgt ervoor dat strategisch gedrag nog steeds niet mogelijk is, dat corporaties die onevenredig zwaar worden getroffen een tegemoetkoming krijgen en dat de basisdoelstelling van het gematigd huurbeleid overeind blijft. Het kabinet heeft de voorstellen van D66 overgenomen. Op macroniveau is het probleem daarmee teruggebracht van een probleem van 100 mln. naar een probleem van 60 mln. Dit was een absoluut pragmatische oplossing en geen principiële oplossing. Er zat geen principiële kant aan! Wij wilden kijken naar een verzachting van de mogelijk optredende effecten en wij wilden proberen om die binnen een bepaalde marge te houden. Tegen iedereen die vervolgens reageert zoals collega Poppe, collega Duivesteijn en collega Van den Berg, maar ook vanuit de wetenschap van de heer Conijn van het OTB, dat het niet principiële is en dat er een mogelijke huurverhoging van 0,2% komt, zeg ik: allemaal tot ieders dienst, maar wij hebben er in elk geval voor gezorgd dat het gat van 100 mln. is teruggebracht tot 60 mln. De eerste stap is wat dat betreft dus wel gezet.

De heer **Poppe** (SP): Dit kan ik echt niet meer volgen. Een pragmatische aanpak, niet ideologisch... maar met pragmatisme kun je alle kanten op. Hoe de wind waait, waait mijn jasje. In dit geval waait uw jasje toch wel richting staatssecretaris om hem uit de financiële problemen te helpen.

Het doel van de bruteringsoperatie was namelijk dat die corporaties het geld dat zij nu tekortkomen wel zouden krijgen. Als al die overdrachts-toestanden, al die bureaucratie en al dat gehannes er niet was geweest, hadden zij alle recht gehad op dat geld. Nu zegt u dat het met die 40 mln. een tegemoetkoming is. Nee, het is waar ze recht op hebben! Het is maar 40% van waar ze recht op hebben!

De heer **Jeekel** (D66): U hebt niet goed naar het eerste deel van mijn verhaal geluisterd. Dat ging over de procedure. Voorzover ik het kan bekijken, is er juridisch-technisch gezien – dat is een beperking van het begrip "juridisch" – geen fout gemaakt door het kabinet. Dat betekent dat er, zoals collega Hofstra al zei, geen sprake is van een vorm van recht. Ik kom straks nog over te spreken. Er is alleen wel een serieus probleem, dat wij samen met het CDA al vrij vroeg hebben onderkend. Het doel is natuurlijk geweest om de effecten die bij de corporaties zouden kunnen optreden te verzachten. Dat is het doel geweest van dat tamelijk pragmatische voorstel, dat de staatssecretaris uiteindelijk heeft overgenomen.

De **voorzitter**: Is het nu duidelijk, mijnheer Poppe, of vraagt u nog een nadere verduidelijking?

De heer **Poppe** (SP): Ik vraag een nadere verduidelijking, want het gaat er volgens de heer Jeekel niet om dat zij er recht op hebben. Het gaat erom dat bij de invoering van de bruteringsoperatie een aantal problemen niet is voorzien. Ik wil dat geen fouten noemen, maar zij zijn niet voorzien. Dat betekent dat de Kamer die het volk vertegenwoordigt de staatssecretaris erop wijst dat er onvoorziene problemen zijn die opgelost moeten worden, maar niet over de rug van de huurders, zoals de heer Jeekel voorstelt. Het volle pond dus! Als het namelijk goed was gegaan, waren het ook de kosten voor de rijksoverheid geweest.

De heer **Jeekel** (D66): Er is bewust een bepaalde lijn gekozen in de wijze waarop de formulieren, die aan de basis liggen van die heel grote bruteringsoperatie, ingevuld zijn.

De heer **Poppe** (SP): De formulieren! De bureaucratie! U heeft gelijk, maar

## Jeekel

er zijn onvoorziene problemen gekomen!

De heer **Jeekel** (D66): Ik ben ook nog niet klaar, mijnheer Poppe, maar we moeten wel zuiver zijn en dan kan ik wat betreft de procedure en de juridische inbedding daarvan niet tot de conclusie komen dat er door het kabinet fouten zijn gemaakt, in de periode-Heerma noch in de periode-Tommel. Ik vind dat een belangrijke constatering. Mijn tweede constatering is dat door het proces zoals het is gelopen, wel een aantal negatieve effecten zijn opgetreden. Mijn derde constatering is dat wij een pragmatische oplossing hebben gegeven om althans een deel van die effecten te verzachten. Zover ben ik op dit moment met mijn betoog.

De heer **Van den Berg** (SGP): Voorzitter! De heer Jeekel onderstreept dat dit wetsvoorstel kennelijk een hoog D66-gehalte heeft, maar dat hadden we al begrepen. Hij gooit alles nu op de toer van pragmatisme, maar wij hebben het toch niet alleen over de letter van de afspraken maar ook over de geest. Als we daarnaar kijken, zien we dat er toch iets meer aan de hand is dan alleen maar te zoeken naar pragmatische oplossingen. Is hij dat met mij eens en, zo ja, hoe verdisconteert hij dat in zijn benadering?

De heer **Jeekel** (D66): Voorzitter! Ik kom dadelijk nog even op dit punt terug. De heer Van den Berg krijgt hierop een antwoord.

De **voorzitter**: Houdt u wel een beetje de tijd die u voor uzelf op mijn lijst hebt gereserveerd in de gaten? Ook als ik de interrupties er afhaal, bent u met een vrijzinnige interpretatie bezig!

De heer **Jeekel** (D66): Dank u, ik zal proberen daar rekening mee te houden.

De **voorzitter**: Ik hoop dat u er rekening mee houdt! Dat is iets anders dan proberen!

De heer **Jeekel** (D66): Voorzitter! We praten nog steeds over de 60 mln. Wat moet er nu verder gebeuren? Dat hangt af van de ernst van de resterende effecten. Die effecten zijn voor de individuele corporaties nog steeds behoorlijk. Op dit punt bestaan er twee lezingen over de

ernst van die mogelijke effecten. Enerzijds is er het standpunt van de staatssecretaris. Hij voorziet geen grote effecten. Anderzijds is er de visie van de desbetreffende corporaties, de koepels en de gemeenten, die wel degelijk ernstige effecten verwachten. Nader overleg tussen die partijen lijkt weinig zinvol. Onze basispositie is de volgende.

Er is twijfel over de ernst van de effecten die nu nog kunnen optreden. Tegelijkertijd zou het wat ons betreft wenselijk zijn als dit wetsvoorstel doorgang zou vinden. Wij zouden dus het liefst als lijn kiezen dat dit wetsvoorstel doorgaat, maar onder de voorwaarden dat wij gedurende een aantal jaren, bijvoorbeeld vier jaar, van de staatssecretaris jaarlijks een rapportage krijgen over de daadwerkelijk optredende effecten bij de desbetreffende acht corporaties, gerelateerd aan het gestelde in het BBSH over prestatievelden. Op die manier zouden wij exact kunnen zien welk type effecten zich hier daadwerkelijk voor gaat doen. Als Kamerleden krijgen wij dan de mogelijkheid om bij te sturen als de gevolgen inderdaad ernstiger blijken te zijn dan de staatssecretaris nu vermoedt en aangeeft. Wij zullen dan ook niet schromen om op dat moment de wet snel te wijzigen. Dit is onze basispositie.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Voorzitter! Daarmee gaat men heel willekeurig tewerk. Op deze manier zou men een heel apparaat in werking stellen om de corporaties te controleren om zodoende een probleem dat zich mogelijkerwijs kan voordoen, op te sporen en vervolgens te kunnen corrigeren. Ik meen dat zo iets niet past bij de structuur van de volkshuisvesting, die blijkbaar door de heer Jeekel wordt gewaardeerd. Als er problemen zijn, zal het Centraal fonds voor de volkshuisvesting moeten optreden en niet de rijksoverheid. Nu moet dus sprake zijn van de juridische erkenning, van bijstelling van de wet. Anders valt op een gegeven moment de bijl en is het afgelopen.

De heer **Jeekel** (D66): In mijn visie hebben wij te maken met de zogenaamde presaneringsfase. Wij kennen nu niet de saneringsfase. Dus het Centraal fonds voor de volkshuisvesting hoeft nog geen rol te spelen. Wij zitten nu duidelijk in de

voorafgaande fase. In die fase monitoren wij. De vraag is: gaan daadwerkelijk de effecten optreden waarover de corporaties spreken?

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Maar als je je geld niet krijgt, dan is er toch per definitie een effect. Als je 60 mln. niet ontvangt, betekent dat toch dat je of op je vermogen inteert of dat je een hogere verhoging doorvoert.

De heer **Jeekel** (D66): Dat effect is in een heleboel gevallen op te vangen, waardoor het daadwerkelijke effect op de vijf prestatievelden helemaal niet hoeft op te treden. Zoiets kan zich dus voordoen. Juist omdat ik eraan twijfel of dit feitelijk ook het geval zal zijn, kan ik mij voorstellen dat wij de aangegeven weg opgaan. Als wij de mogelijkheden zouden kunnen bepalen, zou dit onze basis zijn. Op deze manier zouden wij het vraagstuk proberen op te lossen.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Dat is in ieder geval een buitengewoon pragmatische opstelling, maar volgens mij niet juist. 60 mln. is 60 mln. Als je een dergelijk bedrag niet ontvangt, heeft dat effect. Het is eigenlijk niet aan u of aan de staatssecretaris of aan ons om vervolgens nog eens tot een afweging te komen. In zo'n geval gaat namelijk de structuur van de volkshuisvesting gelden. Nu gaat het veel meer om de vraag of het contract naar zijn aard en bedoeling wordt nageleefd.

De heer **Jeekel** (D66): Samenvattend, voorzitter, kom ik uit op de volgende lijn. Vanuit juridisch oogpunt valt de regering niets te verwijten. De vraag die overblijft, is of gelet op de geest van het bruteringsakkoord en gelet op de wijze waarop bij het sluiten van dat akkoord is geoordeeld, dus of het gelet op de aard en de bedoeling van dat akkoord, het verstandig is om een beperkt aantal corporaties op te zadelen met winkeldochters, hetgeen die DKP-woningen in economisch eigendom natuurlijk zijn. In dat licht staan wij zeker niet onsympathiek tegenover het voorstel van collega Duivesteijn om de landsadvocaat over deze onderhavige materie, waarbij aan de ene kant sprake is van het feit dat juridisch alles goed is gegaan, maar aan de andere kant gezegd kan worden dat volgens de

## Jeekel

aard en de bedoeling van de wet wel degelijk een andere interpretatie mogelijk is, te laten adviseren. Wij vinden dat zeker een aanvaardbare lijn, zij het dat er enig uitstel van het wetsvoorstel optreedt en dat wij met elkaar moeten proberen onze wensen op dit punt in een beperkte tijd te realiseren.

De heer **Ten Hoopen** (CDA): Voorzitter! De heer Jeekel had het zojuist over monitoren. Nu steunt hij het voorstel van de heer Duivesteijn. Als de conclusie van de landsadvocaat is dat de wet uitgevoerd moet worden zoals die volgens de gegeven interpretatie luidt, dus dat 60 mln. aan de corporaties moet worden uitgekeerd, stemt de heer Jeekel dan met die uitkomst in?

De heer **Jeekel** (D66): Ik denk dat de kans groot is dat de landsadvocaat gelet op de aard en bedoeling en gelet op de juridische positie met een advies komt. Dan krijgen wij nog een ronde en zullen wij dat advies hier opnieuw wegen. Zoals de heer Duivesteijn net heeft gezegd, wordt het wetsvoorstel dan aangehouden. Op dat moment zullen wij onze positie innemen.

De heer **Ten Hoopen** (CDA): Begrijp ik het goed dat als u de motie-Duivesteijn steunt en er in de Kamer een meerderheid voor is, u de monitoring achter de horizon laat verdwijnen?

De heer **Jeekel** (D66): Ik heb al gezegd dat wij ervan uitgaan dat wij langs de lijn van de monitoring opereren. Wij kunnen ons evenwel voorstellen dat de gedachte die de heer Duivesteijn hier heeft geïntroduceerd een waardevolle "next best" is.

De heer **Stellingwerf** (RPF): Voorzitter! Het oorspronkelijke wetsvoorstel riep niet zoveel vragen op. Het was een technisch herstel en wie is er nou tegen herstel? Niemand toch? Ook nu nog kun je zeggen dat er sprake is van een verbetering. Er wordt per slot van rekening 40 mln. uitgetrokken en uitgekeerd aan corporaties die in de problemen zitten met DKP-bezit. Toch zit daar het overgebleven knelpunt, zoals wij in de afgelopen weken weer eens uit de nodige brieven konden opmaken.

Er is in het afgelopen jaar getracht een juridische afbakening te geven aan het probleem hoe je de aanvullende bijdrage moet beperken. De keuze is gevallen op het juridisch eigendom. Voorzover dat nog niet mogelijk was ten gevolge van bodemverontreiniging mag er ook sprake zijn van economisch eigendom.

Toch blijf ik ermee zitten dat er in enige mate sprake is van willekeur, van een arbitraire keuze. Ook bezien uit het oogpunt van huurmatiging en de relatie met de gemiddelde huursomstijging van 3,8% blijven er vraagtekens. Je kunt natuurlijk zeggen dat het een pragmatische keuze een pragmatische oplossing is, maar dat zou een heel onbevredigende afloop van de discussie zijn. Door een drempelwaarde te accepteren en uit te gaan van een gemiddelde huurverhoging van 4% ontstaat er een speciale categorie huurders die een hogere gemiddelde huur betalen dan de gemiddelde huurders. De NWR laat weten dat het onderscheid tussen juridisch en economisch eigendom pas bij de uitwerking van het bruteringsakkoord is gehanteerd. Bij de onderhandelingen zou alleen zijn gesproken over het bezit. Ik neem aan dat de staatssecretaris op dat punt nog zal ingaan.

Waarom kunnen andere oorzaken van vertraging waaraan men niets kan doen, toch niet geaccepteerd worden, bijvoorbeeld de problemen met betrekking tot de erfpacht? De norm zou moeten zijn of er sprake is van redenen die buiten de macht van een corporatie liggen. Dan zou je kunnen denken aan een soort individuele toetsing. Ik denk evenwel dat de problematiek, zoals die de laatste maanden – het is niet iets van de laatste dagen – heen en weer is gegaan tussen het parlement en de sector, op dit moment wel duidelijk is. Collega Duivesteijn heeft een motie aangekondigd om de landsadvocaat te vragen hoe wij dit nu moeten bezien vanuit de aard en bedoeling van de bruteringswet. Ik denk dat het juist gaat om een politiek oordeel. Je kunt de vraag naar de aard en bedoeling van een wet toch niet aan een landsadvocaat overdragen? Ik denk dat je dat hier en nu zou moeten besluiten. In die zin hebben wij niet zo'n behoefte aan de door collega Duivesteijn aangekondigde motie.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Het is nog maar de vraag of het een politiek oordeel is, want het gaat om een in hoge mate juridische kwestie. Ik denk dat niemand er problemen mee heeft om die 60 mln. uit te betalen op het moment dat men er recht op heeft. Dat is geen enkel probleem. Het gaat nu om de juridische vraag of men al dan niet zelf veroorzaker is van de kwestie die is opgetreden. Als dat het geval is, betekent het gewoon dat de wet houdbaar is en dat het niet past binnen de aard en bedoeling van de wet. Ik denk dus dat het geen politiek oordeel is. Een politiek oordeel is bijvoorbeeld het amendement van de heer Hofstra inzake het terugbrengen van de 3,5% naar een percentage X. Dat is een politieke keuze.

De heer **Stellingwerf** (RPF): Voorzitter! Over politieke oordelen kun je uiteraard van mening verschillen. Ik ervaar het hier in ieder geval zelf zodanig dat wanneer wij een keuze maken in de lijn van het amendement van collega Ten Hoopen, het een einde zou kunnen brengen aan de discussie. Ik vraag mij dan ook af waarom de staatssecretaris zo krampachtig doet over deze materie. In zo'n grote operatie, met zoveel miljard gulden, gaat het in die zin toch nog om een relatief beperkt bedrag. Hoewel ik erken dat 60 mln. een fors bedrag blijft. Of ziet de staatssecretaris hier precedenten liggen? Ik neem aan dat hij op dit punt nog in zal gaan.

Ik vraag mij af of er inderdaad geen geld is begroot voor flankerend beleid op basis van economisch eigendom. In de schriftelijke beantwoording geeft de staatssecretaris weer, dat bij de opstelling van de begroting 1995 voor de raming van het flankerend beleid geen onderscheid was gemaakt tussen juridisch en economisch eigendom. "Opgemerkt dient te worden dat hieruit geen onderscheid was te destilleren tussen juridisch en economisch eigendom. Ten opzichte van de wetstekst zijn deze onzekerheden echter als financieel beperkt ingeschat". Met overdrachtsvertragingen is destijds geen rekening gehouden. Daarom veronderstel ik dat de staatssecretaris in de begroting voor de uitgaven van het flankerend beleid wél is uitgegaan van het economisch eigendom, en dat deze bedragen daarom wél zijn begroot, zij het dat

## Stellingwerf

de omvang toen nog niet duidelijk was. Die omvang is blijkbaar wat tegengevallen.

Wat het tweede wetsvoorstel betreft, vindt de RPF-fractie het positief dat via reparatie wordt gepoogd het aantal ontheffingsmogelijkheden te laten toenemen. Anderzijds heeft de RPF-fractie bij de plenaire behandeling van de Wet balansverkortening gepoogd het minimale percentage van 3,5 huursomstijging niet wettelijk vast te laten leggen, maar te koppelen aan het inflatiepercentage, plus in die tijd 0,5%. Dat was toen niet mogelijk. Ik kan nu constateren dat voor een verdergaand amendement wel een meerderheid aanwezig is, wat ik verheugend vind. Er is sprake van voortschrijdend inzicht. Het past onzes inziens ook in de gedachte achter de balansverkortening, namelijk: meer eigen verantwoordelijkheid voor de woningbouwcorporaties.

□

Staatssecretaris **Tommel**: Voorzitter! Ik begin met het wetsvoorstel waarmee, zoals de heer Hofstra het terecht noemde, een foutje is hersteld in artikel 7. Ik kan de gemelde opvatting onderschrijven dat we hierbij in feite praten over een klein hoekje van de bruteringsoperatie. Ik doel op het tweede deel van het wetsvoorstel, waarbij is teruggekomen op een discussie die we hebben gevoerd bij het wetsvoorstel over de bruteringsoperatie, namelijk over de kwestie van het economisch en juridisch eigendom. Het is correct – zo staat het ook in de stukken in het kader van de schriftelijke voorbereiding – dat dit probleem bij de onderhandelingen niet expliciet aan de orde is geweest. Het is pas opgekomen bij de nadere uitwerking, die uiteindelijk resulteerde in het wetsvoorstel. Dit onderwerp is wel degelijk bij de plenaire behandeling in deze zaal uitvoerig aan de orde geweest. Ik wil meteen duidelijk maken dat er in deze hele discussie geen kwesties als schuld, fouten en bureaucratie aan de orde zijn gekomen; destijds is geconstateerd dat er corporaties waren die op de befaamde datum van 1 januari 1993 wel de economische eigendom van een aantal DKP-complexen hadden, maar niet de juridische eigendom. Dat was maatgevend. Op aandringen van de Kamer is toen gesuggereerd om categorieën aan te wijzen

waarvoor objectieve redenen bestonden waarom ze nog niet in juridische eigendom waren. Het punt van de bodemverontreiniging is toen naar voren gekomen als een daarbij te hanteren criterium. In de wet is dat punt als categorie opgenomen. Waarom kon dat? Omdat in de wet helder werd afgebakend wie wel en niet recht had op de aanvullende bijdrage.

Toen en nu was en is het grote probleem dat er een variëteit van redenen kan zijn, waarbij het woord "schuld" op zichzelf overigens niet aan de orde is, waarom men nog geen juridisch eigenaar was en soms misschien nog is van bepaalde complexen die op dat moment niet mee konden tellen in de uiteindelijke berekening. Dit leverde een aanvullende bijdrage op op grond van een hoog percentage DKP-woningen. Nu is de vraag is of we als er toe wordt overgaan aan deze betrekkelijk kleine categorie woningcorporaties wel een aanvullende bijdrage te geven, uit de problemen zijn. Is dan voor nu en voor eeuwig vastgelegd dat we uit de problemen zijn? Het antwoord daarop is absoluut negatief. Er zijn nog wel andere categorieën corporaties die met soortgelijke overwegingen worstelen. In het amendement van de heer Ten Hoopen en de toelichting daarop komt heel nadrukkelijk naar voren het begrip "onrechtvaardige ongelijkheid". Laat ik een voorbeeld noemen. Er is een corporatie in Amsterdam die valt onder de categorie waarover wij nu spreken en die om reden van bijvoorbeeld erfpachtproblematiek nog niet juridisch eigenaar was van het woningbezit op 1 januari 1993. Volgens dit amendement zou die nu in aanmerking komen voor de aanvullende bijdrage. Er is nog een andere corporatie in Amsterdam. Die exploiteerde op dat moment voor eigen rekening en risico een aantal woningen die juridisch eigendom waren van het ABP. Die zit in precies dezelfde situatie en die krijgt ook geen aanvullende bijdrage. Zo kan ik nog een ander voorbeeld noemen, te weten corporaties in Rotterdam die aan elkaar woningen hebben overgedragen maar die destijds ook nog niet juridisch eigenaar waren. Er is dus een variëteit aan redenen waarom een corporatie op dat moment – daar speelt eigen schuld absoluut geen rol bij – geen juridisch

eigenaar was van woningen waardoor ze de eigen bijdrage misloopt. Dat wisten wij toen en wij zijn er toen niet in geslaagd om categorieën helder af te bakken voor wie redelijkerwijs wel zou moeten gelden dat ze konden rekenen op een aanvullende bijdrage, omdat er precies te omschrijven redenen waren waarom ze nog geen juridisch eigenaar waren. Ik noem het punt van de bodemsanering dat destijds bij wet alsnog is toegevoegd. Wat het amendement zal betekenen voor alle corporaties, dus ook degene die ABP-woningen exploiteerde maar nog geen juridisch eigenaar was, daar heb ik nog geen flauw idee van, maar het zal waarschijnlijk wel veel geld kosten.

De heer **Ten Hoopen** (CDA): De heer Tommel noemt een aantal voorbeelden. Ik wijs hem erop dat ik in mijn amendement de doelgroep niet verander. We spreken dus over dezelfde doelgroep. Het gaat over corporaties en gemeenten. Ik heb het dus niet over corporaties onderling of over beleggers. De doelgroep waarover wij spreken in het amendement en de doelgroep waarover de staatssecretaris spreekt, is exact dezelfde.

Staatssecretaris **Tommel**: Dat is wel uw bedoeling, maar de vraag is of het zo uitwerkt. In de toelichting van uw amendement heeft u het over een onrechtvaardige ongelijkheid. De vraag is dan of de corporatie die de ABP-woningen exploiteerde u of de rechter kan aanspreken op het feit dat het de bedoeling was om een onrechtvaardige ongelijkheid op te heffen waardoor er toch weer een onrechtvaardige ongelijkheid blijft bestaan. Als de woningen juridisch eigendom waren van de gemeente, komt men wel in aanmerking voor een aanvullende bijdrage, maar als ze juridisch eigendom waren van een belegger, komt men niet in aanmerking voor die bijdrage. Dan is het de vraag of het begrip "onrechtvaardige ongelijkheid" in de praktijk niet leidt tot een veel ruimere omschrijving waarvan wij de gevolgen in het geheel niet kunnen overzien.

De heer **Ten Hoopen** (CDA): Het gaat mij niet om de woorden zoals ze er staan. Die staan er zoals ze er staan. Wij hebben het nu over dezelfde doelgroep en over



De heer Poppe (SP)

onrechtvaardige ongelijkheid binnen die doelgroep. Er is dus geen sprake van dat we de doelgroep verbreden en dat er onduidelijkheid over kan bestaan.

Staatssecretaris **Tommel**: Wat is dan uw doelgroep? Ik heb van andere woordvoerders begrepen dat hun doelgroep is de corporaties die meedoen aan de bruteringswet. Is dat ook uw doelgroep of pakt u er selectief een deel uit en laat u andere buiten beschouwing? Als u zegt dat alle corporaties tot uw doelgroep behoren, dan zult u ook moeten kijken naar de gevolgen voor andere corporaties waarbij destijds niet de gemeenten het juridisch eigendom hadden maar anderen. Dan moet u dus consequent zijn.

De heer **Ten Hoopen** (CDA): Ik gebruik dezelfde uitgangspunten en dezelfde doelgroep als de staatssecretaris. Wij hebben het over de corporaties uit het bruteringsakkoord. Wij hebben het dus over hetzelfde.

Staatssecretaris **Tommel**: U maakt zich er te gemakkelijk van af. In het voorstel heb ik niet – daarom is het niet zo pragmatisch als de heer Jeekel zegt – een nieuwe categorie gecreëerd, met een recht. Nee, ik verzacht de gevolgen van een besluit dat wij genomen hebben voor een

bepaalde categorie corporaties. Ik ben ervan overtuigd dat ik daarmee geen nieuwe categorie introduceer. De heer Ten Hoopen introduceert wel een recht voor een heel nieuwe categorie. Dan kom ik terecht bij een vraag die de heer Duivesteyn het helderst heeft geformuleerd. Als je zoiets zou besluiten, ben je er dan wel helemaal zeker van dat je het juridisch goed hebt afgeschermd?

De **voorzitter**: Ik wil u even onderbreken, want de heer Poppe wil u interrumperen over iets wat u een paar zinsneden geleden heeft gezegd.

De heer **Poppe** (SP): Ik ben zo netjes om te wachten tot ik ergens een gaatje vind om in te springen.

De **voorzitter**: Daar zal ik u bij helpen, als dat gerechtvaardigd is.

De heer **Poppe** (SP): Zeer vriendelijk bedankt, mijnheer de voorzitter.

De staatssecretaris zei zojuist dat deze problemen geen onderdeel hebben uitgemaakt van de onderhandelingen. Dus moeten wij vaststellen dat er een aantal onvoorziene zaken boven water is gekomen. De staatssecretaris doet nu een poging om eronderuit te komen door nog meer corporaties erbij te halen die ook met dat soort problemen hebben te maken. Die horen er wat mij

betreft ook inderdaad bij, maar dat is niet een teken dat de staatssecretaris het nu gaat verzachten. Hij verzacht niet. Voor 75.000 huurders gaat hij het leven verharder met gemiddeld over vijftien jaar een extra huurverhoging van f 4,50 per maand. Daar komt het feitelijk op neer. Dat is geen verzachting, maar een verharding. Als iets niet voorzien was, waarom stelt de staatssecretaris dan niet vast dat een aantal dingen niet goed is doordacht bij de onderhandelingen, dat wij dat nu recht moeten gaan zetten en dat wij onderzoeken moeten welke corporaties er mogelijk nog meer onder vallen? Zij hebben alle recht op een bijdrage om te voorkomen dat hun huurders een extra huurverhoging krijgen die nooit de bedoeling van de bruteringswet was. Of was het de bedoeling van de staatssecretaris dat alle problemen maar door de huurders opgevangen worden?

Staatssecretaris **Tommel**: Ik kom nog terug op de financiële gevolgen. Ik stel nu wel vast dat eenieder die rechten heeft krachtens de wet, die rechten ook volledig heeft gekregen. Er is dus voor niemand sprake van een tegenvaller. Men wist bij het vragen om het bedrag in verband met het flankerend beleid dat men op 1 januari 1993 juridisch eigenaar moest zijn om dat bedrag te kunnen ontvangen. Bepaalde corporaties vroegen desondanks – wat eerlijk gezegd toch een beetje amateuristisch is – teveel en hebben over die regel heen gelezen alsof het geen belangrijke bepaling was. Ik kom die kleine groep corporaties nu tegemoet; zeer ten dele, dat geef ik direct toe. Men krijgt dus iets extra's. Men krijgt niet minder dan waar men recht op heeft, maar men krijgt meer dan waar men recht op heeft, want men had recht op wat wij in de bruteringswet hebben vastgelegd. Toen was dit probleem al uit-en-te-na bekend. Er was dus niemand die het niet wist, want wij hebben daar ruim met elkaar over gesproken.

De heer **Poppe** (SP): Volgens mij klopt er geen jota van de redenering van de staatssecretaris. Het is namelijk nooit de bedoeling geweest dat een kleine groep woningbouwcorporaties een probleem krijgt, waardoor ze structureel over vijftien jaar de huren extra moeten verhogen met f 4,50. Je kunt dus niet zeggen:

## Tommel

ze hadden het kunnen weten. Er is een aantal dingen niet goed doordacht in de haast waarmee men de hele huisvesting naar de markt wilde geleiden. Dat is het probleem. Dat moeten wij niet afschuiven op de huurders. De staatssecretaris moet dan volmondig toegeven – de Kamer moet dan ook maar de hand in eigen boezem steken; ik doe dat in ieder geval – dat wij dat niet hebben voorzien. Ik heb dat niet eens kunnen voorzien, want ik heb er geen verstand van. Dat blijkt uit de praktijk. In de praktijk blijkt nu dat er dingen gebeuren die niet bedoeld waren en die rechtgezet moeten worden. De staatssecretaris moet dan niet zeggen: ik kom ze tegemoet. Nee, wij moeten vaststellen dat het nooit de bedoeling is geweest dat de huurders betalen en dat wij dus wel geld moeten geven, omdat de huurders anders de dupe worden. De staatssecretaris komt toch zo op voor de huurders? Hij wil toch voor "huurmatigingsbewindsman" doorgaan? Welaan, doe dat dan ook. Waarom doet hij nu zo knerperig en waarom zegt hij dat het maar gaat om 60 mln.?

**De voorzitter:** Dat leek op een tweede termijn van de heer Poppe. Als er na het antwoord op deze interruptie nog een aanmerkelijk meningsverschil overblijft, stel ik voor om dat te bewaren tot de tweede termijn, want die hebben wij ook nog.

**Staatssecretaris Tommel:** Volgens mij was de vraag van de heer Poppe retorisch. Mijn stelling is dat het amendement van de heer Ten Hoopen geen eind maakt aan de discussie. Er zijn grote juridische twijfels of de groep die hij bedoelt, helder af te schermen is, dan wel dat anderen met een beroep op het daar geformuleerde begrip "onrechtvaardige ongelijkheid" al of niet via de rechter een beroep op een aanvullende bijdrage kunnen doen. Dat leidt tot een veel groter bedrag dan de heer Ten Hoopen in zijn hoofd heeft. Als dat het geval is, moet ook hij tot een afweging komen wat dat mag kosten.

**De heer Hofstra (VVD):** Voorzitter! Ik denk dat de staatssecretaris een belangrijk punt heeft met die eventuele precedentwerking. Zou hij een indicatie kunnen geven om hoeveel woningen het bij die

uitbreiding zou kunnen gaan? Wij moeten in elk geval niet hebben dat woningen twee keer tellen voor subsidie, een keer bij de ene en een keer bij de andere corporatie. Dat lijkt mij een heel rare uitleg van het begrip "bezit".

Ik heb de halve oplossing eerder bekritiseerd. De staatssecretaris blijft erbij dat de wet eigenlijk goed is, en ik kan hem daarin volgen. Als een halve oplossing wordt gekozen, vrees ik dat je uitlokt dat er ook precedentgevallen komen, die zeggen dat zij er ook een beetje bij willen.

**Staatssecretaris Tommel:** Dat heb ik helder afgeschermd met de voorgestelde constructie, omdat het een tegemoetkoming is en geen recht. De heer Ten Hoopen creëert in zijn amendement een recht voor een nieuwe categorie. Mijn stelling is dat het zeer twijfelachtig is of deze goed af te schermen is.

De heer Hofstra vraagt om hoeveel woningen het zou gaan in allerlei andere categorieën van corporaties. Daar heb ik geen flauw idee van. Dat hebben wij nooit geïnventariseerd, want het was niet aan de orde binnen de wet. Wanneer het door deze constructie van het amendement wel aan de orde zou komen, dan zijn de financiële gevolgen misschien ook veel groter. Dat is het grote juridische probleem van dit amendement.

Er is nog een ander juridisch probleem, maar dat is op een andere wijze op te lossen. In het amendement wordt gezegd dat de erfpachtproblematiek de oorzaak zou zijn. Dat is niet voor alle corporaties het geval. In technische zin zouden er door het amendement van de heer Ten Hoopen misschien corporaties uit de boot vallen die nu wel onder de categorie van de aanvullende bijdrage vallen. Krachtens het amendement zouden zij dan niets meer krijgen. Dat is een technisch probleem dat niet het principiële karakter raakt.

**De heer Ten Hoopen (CDA):** Als onrechtvaardige ongelijkheid u blijkbaar brengt op een pad dat u niet wenst, zijn wij er dan wel uit als wij ervan maken: "gelet op de gevolgen"? Is dan het probleem opgelost?

**Staatssecretaris Tommel:** Ik kom zo met een voorstel.

**De voorzitter:** Ik stel voor dat de staatssecretaris zijn betoog vervolgt. Laten wij proberen niet elke bijzin van een interruptie te voorzien.

**Staatssecretaris Tommel:** Dan kom ik op het financiële punt. Er is in de begroting voor 1995 bij artikel 73.02 rekening gehouden met een bedrag van 1898 mln. voor die aanvullende bijdrage voor het flankerend beleid. Uiteindelijk is er een bedrag van 2002 mln. uitgegeven. Daar zat die ten onrechte uitbetaling van 60 mln. bij, die wij nu bespreken. Ik heb dus geen geld overgehouden voor het flankerend beleid ten opzichte van de raming, maar er is meer uitgegeven dan oorspronkelijk was begroot. Er wordt zeker meer uitgegeven. Ik overschrijd de oorspronkelijke raming dus met ruim 80 mln., en daarvan wordt 40 mln. gevormd door de extra bijdrage die ik aan de Kamer heb voorgesteld. De Kamer vraagt of die benadering wel principieel is; moet je niet ofwel niets ofwel alles doen? In elk geval, zo zijn de cijfers. Het idee dat er van het oorspronkelijk voor de bruteringsgeraamde geld iets overblijft, is dus niet juist. Het kabinet heeft er in feite al geld bij gedaan. Het is toch wel een beetje bijzonder dat het kabinet bereid was om ondanks de overschrijding van de begroting voor het aanvullende beleid toch nog 40 mln. toe te voegen. Dit wat de financiën en de begroting betreft.

**De heer Poppe (SP):** Voorzitter! Ik begrijp nog iets niet. Volgens de uitleg van de staatssecretaris had de conclusie moeten zijn dat bij gewoon en regulier uitvoeren van de wet een aantal corporaties structureel vijftien jaar lang f 4,50 extra huurverhoging per maand moet vragen. Hij heeft nooit gezegd dat dát de bedoeling van de bruteringswet is.

**Staatssecretaris Tommel:** Voorzitter! Ik kom juist toe aan de gevolgen voor de corporaties. Ik zie even af van de rekenarij van de heer Poppe. Ik ben overigens blij dat hij het niet is die de huren voor de corporaties uitrekt, want ik denk dat zijn getal niet klopt. Maar dat laat ik nu buiten beschouwing.

Een en ander betekent niet dat verschillende corporaties van deze groep niet zouden kunnen participeren in de aanvullende bijdrage. De gevolgen zijn zeer verschillend. Voor de ene corporatie betekent het heel



## Tommel

veel, maar er zijn ook corporaties waarvoor het vrijwel niets betekent en waarbij het dus in de huur niet terug te vinden valt. Dat is het uitgangspunt.

De heer **Poppe** (SP): De *f* 4,50 die ik noemde, is inderdaad een gemiddelde.

Staatssecretaris **Tommel**: Ook als gemiddelde klopt het getal niet.

De heer **Poppe** (SP): Dan wil ik graag horen wat het wel is.

Staatssecretaris **Tommel**: U mag in geen geval directeur van een woningcorporatie worden, want dan gaat het fout.

Duidelijk is dus dat de corporaties zich in heel verschillende omstandigheden bevinden. Komen ze door de huidige uitvoering van de wet en door de rechten die ze nu hebben in financiële problemen? Het antwoord is "neen". Het centraal fonds is genoemd, naar ik meen door de heer Duivesteijn, maar dat is absoluut niet aan de orde. Ze hebben wel minder geld uit het aanvullende beleid gekregen dan ze verwacht hadden, maar die verwachting mochten ze niet baseren op de tekst van de wet noch op het overleg met de landelijke centrales noch op het informatiemateriaal dat verstuurd is. In hun eigen hoofd hebben ze een volstrekt onterecht beeld gevormd van waar ze recht op zouden hebben. Dat beeld klopte absoluut niet met enige wetsbehandeling of enig stuk dat rondgestuurd is of met welke informatie dan ook.

Afgezien daarvan stel ik nu voor om via wat ik maar een "hardheidsclausule" noem, de "schade" zodanig te beperken dat als die volledig wordt vertaald in een extra huurverhoging ten opzichte van de anderen, deze maximaal 0,2% per jaar bedraagt. Overigens is het woord "extra" eigenlijk niet van toepassing. En ik zeg "maximaal", omdat het alleen geldt voor degenen die onder de regeling vallen.

Er is gevraagd of die 0,2% bovenop de 3,8% zou komen. Wij weten uit de meerjarenplannen van diezelfde woningcorporaties dat ze helemaal niet van plan zijn om 4% huurverhoging te vragen, bijvoorbeeld in het jaar 2000. Ik heb daarover informatie verstrekt in de nota naar aanleiding van het verslag; ze zitten veel lager. Er is dus geen

sprake van een nadeel voor de corporaties, zoals onder anderen de heer Poppe het formuleerde, integendeel, ze krijgen meer dan waar ze recht op hebben. En het gaat om heel bescheiden bedragen. Het hele idee dat er van alles in gevaar zou komen, zoals de stadsvernieuwing, verbeteringsactiviteiten en dergelijke, is dus onnodig. De bedragen en de effecten zijn heel bescheiden. Ze worden nadrukkelijk gemaximeerd.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Volgens mij moet deze discussie helemaal niet om huurverhogingen gaan. De discussie gaat wat mij betreft alleen maar om de vraag of het rechtmatig is dat deze categorie onderdeel van de wet gaat uitmaken en, zo ja, of wij dat hadden moeten voorzien dan wel dat de oorzaken buiten de corporaties gelegen zijn. Het gaat dus niet om 100 mln. of 60 mln. of om bodemverontreiniging; het gaat om oorzaken buiten de corporaties, waardoor ze geen onderdeel uitmaken van iets waarvan zij hadden verwacht wel deel te zullen uitmaken. Dat is de centrale vraag. Wij spraken net over het pragmatisme. Dat is het probleem van de redenering: een beetje huurverhoging. Die kwestie is op dit moment niet aan de orde.

Staatssecretaris **Tommel**: Voor het eindoordeel zullen het financieel beslag en de gevolgen voor de corporaties altijd een rol spelen. Er is uitdrukkelijk gevraagd wat het voor de desbetreffende corporaties betekent. Het is dan niet onlogisch dat ik uiteenzet wat dit betekent voor de desbetreffende corporaties.

Voorzitter! Er zijn een aantal opmerkingen gemaakt over de wijze waarop de desbetreffende corporaties hebben gelobbyd. Hier is toch sprake van een botte bijl. De indruk is gewekt van iets heel vreselijks en van een huurverhoging die absoluut niet aan de orde is. In die zin is een misleidende en onjuiste voorstelling van zaken gegeven. Dat mag, maar het is feitelijk het geval. In die zin heb ik de schoonheid van werken niet bewonderd. Ieder mag doen op dat punt wat hij zelf goed vindt.

De heer **Poppe** (SP): Hoor ik de staatssecretaris zeggen dat de corporaties waarover het gaat die 0,2% of 0,4% extra huurverhoging

niet mogen doorvoeren? Hoe gaat hij regelen dat dit niet gebeurt?

De heer **Van den Berg** (SGP): Ik hoor de staatssecretaris nogal wat zeggen. Hij sprak over misleidende informatie en dat mag volgens hem. Ik vind dat het niet mag. Ik weet niet of het pragmatisme is. Ik zou concreet van de staatssecretaris willen horen op welke punten de laatste brief van de Nationale woningraad die dit probleem heel helder neerzet, misleidende informatie verschaft.

Staatssecretaris **Tommel**: Het ging mij niet om de brief van de corporaties, maar om de advertentie, waarin een andere opvatting is gegeven. Er is vrijheid van meningsuiting. Men heeft de vrijheid om te melden wat men vindt. Ik hoef het niet met de inhoud eens te zijn. Ik ben het ook niet eens met de inhoud.

Voorzitter! Ik kom thans te spreken over de uiteindelijke keuze. Ik bespeur dat de Kamer in grote lijnen zegt: kijk nog eens goed als de bedoeling van de wet wordt gevolgd, of niet moet worden gekomen tot een wat ruimere omschrijving. Hier zit een groot juridisch probleem. Ik heb twijfels of het amendement die opvatting dekt. Daarom stel ik het volgende voor. Ik volg het idee van de heer Duivesteijn. Wij houden het wetsvoorstel even aan; het hoeft niet zo vreselijk lang te duren. Er is bovendien niet vreselijk veel haast. Ik vraag aan de landsadvocaat in de meest brede zin om ons te voorzien van een juridisch advies over de wet zelf en de totstandkoming ervan. Hij buigt zich dan ook over het voorstuk. Verder zal worden gekeken naar de bedoeling en de tekst van het amendement van de heer Ten Hoopen alsmede de risico's die daaruit voortvloeien. Komen groepen die hij en de Kamer in brede zin niet bedoelen toch in aanmerking voor flankerend beleid? Dat moeten wij precies weten. Ik neem aan dat het oordeel over het amendement zal afhangen van het antwoord op de vraag wat het amendement precies gaat inhouden. Ik zal het kabinet een voorstel voorleggen aan de hand van het bericht van de landsadvocaat. Dat bericht kan gevolgen hebben voor het oordeel van het kabinet. Daarnaast is er het punt dat als wij zouden spreken over een verderstrekkend voordeel dan het kabinet nu voor ogen staat, er altijd nog een

## Tommel

budgettaire probleem is. Ik kan mij voorstellen dat de brief van de landsadvocaat, wanneer daarin over categorieën wordt gesproken, ook wat dat betreft verderstreckende gevolgen heeft. Ik wil nu helemaal niet vooruitlopen op de vraag of het kabinet überhaupt bereid zou zijn om hiervoor extra middelen ter beschikking te stellen. Ik ga hiermee terug naar het kabinet en de Kamer verneemt later van mij wat de opvattingen van het kabinet zijn over de juridische en de financiële aspecten.

De **voorzitter**: Ik stel voor dat de leden nu bij interruptie ingaan op het voorstel van de staatssecretaris. Verder vraag ik mij af of men, gelet op dit voorstel, een tweede termijn noodzakelijk acht. Als dat niet nodig is, moeten wij geen kunstmatige tweede termijn houden.

De heer **Hofstra** (VVD): Ik wijs erop dat de staatssecretaris nog op een ander onderdeel zal reageren. Ik behoud mij het recht voor om daarover nog in tweede termijn iets te zeggen.

De **voorzitter**: Dat is juist.

De heer **Poppe** (SP): Voorzitter! Ik heb een probleem met het volgende karakter van de staatssecretaris, in dit geval ten opzichte van de heer Duivesteijn. Als de landsadvocaat strikt juridisch nagaat hoe dit in elkaar zit, kan zijn conclusie zijn dat de staatssecretaris ook met zijn huidige voorstel en het bedrag van 40 mln. ruimhartig is. Het gaat nu juist om de geest en de bedoeling van de regelgeving waarover wij spreken. Het is mogelijk dat de aard van de regelgeving juridisch gezien niet in overeenstemming is met het doel. Als in die zin ook vragen aan de landsadvocaat worden voorgelegd, kan ik hierin misschien meegaan. Echter, als dat niet het geval is, kan de landsadvocaat concluderen dat de staatssecretaris, strikt conform de regels, gelijk heeft en zich ruimhartig opstelt. Immers, het hóéft niet eens, punt uit. Dat kan toch niet de bedoeling zijn.

Staatssecretaris **Tommel**: Ik heb gemeld, voorzitter, dat het de bedoeling is om de landsadvocaat zo ruim mogelijk juridisch van advies te laten dienen. Een landsadvocaat is er voor juridische adviezen. Je kunt

geen uitbetalingen doen op grond van de geest van een wet. Volstrekt helder dient te zijn wat rechten zijn en wie rechten kan ontlenen aan een wet.

De heer **Poppe** (SP): De Kamer en de staatssecretaris hadden een zekere bedoeling. Vervolgens blijken er wat dat betreft problemen te rijzen. Wij moeten dus, als volksvertegenwoordigers, trachten om de staatssecretaris te dwingen om de regels aan te passen, zodat de onbedoelde effecten worden tegengegaan. Ik vind dat wij daar een landsadvocaat niet bij nodig hebben.

De heer **Ten Hoopen** (CDA): Voorzitter! Ik heb twee vragen. Kunnen wij met de staatssecretaris afspreken dat de landsadvocaat binnen twee maanden met zijn advies komt? Is mijn conclusie juist dat de staatssecretaris twee zaken combineert, namelijk datgene wat de heer Duivesteijn in zijn motie heeft ingebracht én ons amendement? Verder vraag ik of mijn constatering juist is dat, ongeacht de inhoud van het advies van de landsadvocaat, alsnog door het kabinet een politieke afweging zal worden gemaakt. Met andere woorden: het advies van de landsadvocaat wordt niet per definitie gevolgd.

Staatssecretaris **Tommel**: Ik heb er natuurlijk nog geen contact met de landsadvocaat over gehad, maar ik denk dat het mogelijk moet zijn om binnen twee maanden zijn advies op tafel te hebben. Als dat niet het geval is, laat ik het de Kamer zo snel mogelijk weten. Verder komt er natuurlijk op grond van het advies van de landsadvocaat opnieuw een oordeel van het kabinet. Ik doel nu op een politiek oordeel over het advies van de landsadvocaat. Dat is uiteraard het geval. Dat oordeel zal vervolgens aan de Kamer worden voorgelegd.

De heer **Ten Hoopen** (CDA): Akkoord!

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Voorzitter! Het belangrijkste is natuurlijk de opdracht die de landsadvocaat wordt gegeven. Ik heb de desbetreffende regel al voorgelezen; korthedshalve volsta ik ermee de tekst aan de staatssecretaris te overhandigen. Ik vind het belangrijk dat het de richting uitgaat die hier is

geformuleerd, maar ik meen dat daarover geen meningsverschillen bestaan.

Verder begrijp ik iets in dit debat niet goed. Wanneer de heer Ten Hoopen in zijn amendement een formulering opneemt die juridisch betwistbaar is, is het toch elegant om met elkaar een andere formulering overeen te komen die juridisch wél houdbaar is? Dat betekent dat de landsadvocaat veeleer zou moeten bekijken welke formulering er gebruikt zou moeten om de zaak eventueel af te dichten. Ik kan natuurlijk nooit tegen een dergelijk voorstel zijn, dus volgen wij graag het voorstel van de staatssecretaris.

De heer **Van den Berg** (SGP): Voorzitter! Ik zou in aansluiting op de vraag van de heer Duivesteijn nog wel graag weten wat er nu precies aan de landsadvocaat gevraagd zal worden, want de staatssecretaris zei even eerder dat er juridisch eigenlijk helemaal niets aan de hand is, dat er helemaal geen verplichtingen zijn, dat de zaak volstrekt helder is en dat het ook in de onderhandelingen niet aan de orde is geweest, zodat er hooguit sprake is van een tegemoetkoming. Dan begrijp ik niet wat hij aan de landsadvocaat gaat vragen.

Verder vraag ik mij af of wij nu nieuw staatsrecht aan het schrijven zijn. Bij mijn weten is het nieuw dat de landsadvocaat om commentaar op of advies over een amendement wordt gevraagd. Ik meen dat als wij vragen hebben over een amendement, in onze constitutionele situatie de Raad van State om advies gevraagd kan worden. Dat is al een bestaande lijn bij belangrijke amendementen. Is het nu uitdrukkelijk de bedoeling dat de staatssecretaris dit amendement om commentaar aan de landsadvocaat voorlegt? Volgens mij is dat dan iets nieuws.

Staatssecretaris **Tommel**: Het is helemaal niet zo vreselijk nieuw, want er is al in verschillende gevallen bij juridische onduidelikheden besloten de landsadvocaat te raadplegen. Het gaat erom dat er nu een amendement is met als doel een bepaalde categorie van corporaties onder het aanvullende beleid te brengen. Nu is het mijn twijfel of dit doel gediend wordt met de tekst van dit amendement. Met andere woorden, ik vraag me af of er met dit amendement niet veel meer categorieën onder de werking van

## Tommel

het aanvullende beleid worden gebracht dan de heer Ten Hoopen wenst. Ik begrijp overigens heel goed dat er sympathie voor dit amendement is, ook bij de heer Van den Berg. En nu is een van de punten waar het om gaat, de vraag of de bedoelde categorie in juridische zin zodanig omschreven kan worden dat er absoluut geen risico is dat andere categorieën onbedoeld ook een beroep doen op de regeling voor een aanvullende bijdrage.

De heer **Stellingwerf** (RPF): Voorzitter! Ik kan mij hier wel iets bij voorstellen, maar voor alle duidelijkheid wil ik er nog op wijzen dat het toch niet zo kan zijn dat er een soort open vraag aan de landsadvocaat wordt voorgelegd waarop ook een open antwoord komt en waarmee de staatssecretaris vervolgens weer alle kanten op kan. Ik zou in ieder geval willen voorkomen dat hij gemakkelijk kan zeggen dat wij er niets mee kunnen; er zal in het advies helderheid moeten worden geboden over de wijze waarop zo'n beperking zou kunnen worden aangebracht. Dat is voor mij essentieel.

Staatssecretaris **Tommel**: En het gaat ook om de vraag of het überhaupt wel kan. Het is mogelijk dat het antwoord luidt dat het helemaal niet kan, maar ik loop daar niet op vooruit. Ik onderschrijf in ieder geval de stelling dat dit een expliciet onderdeel van de adviesaanvraag moet vormen.

De heer **Van den Berg** (SGP): Voorzitter! Mogen wij nu de formele conclusie trekken dat hiermee de behandeling van wetsvoorstel 24514 geschorst wordt?

□

De **voorzitter**: Wij moeten nu inderdaad een lijn trekken. Ik heb geconstateerd dat een meerderheid van de Kamer er vóór is de behandeling van dit wetsvoorstel te schorsen en deze voort te zetten als het advies van de landsadvocaat binnen is. Vervolgens rijst de vraag of wij dan de behandeling van beide wetsvoorstellen hervatten of dat wij nu verdergaan met de behandeling van wetsvoorstel 24874, zodat wij de twee ontkoppelen. Mij lijkt het beter om de koppeling te handhaven, maar als de Kamer er anders over denkt, heb ik er ook geen bezwaar tegen

om nu verder te gaan met de behandeling van het andere wetsvoorstel.

De heer **Hofstra** (VVD): Voorzitter! Ik zou het op prijs stellen om de behandeling gecombineerd af te ronden, nu wij eenmaal gecombineerd begonnen zijn.

De **voorzitter**: Dat leek mij ook logisch. Heeft dit de instemming van de Kamer?

De **Duivesteijn** (PvdA): Volgens mij is het ene wetsvoorstel nu van de agenda van de Kamer afgevoerd en kunnen wij de wetsvoorstellen niet meer gecombineerd behandelen. Wij hebben het nu in principe alleen nog maar over het resterende wetsvoorstel en daarover komt straks nog een tweede termijn.

De **voorzitter**: Ik meen dat het ordevoorstel van de heer Hofstra geen overmatig grote instemming heeft.

De heer **Jeekel** (D66): De situatie is toch even anders. Ik wil namelijk het voorstel van de heer Hofstra graag steunen om de wetsvoorstellen gecombineerd af te handelen, zoals wij de behandeling ook begonnen zijn.

De heer **Ten Hoopen** (CDA): Dat geldt ook voor mij. Ook ik steun graag het voorstel van de heer Hofstra.

De **voorzitter**: Dan is er een evidente Kamermeerderheid voor dat voorstel. Wellicht is het nuttig dat de staatssecretaris in eerste termijn nog een reactie geeft op de opmerkingen van de zijde van de Kamer over het tweede wetsvoorstel. Na ontvangst van het advies van de landsadvocaat zullen de twee wetsvoorstellen gecombineerd geagendeerd worden.

De heer **Poppe** (SP): Het is duidelijk dat ik er geen voorstander van ben dat de landsadvocaat om advies gevraagd wordt. Het voorstel van de heer Hofstra wordt gevolgd en niet dat van de heer Duivesteijn. Ik wil wel graag dat de Handelingen van dit debat naar de landsadvocaat gestuurd worden, opdat hij de gevoelens van de verschillende fracties in de Kamer kent.

De **voorzitter**: Dat lijkt mij ook voor

de hand liggend. Ik denk ook dat daar automatisch voor wordt gezorgd. De relevantie van ons debat voor de landsadvocaat lijkt mij niet aan twijfel onderhevig.

Het lijkt mij voorts goed dat de staatssecretaris kort ingaat op de inbreng van de zijde van de Kamer aangaande het tweede wetsvoorstel. Daarna wordt de behandeling geschorst totdat de landsadvocaat zijn rapport heeft uitgebracht.

□

Staatssecretaris **Tommel**: Voorzitter! Ik moet toch nog een opmerking maken over de procedure. Op het eerste wetsvoorstel ligt geen tijdsdruk, maar het tweede wetsvoorstel is nadrukkelijk gekoppeld aan de huurronde per 1 juli 1997. Gezien het wettelijke regime waaraan voldaan moet worden, moeten de huurders en de verhuurders tijdig weten waar zij aan toe zijn, in die zin dat zij ontheffing moeten en kunnen vragen en, zo ja, op welke gronden. Ik heb dan ook het gevoel dat het niet zo gemakkelijk is om de behandeling van het tweede wetsvoorstel erg lang uit te stellen. Anders verliest het zijn betekenis.

Volgens mij moet de behandeling van deze twee wetsvoorstellen ontkoppeld worden, omdat er feitelijk op 1 juli aanstaande helderheid moet zijn. De behandeling van dit wetsvoorstel kan dan ook niet uitgesteld worden. Er moet ook onderhandeld worden tussen huurders en verhuurders aan de hand van een wetstekst. Het wetsvoorstel moet bovendien nog in de Eerste Kamer aan de orde komen. Als dat niet tijdig is gebeurd, verliest het wetsvoorstel helemaal zijn betekenis. Bovendien is er een voorstel gedaan om de lijn verder door te trekken dan ik gedaan heb. Ik meen dus dat deze vorm van uitstel ook niet de bedoeling van de Kamer is. Mijn voorstel is dan ook om terzake nog geen definitief besluit te nemen.

Voorzitter! Bij de begrotingsbehandeling hebben wij al gesproken over de wenselijkheid van een grotere souplesse van het bruteringsakkoord ten behoeve van een matiging van de huurstijgingen. Daarover bestaat een grote mate van overeenstemming. Ik heb in dat verband gedaan wat de Kamer mij heeft gevraagd: ik heb gesprekken gevoerd met de corporaties over de

## Tommel

vraag op welke wijze wij tegemoet kunnen komen aan de brede wens van de Kamer en mij om het bruteringsakkoord in die zin wat te versoepelen, zodat de corporaties de mogelijkheid krijgen voor lagere huurstijgingen.

Daarbij zijn twee vragen: hoe wordt er omgegaan met de 3,5% die in de bruteringswet is genoemd als de minimale huursomstijging en met de ook in de wet genoemde ontheffingsmogelijkheden? Bij het overleg is heel duidelijk geworden dat de corporaties als partner in het bruteringsakkoord op het ogenblik niet af willen van de 3,5% generieke huursomstijging. Zij zijn evenwel bereid om zelfs royaal meer inhoud te geven aan de ontheffingsmogelijkheden. Verleden jaar zijn daarin twee elementen even zwaar aangezet. Ik doel op de ontheffing op grond van de financiële positie van de corporatie en van de woningmarkt ter plekke. Vandaar dat ik in mijn voorstel nu primair het criterium heb genoemd van de financiële positie van de corporatie. Wij hebben die lijn nog eens gevolgd bij de begrotingsbehandeling VROM van 1997. Er is toen een motie-Jeekel ingediend, waarin werd gevraagd om het overleg tussen landelijke centrales van huurders en verhuurders te vragen advies uit te brengen over de mogelijkheid om de minimale huursomstijging van 3,5% in de Wet balansverkortening per 1 juli 1998 te verlagen of af te schaffen en over de mogelijkheid de jaarlijkse huurverhoging vast te stellen in nominale bedragen. Die motie is enige maanden geleden aangenomen. Ik heb die adviesaanvraag ook verstuurd en dat advies wordt dus voorbereid. Het gaat daarbij uitdrukkelijk over 1998. Ik was dan ook verrast door de heer Hofstra die aan de ene kant vraagt of de ontheffingsmogelijkheden wel ruim genoeg zijn en aan de andere kant meteen die 3,5% minimaal wil afschaffen. Ik neem de volgende houding hiertegenover aan.

Ik ben het inhoudelijk met hem eens, want ik wil het liefst van die 3,5% af. Ik zeg dat niet voor het eerst. Dat was ook mijn inzet in het overleg met de corporaties. Maar er is één ding: afspraak is afspraak; een contract is een contract. Dat contract zijn wij met z'n tweeën aangegaan: overheid, regering en Kamer enerzijds en corporaties aan de andere kant, voor vijf jaar minimaal

3,5%. Op het moment dat corporaties ons houden aan het contract, kunnen wij geen contractbreuk plegen. Je kunt niet eenzijdig, tussentijds zomaar een contract opzeggen. Zeker niet als je nog maar enkele maanden geleden met elkaar heb afgesproken dat je voor het jaar daarna nog eens opnieuw zult overleggen met de corporaties over een aanpassing van dat contract. Die adviesaanvraag is weg en daarom lijkt het mij niet meer dan logisch dan dat wij het resultaat daarvan afwachten. Wij hebben bovendien met elkaar afgesproken dat wij ons in maart, indien dat mogelijk is, in een algemeen overleg zullen buigen over het huurbeleid op langere termijn. In dat overleg horen dergelijk punten. Wij kunnen niet zomaar eenzijdig tussendoor het contract opzeggen.

Het is overigens de vraag of het, om tot een lagere stijging van de huren te komen, nodig is. Het antwoord is ontkennend. In het nieuwe systeem zijn zeer ruime ontheffingsmogelijkheden. De olifant heeft bepaald geen muis gebarnd, hetgeen biologisch gezien een interessant fenomeen zou zijn, integendeel, want er zijn ruime mogelijkheden voor ontheffing. Tegen de heer Hofstra in het bijzonder wil ik opmerken dat heel veel corporaties die ontheffing helemaal niet nodig hebben. Zij mogen immers voor de minimale huursomstijging ook de huursomstijging over de jaren middelen. Ze hoeven niet per jaar die 3,5% te halen maar over vijf jaar. De eerste jaren hebben ze bijna allemaal veel meer gevraagd dan die 3,5%. Daarom hebben ook betrekkelijk weinig corporaties die ontheffing gevraagd, want zij hoefden dat niet omdat zij nog de mogelijkheid hadden om te middelen. Zij hebben daar in ruime schaal gebruik van gemaakt en dat kunnen zij nog steeds doen. De ontheffingsmogelijkheid die ik zeer heb verruimd in goed overleg en in overeenstemming met de corporaties, onze contractpartner, komt dus bovenop het systeem dat de wet al kende, namelijk dat de 3,5% mocht worden gemiddeld. Dat is de reden waarom heel veel corporaties daar ook gebruik van hebben gemaakt. Daarom zijn er uiteindelijk op grote schaal huursomstijgingen gerealiseerd onder de 3,5% terwijl er toch een betrekkelijk bescheiden aantal ontheffingen is aangevraagd. Het feit

dat lang niet alle corporaties zich gerealiseerd hadden dat zij die mogelijkheid van middelen hadden, blijkt daaruit dat een aantal van hen ontheffing heeft gevraagd terwijl zij die helemaal niet nodig hadden omdat zij gebruik konden maken van de middeling.

Wanneer wij de grens van 3,5% zouden laten vallen, zouden de huurstijgingen dan ineens aanzienlijk lager zijn? Neen, dat is niet het geval. Ook met het systeem dat wij nu kennen – 3,5%, de middeling en de ruime ontheffingsmogelijkheden – is het zeer wel mogelijk om het gemiddelde van 3,5% dat we het volgend jaar willen bereiken inderdaad ook te halen. De heer Hofstra noemde een percentage van 60 in verband met de inflatiebestrijding. Ik moet hem corrigeren, want de huurstijging draagt maar tot 20% bij tot de inflatie.

De heer **Hofstra** (VVD): De staatssecretaris zal ongetwijfeld gelijk hebben, maar de door mij genoemde 61% bestond uit huur plus woonlasten. Er zit dus ook energie in en heffingen van gemeenten en dergelijke. De door de staatssecretaris genoemde 21% zal wel kloppen maar is overigens ook een aanmerkelijk aandeel.

Staatssecretaris **Tommel**: Het is goed dat de heer Hofstra dat onderscheid maakt, want al te gemakkelijk worden woonuitgaven en huuruitgaven door elkaar gehaald. We praten echt over 20% en de rest is niet relevant voor dit wetsvoorstel. Daar zijn we het over eens.

Voorzitter! Aan het adres van de heer Poppe merk ik op dat de markt natuurlijk niet toelaat dat overall 3,5% of 3% gehaald wordt en dan zijn er inderdaad ruime mogelijkheden om daaraan tegemoet te komen. De corporaties zijn dan ook zeker niet door de balansverkortening in de problemen geraakt. Integendeel, ik heb zojuist een rapportage gestuurd – maar die is de heer Poppe kennelijk ontgaan – waaruit blijkt dat dit niet het geval is.

De heer **Poppe** (SP): Ik heb de rapportage natuurlijk wel bekeken en daaruit blijkt dat gemiddeld de woningcorporaties per woning een eigen bezit hebben van f 6000. Dat is dus niets. Dat betekent dat de woningcorporaties eigenlijk gemiddeld voor een belang wat



De heer Duivesteijn (PvdA)

rentabiliteit betreft – jaarresultaat eigen vermogen in procenten – op min 8,8% zitten. Dus zo gunstig is het niet!

Staatssecretaris **Tommel**: Dan heeft u het niet echt bekeken! Of wel bekeken maar niet begrepen!

De heer **Poppe** (SP): Deze cijfers liegen toch niet!

Staatssecretaris **Tommel**: De heer Poppe moet niet verstrikt raken in zijn eigen redenering. Als deze stelling namelijk waar zou zijn, is er des te minder reden om ontheffing te verlenen voor de minimale huursomstijging. Dan zou het financieel al helemaal niet kunnen.

De heer **Poppe** (SP): Dat is ook mijn probleem! Deze ruimhartigheid van de staatssecretaris zal uiteindelijk namelijk weinig soelaas brengen!

Staatssecretaris **Tommel**: Dat is niet het geval!

Voorzitter! Alles afwegende, ben ik van oordeel dat enerzijds de huidige wetstekst met de vereveningsmogelijkheden over de jaren zeer ruime mogelijkheden biedt tot een zeer gematigde huurstijging en anderzijds het generiek laten vervallen van de 3,5%-grens volstrekt strijdig is met de betrouwbaarheid die de overheid geacht wordt te hebben. Je bent

contractpartner en als je het contract wilt wijzigen, zul je dat gezamenlijk moeten doen. Ik ben in overleg met de centrales om voor 1998 te bezien of wij de grens van 3,5% kunnen laten vervallen. Ik wil op zeer korte termijn, dat wil zeggen binnen enkele dagen, nogmaals de vraag van de heer Hofstra voorleggen of de corporaties bereid zijn om dit ook voor 1997 te doen en ik zal de Kamer onmiddellijk mededeling doen van het resultaat daarvan. Ik voeg eraan toe dat ik zeer grote moeite heb met een eenzijdige opzegging van het contract als de corporaties als contractpartner bij hun opvatting blijven. Zo kun je met elkaar niet omgaan, zeker niet als je enkele maanden geleden het contract nog eens expliciet hebt bevestigd en de corporaties hebt gevraagd om hierover voor 1998 te onderhandelen. Nogmaals, inhoudelijk gezien zit ik zeer op de lijn van de heer Hofstra.

De heer **Hofstra** (VVD): Voorzitter! Wij hebben altijd geprobeerd om loyaal te zijn. Ik heb heel vaak in deze zaal gezegd dat afspraak afspraak is. Maar wie regelt nu de wetgeving in dit land? Het trof mij wat de staatssecretaris zojuist vertelde over het overleg met de sector, waaruit bleek dat de heren van mening waren dat de 3,5% zo moest blijven en dat de vrijstelling wel wat minder kon. Dat is toch de

wereld op zijn kop? Die vrijstellingsmogelijkheid heeft het parlement via de wet aan de regering gegeven. Ik vind het dus allemaal een wat wonderlijke manier van doen. Ik vind het uitstekend dat de staatssecretaris het de corporaties nogmaals vraagt. Wat wij voorstellen, is: een verruiming zonder dat de corporaties de mogelijkheid wordt ontnomen om nog het percentage van 3,5 te hanteren. Daarin zijn zij eigenlijk volstrekt vrij.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Sterker, ze kunnen de rijksoverheid niet meer de schuld geven van het feit dat zij 3,5% móeten vragen. Wat gebeurt namelijk in de praktijk vaak? Men zegt dan: wij willen wel anders, maar wij mogen niet anders.

Staatssecretaris **Tommel**: Voorzitter! We zijn het volstrekt eens. Er bestaat geen verschil van opvatting: ook ik heb altijd gezegd dat ik graag van de 3,5%-grens af wil. Eén ding staat echter centraal: afspraak is afspraak. Je sluit een contract of je sluit geen contract. Ik vind dat zowel de heer Hofstra al de heer Stellingwerf hier wel erg gemakkelijk over denken. Als je als overheid een contract sluit, behoort je ook een betrouwbare contractpartner te zijn. Op elk moment kun je over de inhoud van het contract opnieuw onderhandelen. Wat mij betreft is de bereidheid daartoe aanwezig. De nieuwe aanvraag is al weg. Je kunt dus niet na het sluiten van een contract zeggen: ik heb er nog eens over nagedacht en ik zeg het eenzijdig op. Zo kun je niet met elkaar omgaan.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): De vraag is ook hoe je de kwestie wilt benaderen. Het amendement van de heer Hofstra creëert de situatie waarin het contract volstrekt kan blijven gelden. Alleen de corporatie zal dan in de onderhandelingen tussen huurder en verhuurder mogelijkerwijs met meer stevige argumenten moeten komen. Zij kan niet terugvallen op de optie: dit is een wettelijke verplichting. Nee, er is ruimte gecreëerd, maar dat betekent niet dat je niet 3,5% mag vragen. Je kunt zelfs nog meer vragen als dat nodig is. Ik vind dus dat u nu iets te strak redeneert. Als wij toch praten over een vrije markt, mag die vrijheid ook op een zeer brede manier geïnterpreteerd worden.

## Tommel

Staatssecretaris **Tommel**: Wat mij betreft mag elke corporatie met haar huurders praten over een huurstijging die lager is dan 3,5%. Daarvoor kan zij ontheffing aanvragen of tot een middeling over jaren komen. De corporatie kan dus nu ook al een lagere huurstijging doorvoeren. De 3,5%-grens hoeft daarbij geen rol te spelen. Echter, het naleven van het contract is iets anders.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Ik heb u in deze Kamer min of meer "aangeboden" om collectief vrijstelling te geven met achteraf verantwoording ten aanzien van de financiële paragraaf. Die mogelijkheid heeft u ook niet gebruikt. Daarom vraag ik: wat is het nou?

Staatssecretaris **Tommel**: Wat het is, is het volgende. In feite hebben we een contract en dat contract hebben wij niet gesloten met een individuele corporatie, maar dat hebben de koepels met mijn ambtsvoorganger gesloten. In dat contract stond een aantal zaken en de onderhavige is er één van. Het contract zou voor vijf jaar gelden en die vijf jaar zijn nog niet om. Waar ik grote moeite mee heb, is nu ineens eenzijdig dat contract opzeggen. Bovendien is dit niet nodig, want ik kan het beleid van huurmatiging ook voeren zonder dat het contract wordt opgezegd. Ik zou er altijd moeite mee hebben als ik een contract eenzijdig moest opzeggen. Deze kwestie speelt dus niet alleen ten aanzien van deze 3,5%. Zoals de heer Hofstra zegt, wil ik graag van die grens af, maar ik vind dat je met contracten niet kunt sjoemelen. Dat is mijn probleem.

De heer **Hofstra** (VVD): Voorzitter! De staatssecretaris heeft zojuist een voorstel gedaan en misschien is dat wel een verstandig voorstel. Ik wil nogmaals duidelijk zeggen: wij zijn altijd loyaal geweest, afspraak is afspraak. We hebben ook gezegd: er moet overlegd worden. Dat heeft de staatssecretaris ook gedaan. Alleen, als dit daarvan dan de uitkomst is, is die te mager. En ik vind dat ik het recht heb om een dergelijke politieke opmerking te maken. Dus ik vind het prima dat de heer Tommel nog eens in overleg treedt. Daarbij zou het heel goed zijn als de corporaties en met name de koepels zich realiseren hoe in deze zaal de verhoudin-

gen liggen. Ik hoop dat het nieuwe overleg tot meer resultaat zal leiden.

De heer **Stellingwerf** (RPF): Voorzitter! Komt de benadering van de staatssecretaris, namelijk zoveel mogelijk ontheffingen geven, eigenlijk niet op hetzelfde neer, namelijk dat op papier nog wel 3,5% geldt, maar dat door het grote aantal ontheffingen dat percentage in de praktijk niet meer geldt? Geldt het dus eigenlijk alleen nog maar op papier en verder niet?

Staatssecretaris **Tommel**: Mijn antwoord op deze vraag is: ja. Echter, ik maak wel een principiële verschil tussen de twee mogelijkheden. De facto komen zij ongeveer op hetzelfde neer. Er is namelijk een zeer ruime mogelijkheid om te verevenen en daarnaast nog een zeer ruime mogelijkheid om ontheffing aan te vragen. Daarom heeft de 3,5%-grens in deze situatie feitelijk een zeer beperkte betekenis. De discussie gaat dan vooral over de vraag: houd je je al dan niet aan het contract? En: geef je de mogelijkheid om langs een andere weg je doel te bereiken? Of zeg je het contract op? Maar inhoudelijk steun ik de heer Stellingwerf met zijn stellingname.

De heer **Ten Hoopen** (CDA): Voorzitter! Ik begrijp uit de opmerkingen van de heer Hofstra dat de staatssecretaris nog eens met de corporaties zal spreken. Bestaat dat spreken uit het uitwisselen van gedachten en ideeën of gaat het erom dat contractpartijen tot overeenstemming dienen te komen? De staatssecretaris heeft een paar keer betoogd: contract is contract; beide partners dienen daarin te worden gerespecteerd. Die lijn onderschrijf ik. Maar als de staatssecretaris naar een doel wil werken, gaat hij als contractpartner met de andere partner werken aan een uitkomst. Begrijp ik dat goed?

Staatssecretaris **Tommel**: Ik heb de corporaties primair voorgelegd dat het mijn wens was om de 3,5% minimale huursomstijging te verlaten. Met die inzet ben ik begonnen. Toen dat niet haalbaar was, hebben wij gesproken over een verruiming van de ontheffingsmogelijkheden.

Ik kom terug op mijn primaire vraag aan de corporaties: bent u bereid om op dat punt het contract

dat wij hebben afgesloten, aan te passen? Ik hoop dat het antwoord bevestigend zal zijn, ook gehoord datgene wat daarover in de Kamer is gezegd. Dat speelt natuurlijk ook een rol. Laat daarover geen misverstand bestaan. Er is een wijd veld; iedereen kan nu horen hoe men erover denkt. Ik ga opnieuw met de corporaties overleggen. Dat kan in enkele dagen gebeuren. Ik kom dan bij u terug met de opvattingen naar aanleiding van dat overleg met de corporaties.

De heer **Poppe** (SP): Voorzitter! Er werd net gesproken over een groot aantal ontheffingen. Ik wil graag meten hoe ruimhartig de ruimhartigheid van de staatssecretaris is. Kan hij de Kamer informatie geven over het aantal toezeggingen in verband met die 3,5%, niet alleen wat het aantal corporaties, maar ook wat het aantal woningen betreft? Kan hij ook aangeven hoeveel aanvragen er zijn geweigerd? Dan kunnen wij inzicht krijgen in de ontwikkelingen.

Staatssecretaris **Tommel**: Voorzitter! Het antwoord daarop staat in de nota naar aanleiding van het verslag.

Dan kom ik op de procedure. Wil deze discussie nog enige feitelijke betekenis hebben, dan moeten de beleidsvoorstellen bij de corporaties toch wel in maart, hooguit in april bekend zijn. Als de Eerste Kamer er ook nog een oordeel over moet geven – zij heeft er uiteraard recht op om er enige tijd voor te nemen en zich ermee bezig te houden – dan zal dat toch omstreeks februari moeten gebeuren. Dat betekent naar mijn gevoel dat wij de gedachte moeten verlaten dat wij beide wetsvoorstellen kunnen blijven koppelen. Als wij dat doen, heeft deze discussie feitelijk geen betekenis meer.

De **voorzitter**: Het is uw suggestie aan de Kamer om die gedachte te verlaten?

Staatssecretaris **Tommel**: Ja, het is een dringende suggestie om die gedachte te verlaten. Ik zal er alles aan doen om de Kamer die extra informatie zo snel mogelijk te doen toekomen.

De **voorzitter**: Er zijn twee mogelijkheden. Ik kan de vergadering even schorsen voor een procedurevergadering van de vaste commissie.

## voorzitter

Dat lijkt mij niet zo hard nodig, als de Kamer in meerderheid overtuigd is door de argumenten van de staatssecretaris. Als dat het gevoel is, moeten wij nu aan de tweede termijn beginnen wat het tweede wetsvoorstel betreft.

De heer **Hofstra** (VVD): Voorzitter! Ik zou het voorstel van de staatssecretaris willen volgen in die zin dat hem nog een paar dagen respijt wordt gegeven. Dan hebben wij er begin volgende week een reactie op. Ik wil voorstellen om dit punt vervolgens zo snel mogelijk apart te agenderen. Als wij twaalf uur over de huursubsidie praten, kunnen wij misschien ter afwisseling een uurtje hierover praten. Ik stel dan ook voor de koppeling los te laten, maar de staatssecretaris nog een paar dagen respijt te geven.

De **voorzitter**: Dat vind ik goed, maar ik wil graag weten of u het gevoel der Kamermeerderheid verwoordt.

De heer **Jeekel** (D66): In elk geval mijn gevoelens, voorzitter.

De heer **Ten Hoopen** (CDA): In principe kan ik ermee uit de voeten, ervan uitgaande dat de reactie van de corporaties er is, want dat is het vertrekpunt.

De **voorzitter**: Als dit het standpunt is van de meerderheid van de Kamer, stel ik het volgende voor.

Wetsvoorstel 24514 wordt separaat verder behandeld na ontvangst van de opvattingen van de landsadvocaat.

Wat wetsvoorstel 24874 betreft, introduceren wij nu geen tweede termijn, maar wachten wij de nadere berichten van de staatssecretaris af. Het is ook in zijn belang dat dat buitengewoon snel gebeurt, zodat het mogelijk is volgende week of uiterlijk de week daarop kan worden geagendeerd. Dan kan worden voorkomen dat door een te langdurige behandeling hier negatieve reacties worden gegenereerd aan de overzijde. Daar neemt men, zoals ik nog van vroeger weet, graag de tijd. Toen gebeurde dat op goede gronden.

Overeenkomstig het voorstel van de voorzitter wordt besloten.

De heer **Poppe** (SP): Dit betekent

dus dat de behandeling van het tweede wetsvoorstel is geschorst.

De **voorzitter**: Ja.

De heer **Poppe** (SP): Het is dus niet afgevoerd, om daarna weer te worden opgevoerd?

De **voorzitter**: Nee. Het eerste wetsvoorstel is nu afgevoerd van de agenda en wordt weer opgevoerd; de behandeling van het tweede wetsvoorstel is nu geschorst. De tweede termijn zal ik zo spoedig mogelijk agenderen.

De algemene beraadslaging wordt geschorst.

De vergadering wordt van 12.50 uur tot 13.35 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**: Ik stel voor, toe te voegen aan de agenda van 18, 19 en 20 februari:

- het wetsvoorstel Wijziging van de Wet op de jeugdhulpverlening in verband met medezeggenschap (24681);
- het wetsvoorstel Wijziging van de Wet bedreigde uitheemse dier- en plantensoorten in verband met de instelling van een vast college van advies van het Rijk op het terrein van de bedreigde uitheemse dier- en plantensoorten (24801);
- het wetsvoorstel Wijziging van de Wet gemeentelijke zorg voor houders van een voorwaardelijke vergunning tot verblijf in verband met de arbeidsplicht voor vergunninghouders (24819);
- het wetsvoorstel Regeling van het overleg over de integratie van minderheden (Wet overleg minderhedenbeleid) (24835);
- het wetsvoorstel Wijziging van de Wet Luchtverkeer (bewijzen van bevoegdheid, bestrijding drank- en drugsgebruik) (24513).

Ik stel voor, te behandelen in de vergaderingen van 25, 26 en 27 februari:

- het wetsvoorstel Wijziging van de Wet van 15 december 1993, houdende wijziging van het stelsel van stichtingsnormen en opheffingsnormen in de Wet op het basisonderwijs en van het huisvestingsstelsel in de Wet op het basisonderwijs en de Interimwet op het speciaal onderwijs en het voortgezet speciaal onderwijs (Stb. 716) (25028).

Ik stel voor, het voorstel van rijkswet Goedkeuring van het op 17 mei 1994 te Parijs tot stand gekomen verdrag tussen het Koninkrijk der Nederlanden en de Franse Republiek inzake personencontrole op de luchthavens op Sint Maarten (Trb. 1994, 144) (24074, R1513), tot nader order van de agenda af te voeren. Dat kan dan worden behandeld in de loop van de maand april.

Overeenkomstig de voorstellen van de voorzitter wordt besloten.

De **voorzitter**: Op verzoek van de D66-fractie benoem ik in:  
- de vaste commissie voor Economische Zaken het lid Roethof tot plv. lid in plaats van het lid Jeekel;  
- de commissie voor de Rijksuitgaven het lid Jeekel tot plv. lid in plaats van het lid Roethof.

Aangezien voor de stukken gedrukt onder de nummers 25155 en 25165 de termijnen zijn verstreken, stel ik voor, dat wat deze Kamer betreft, de daarbij ter stilzwijgende goedkeuring overgelegde stukken zijn goedgekeurd.

Ik stel voor, deze stukken voor kennisgeving aan te nemen.

Aangezien voor de stukken 25106, 25111, 25112, 25113 en 25174 de termijnen zijn verstreken, stel ik voor, deze stukken voor kennisgeving aan te nemen.

Ik stel voor, de stukken 22589, nr. 108, 24242, nr. 3, 24292 nr. 14, 25000-V, nrs. 50 en 52, 25000-VIII, nr. 59, en 25000-XIII, nrs. 31 en 32, voor kennisgeving aan te nemen.

Overeenkomstig de voorstellen van de voorzitter wordt besloten.

De **voorzitter**: Het woord is aan de heer Rabbae.