

50ste vergadering

Donderdag 6 februari 1997

Aanvang 10.15 uur

Voorzitter: Weisglas

Tegenwoordig zijn 133 leden, te weten:

Adelmond, Aiking-van Wageningen, Apostolou, Van Ardenne-van der Hoeven, Assen, Augusteijn-Esser, Bakker, Beinema, Van den Berg, Biesheuvel, Bijleveld-Schouten, Blaauw, Blauw, Van Blerck-Woerdman, Van den Bos, Van Boxtel, Bremmer, Bukman, Van de Camp, Cherribi, De Cloe, Cornielje, Crone, Dankers, Van Dijke, Dijkma, Dijkman, Dittrich, Van den Doel, Doelman-Pel, Duivesteijn, Essers, Fermina, Gabor, Van Gelder, Giskes, Van Heemskerck Pillis-Duvekot, Van Heemst, Heerma, Hendriks, Hessing, Hillen, Hoekema, Hofstra, Van Hoof, Hoogervorst, De Hoop Scheffer, Ten Hoopen, Huys, Janmaat, Jeekel, De Jong, Jorritsma-van Oosten, Kalsbeek-Jasperse, H.G.J. Kamp, M.M.H. Kamp, Keur, Klein Molekamp, Koekkoek, De Koning, Korthals, Lambrechts, Lansink, Leers, Liemburg, Lilipaly, Marijnissen, Mateman, R.A. Meijer, Th.A.M. Meijer, Middel, Van Middelkoop, Mulder-van Dam, Van Nieuwenhoven, Nijpels-Hezemans, Noormanden Uyl, Oedayraj Singh Varma, Oudkerk, Passtoors, Van der Ploeg, Poppe, Rabbae, Rehwinkel, Remkes, Van Rey, Van 't Riet, Rijpstra, Roethof, Van Rooy, Rosenmüller, Rouvoet, Scheltema-de Nie, Schimmel, Schutte, Schuurman, Sipkes, Smits, Soutendijk-van Appeldoorn, Stellingwerf, Sterk, Van der Stoel, Swildens-Rozendaal, Terpstra, Van Traa, Valk, Ter Veer, Te Veldhuis, Verbugt, Verhagen, Versnel-Schmitz, Vliegthart, Van der Vlies, Van Vliet, H. Vos, M.B. Vos, O.P.G. Vos, Voûte-Droste, Vreeman, B.M. de Vries, J.M. de Vries, Wallage,

Van Walsem, Van Waning, Weisglas, Van Wingerden, Witteveen-Hevinga, Wolffensperger, Wolters, Woltjer, Ybema, Van Zijl, Zijlstra en Zonneveld,

en mevrouw Borst-Eilers, minister van Volksgezondheid, Welzijn en Sport, mevrouw Van de Vondervoort, staatssecretaris van Binnenlandse Zaken, mevrouw Netelenbos, staatssecretaris van Onderwijs, Cultuur en Wetenschappen, en de heer 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:

V.A.M. van der Burg, wegens bezigheden elders;

Verspaget, Van Gijzel, Reitsma, M.M. van der Burg en Van Zuijlen, wegens ziekte;

H. Vos en Dijkman wegens bezigheden elders, alleen voor de middagvergadering.

Deze berichten worden voor kennisgeving aangenomen.

Aan de orde is de voortzetting van de behandeling van:

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

(Zie vergadering van 23 januari 1997.)

De algemene beraadslaging wordt hervat.

□

De heer **Hofstra** (VVD): Voorzitter! Ik dank de staatssecretaris voor de brief die wij gekregen hebben op 31 januari. Het is blijkbaar gelukt om op heel korte termijn met de sector te spreken, maar de brief is voor ons nog niet in alle opzichten helder. Vandaar dat ik een aantal punten naar voren wil brengen.

In artikel 13 van de Wet balansverkorting geldelijke steun volkshuisvesting worden corporaties verplicht gemiddeld minimaal over hun hele bezit een huursomstijging te realiseren van inflatie plus 0,5%, met als minimum 3,5%. Ook de VVD heeft steeds gezegd: contract is contract. Op grond van dat principe hebben wij het geslikt. Dat woord mag ik wel gebruiken. Wij hebben er steeds ernstige bezwaren tegen gemaakt dat men bij verzelfstandiging wettelijk meegeeft dat minimaal die stijging van 3,5% moet worden gerealiseerd.

In eerste termijn heb ik ook gezegd dat zich sindsdien een aantal wijzigingen hebben voorgedaan. Zowel de Kamer als de staatssecretaris heeft een- en andermaal gezegd dat de huren moeten worden gematigd. En zie, de staatssecretaris is gekomen met een voorstel tot wijziging van de Wet balansverkorting. Politiek is het dus een opportune kwestie. Tegenover de opmerking "contract is contract" kun je nog de opmerking plaatsen dat dit een wetsvoorstel is en dat de Kamer recht van amendement heeft. Als wij zouden amenderen zonder dat de sector akkoord gaat, zou dat dan tot schadevergoeding kunnen leiden? Hangt ons dan eventueel nog een

Hofstra

claim boven het hoofd? Dat zou wat vreemd zijn, maar misschien is het zo.

De inflatie is op het ogenblik ongeveer 2%, nog ietsje hoger. 60% daarvan is het gevolg van de stijging van de huren en de woonlasten. Dat laatste zeg ik er nadrukkelijk bij. Als je het inflatiecijfer daarvan schoont, kun je dus spreken van 0,8% overige inflatie. Ik weet niet precies hoe groot het aandeel van de huren alleen is. Ik schat het op ongeveer 40%. Je zou dan een netto-inflatie over hebben van 1,2%. Bij de balansverkortings hebben wij uitgebreid gesproken over de koppeling aan de inflatie. Toen was vrij algemeen de indruk dat het niet zozeer te maken heeft met de echte kostenontwikkeling bij de corporaties, maar dat de redenering veeleer is dat als de inflatie zich ook vertaalt in meer koopkracht, de mensen gemakkelijker een wat hogere huur kunnen betalen. Doen wij daar nog een toeslag op, die 0,5%, dan kan ook nog even de 12 mld. worden vereffend die het Rijk bij de bruteringsoperatie eigenlijk te weinig aan de sector heeft betaald.

Bij het vaststellen van de wet, naar ik meen in 1995, gingen wij uit van een rente van 7% en een inflatie van 3%. De gemiddelde huurverhoging tot 2010 zou 3,8% zijn. Kijken wij nog eens naar de netto-inflatie, dus zonder de huren, dan is het verschil met toen heel groot. Ik zeg met nadruk dat de fractie van de VVD niet wil afstappen van de inflatie als indicator en zeker niet van de afspraken die im Ganzen und Groszen zijn gemaakt in de balansverkortings, in de zin van inflatie plus toeslag, die ook echt nodig is voor de sector. Toch ligt die verplichting ons zeer zwaar op de maag, temeer omdat er corporaties zijn die zelf zeggen dat, zoals de staatssecretaris in zijn brief onderschrijft, zij de drempel gelet op hun financiële situatie helemaal niet nodig hebben. Zij zeggen zelf met minder dan 3,5% te kunnen volstaan.

Wij zien nu vier mogelijkheden voor een oplossing. De tijd dringt, want 1 juli is de bekende datum waarop er bij de huren van alles kan veranderen.

Een eerste mogelijkheid is dat wij ons amendement overeind houden. Dit is op zichzelf heel helder: het haalt alleen de drempel eruit en laat de inflatie plus 0,5% intact. Dan blijft uiteraard in een aantal gevallen

toetsing nodig; de staatssecretaris noemt in zijn brief een aantal van ongeveer 100 corporaties. Hierin voorziet ons amendement ook. Ik kan mij overigens voorstellen dat het ook in verband met leegstand gewenst is om de huren niet al te veel te verhogen. Die toets moet er gewoon blijven. Daar willen wij ook helemaal niet aan tornen. Wat ons het voordeel van dit amendement lijkt, is dat wij tegen de sector en de huurders heel duidelijk zeggen dat die 3,5% van ons beslist niet als minimum hoeft te gelden. Men kan zich dan dus ook niet achter de wet verschuilen.

Een tweede mogelijkheid is dat wij de staatssecretaris in zijn voorstel volgen. Dit betreft een heel beperkte wijziging, waarbij in lid 2 van artikel 13 het getal van 2% wordt gewijzigd in 3%. Ik geef toe dat je hiermee feitelijk met de inflatie naar beneden kunt en de drempel bij de vrijstellingsgevallen al wat verlaagt. De brief van de staatssecretaris hoort bij het voorstel, maar leidt niet tot een extra wetswijziging, als ik het goed heb gezien. Die geeft een soort aanvullende regeling, een compensatieregeling: als een corporatie vorig jaar de 3,5% heeft overschreden, mag zij nu wat lager gaan zitten. Ik heb dit in de Wet balansverkortings gezocht, maar kon het daar niet vinden. Het zal ongetwijfeld ergens anders staan, in de Huurprijzenwet of het BBSH; dat horen wij nog wel. Het was voor mij nieuw dat er op deze manier gecompenseerd kan worden.

De staatssecretaris onderscheidt in zijn brief drie categorieën. Hoe hard is deze indeling? Ik heb vooral enige scepsis over het verschil tussen de eerste en de tweede categorie. De derde is heel duidelijk, maar tussen de eerste en de tweede kan het toeval zijn of men nu nog wel of niet enige rek heeft in het gemiddelde van 3,5% over de laatste jaren.

De heer **Jeekel** (D66): U zei net dat die mogelijkheid van compensatie nieuw voor u is. De staatssecretaris heeft hier twee weken geleden uitgelegd dat de meeste corporaties helemaal niet die ontheffing van de 3,5% hoeven aan te vragen en een lagere huurverhoging kunnen kiezen, omdat zij in de eerste jaren fors erboven hebben gezeten. Wijzigd dit feit en het feit dat de mogelijkheid van compensatie er allang is, niet iets in uw standpunt?

De heer **Hofstra** (VVD): Ik zei al dat het voor mij nieuw is dat deze compensatie in de tijd mogelijk is. Hierbij past een concrete vervolgvraag aan de staatssecretaris: kan hij dit getalsmatig aanduiden? Om welke verschillen gaat het? Gaat het om een verschil van een paar tienden van procenten of is het verschil zo groot, dat men tot het jaar 2000 kan freewheelen op 0, 1 of 2%?

De heer **Jeekel** (D66): Dit kunt u toch zelf berekenen? Het gaat om een middeling over een periode van vijf jaar. Wij weten allemaal wat de huurverhogingen in de afgelopen jaren ongeveer zijn geweest en vonden die tamelijk hoog. Zij hebben redelijk boven 3,5% gezeten, dus nogal wat corporaties kunnen een behoorlijk stuk onder 3,5% blijven zonder dat zij formeel ontheffing moeten aanvragen. De staatssecretaris zal straks wel aangeven hoeveel dat er zijn.

De heer **Hofstra** (VVD): Ik geloof het graag, maar ik weet niet hoe groot dat aantal is. Verder maak je hiermee een nieuwe categorie-indeling. Eigenlijk maak je het weer ingewikkelder door deze compensatieregeling. Over welke periode geldt die overigens precies? Er is dus nog een aantal vragen.

Het hoofdpunt uit de brief dat ons nog niet helder is, is of de ontheffing automatisch wordt gegeven. Je kunt de brief in dit opzicht op twee manieren lezen. Er staat ergens dat men het bij het ministerie moet melden als men hier gebruik van maakt, terwijl ik het beeld had dat de corporaties bijna allemaal een brief krijgen waarin staat dat zij op grond van hun financiële situatie zelf kunnen beslissen of zij van de ontheffing gebruikmaken. Alleen de laatste categorie krijgt een wat andere brief. Misschien kan de staatssecretaris aangeven hoe ik het moet lezen.

De heer **Biesheuvel** (CDA): Voorzitter! De heer Hofstra loopt allerlei alternatieven langs en het valt mij op dat hij iets niet in de beoordeling ervan betreft, namelijk de betrouwbare overheid. Hij heeft een amendement ingediend dat in feite een afspraak tussen overheid en de koepels doorkruist. Als hij dat feit ook meeweegt, nadat hij de toezegging van de staatssecretaris

Hofstra

heeft gehoord, dan is er voor hem toch geen enkele aanleiding meer om dat amendement te handhaven?

De heer **Hofstra** (VVD): Dat weet ik niet. Het gaat natuurlijk ook om politieke duidelijkheid. Die betrouwbare overheid slaat op de stelling "contract is contract" en dat hebben wij ook dikwijls gezegd. Aansluitend daarop vraag ik mij af wat erop tegen is om dat amendement in te voeren, als de brief van de staatssecretaris die dat in praktijk brengt, ertoe leidt dat ons amendement wordt gerealiseerd en misschien zelfs nog iets meer dan dat. Wat zijn wij dan aan het doen? Wij zijn dan toch met een woordenspel bezig: wij doen het in de praktijk wel, maar wij gaan de wet niet veranderen omdat wij dat ooit een keer hebben afgesproken?

De heer **Biesheuvel** (CDA): Het gaat om meer dan een woordenspel. Er zijn twee contractpartijen. In feite heeft u met de steun aan de bruteringswet eigenlijk ook uw handtekening daaronder gezet. Dan ga je dat niet doorkruisen met een amendement en zeker niet na zo'n brief van de staatssecretaris, waarin in feite beide partijen zeggen dat ze er uitkomen. Laat ze er dan ook uitkomen! Wat moet u er dan nog verder mee?

De heer **Hofstra** (VVD): In mijn ogen is er toch verschil tussen een contract en een wet. U gaat mij toch niet zeggen dat de volksvertegenwoordiging een wet niet meer kan amenderen? Ik snap uw punt wel, want wij hebben ook altijd zwaar getild aan afspraken. Maar dan moeten wij ook niet roepen dat wij er iets aan willen doen. Dan moeten wij heel reëel zeggen dat een contract een contract is en dat wij er niets aan doen.

De heer **Biesheuvel** (CDA): Nu scheidt u een beeld van iets wat u niet gezegd heeft en wat ik ook niet gezegd heb namens mijn fractie. Het gaat erom of u consequent bent in de handelingen die u ook geaccordeerd hebt, namelijk dat de overheid en de koepels een akkoord hebben gesloten, waarna men vervolgens niet met wetgeving komt. Dat gebeurt wel vaker, want wij doen aan sociale partners ook wel eens een oproep. Even terzijde wil ik opmerken dat ik met u niet de discussie

over het algemeen verbindend verklaren zal aansnijden. Wellicht bent u degene geweest en wellicht ook de tweede ondertekenaar van het amendement, die ervoor heeft gezorgd dat het gesprek heeft plaatsgevonden. Hulde daarvoor! Maar als u het heeft over een betrouwbare overheid, ook gezien de brief van de staatssecretaris, dan moet u toch nog eens goed overwegen of u uiteindelijk het onderste uit de kan wilt hebben met dit amendement.

De heer **Hofstra** (VVD): Dit amendement heeft overigens maar één ondertekenaar. Het vreemde aan deze hele discussie is dat als door dit amendement en door deze wijziging van de wet een beperking zou worden opgelegd aan de sector, ik het standpunt van collega Biesheuvel vrij snel zou kunnen delen. Het gekke is echter dat wij materieel hetzelfde willen. Maar het gaat om een minimum waar men altijd boven kan. Het enige wat de sector niet meer kan doen, is dat men een briefje naar de huurders stuurt met de mededeling: helaas, helaas... maar in de wet staat, enzovoorts. Dat kan men niet meer doen! Ik vind dat ook niet zo erg. Men moet zelf kunnen verantwoordelijk worden gemaakt voor de huurverhoging men vraagt. Materieel is er helemaal niets aan de hand en zitten wij allemaal op hetzelfde spoor. Het is dan toch prachtig om het via de wet aan te passen?

De heer **Biesheuvel** (CDA): U denkt in termen van een overheid en een markt en ik zeg dat er nog iets tussen is. Dat is het interessante verschil in denken tussen u en mij. En u doorkruist dat met uw amendement.

De heer **Hofstra** (VVD): Maar als het gaat om politiek primaat en het middenveld, dan zijn er wellicht verschillen tussen de CDA-fractie en de VVD-fractie.

Maar ik loop de mogelijkheden nog even langs en misschien is het goed dat ik de derde mogelijkheid nog even noem in relatie tot de regeling die de staatssecretaris in zijn brief heeft beschreven. Via een kort regeltje wordt in artikel 13, als een nieuw te nummeren lid 3, opgenomen een nadere uitwerking van de vrijstellingsbevoegdheid in artikel 2. Dat lijkt mij ook een begaanbare weg. Je zou de wet dan

toch aanpassen op dit punt en materieel komen wij dan op hetzelfde uit. Uiteraard zou ons amendement dan geen functie hebben.

Er is ook nog een vierde mogelijkheid, namelijk dat je helemaal niets doet, omdat het slechts kleine marges betreft waaraan de sector niet wil meewerken. Ik moet overigens wel toegeven dat het verschil tussen 2 en 3 klein is, namelijk 1. Maar dat werkt wel door. Op zichzelf zou het jammer zijn als wij op welke wijze dan ook in een dergelijke optie vervielen. Dat heeft in ieder geval niet de voorkeur van de VVD-fractie.

Op dit moment heeft mijn fractie nog geen keuze gemaakt uit deze vier mogelijkheden, ook al heb ik die vierde eigenlijk weggestreept. Er blijven dus drie mogelijkheden over. Ik zou heel graag een reactie van de staatssecretaris krijgen op een aantal punten die wij nu naar voren hebben gebracht. Ook zou ik graag de mening van de andere collega's – die van de heer Biesheuvel heb ik al gehoord – horen, zodat wij naar aanleiding van die gedachtewisseling een standpunt kunnen bepalen. Onder het motto dat je oude schoenen niet moet weggooiën voordat je nieuwe hebt, houd ik het amendement voorshands nog even overeind.

De heer **Jeekel** (D66): Het is duidelijk dat de sector formeel wil vasthouden aan die 3,5%. Met de brief van de staatssecretaris is duidelijk geworden dat er feitelijk alle mogelijkheden zijn die de heer Hofstra met zijn formele amendement wil proberen te realiseren. Waarom kiest de heer Hofstra met die vier mogelijkheden misschien toch voor de lijn om in de formele sfeer de sector daadwerkelijk te bruuskieren?

De heer **Hofstra** (VVD): Ik zie het niet als het bruuskieren van de sector.

De heer **Jeekel** (D66): Het is toch duidelijk dat dat echt aan de hand is? Een- en andermaal heeft de staatssecretaris met de sector over het formeel loslaten van die 3,5% gesproken. Telkens komt hij terug met het verhaal dat men formeel die 3,5% in de afspraak wil handhaven.

De heer **Hofstra** (VVD): Maar wie maakt de wetten in dit land? En materieel is het dus hetzelfde.

Hofstra

De heer **Jeekel** (D66): Dat is een andere discussie. Het is duidelijk dat sprake is van een bruuskering van de sector. De heer Hofstra zoekt de bruuskering op dat formele niveau, terwijl dat feitelijk niet nodig is, omdat alle mogelijkheden die hij met zijn amendement wil creëren, al bestaan.

De heer **Hofstra** (VVD): Ik heb nadrukkelijk gezegd dat er vier mogelijkheden zijn. De laatste willen wij niet. Voor ons is de keuze open. Ik heb vandaag een aantal duidelijke zaken voorgelegd. Blijkbaar is er een principiële verschil van mening over de manier waarop je tegen amendementen kunt aankijken in verhouding tot een sector.

Er ligt een motie van collega Jeekel om medio 1998 tot iets te komen. Maar wat gaat er dan volgend jaar gebeuren? De sector zegt dan natuurlijk hetzelfde. Moeten wij dat debat dan nog wel gaan voeren of moeten wij maar wachten tot het jaar 2000?

De heer **Jeekel** (D66): Dit is heel leuk, want deze motie is medeondertekend door collega Hofstra. Wat was nu de portee van deze motie? Met elkaar wilden wij een tamelijk lang traject ingaan om die moeilijke bocht voor de sector goed te nemen. Dat zouden wij gedegen voorbereiden via het college dat er advies over mag uitbrengen. Op 5 november vonden wij dat met elkaar prima. Twee maanden later vindt collega Hofstra opeens iets anders.

De heer **Hofstra** (VVD): Dat hebben wij de vorige keer ook al bediscussieerd. Het komt gewoon voort uit wat wij hier steeds zeggen en wat ook de staatssecretaris graag wil. Ik houd niet van loze woorden, ik prefereer daden. Als wij nu de wet wijzigen, moeten wij het meteen zo goed mogelijk doen. Volgende keer kan de zaak misschien wel naar nul.

De heer **Biesheuvel** (CDA): Ik spreek de heer Hofstra graag op zijn daden aan. Hij wil geen oude schoenen weggoeien voordat hij nieuwe heeft. De oude schoenen zijn de wet en de nieuwe het amendement. Ik stel voor dat hij de nieuwe schoenen nog even wegzet, tenzij hij zijn amendement alweer zo oud vindt dat het kan doorgaan voor oude schoenen. Laten wij ons bij de oude schoenen houden, dus bij de wet.

De heer **Hofstra** (VVD): Langzamerhand vervallen wij in herhaling. Er zijn nog drie mogelijkheden voor ons. Ik hoor daarover graag de staatssecretaris en de collega's. De VVD-fractie zal tijdig een keuze maken.

□

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Voorzitter! De PvdA-fractie is het volstrekt eens met de opvattingen van de heer Hofstra in dezen.

De heer **Jeekel** (D66): Welke opvattingen precies? Er zijn drie of vier geschilderd.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Het amendement is het referentiekader. Als de VVD-fractie het amendement handhaaft, zullen wij het steunen. Daar zijn heel goede redenen voor te geven. In feite is de hele brief van de staatssecretaris een legitimatie voor het amendement. Als in overleg met beide koepelorganisaties wordt geconcludeerd dat 88% van de woningcorporaties als gevolg van de financiële situatie een lagere huursomstijging kan realiseren, dan is dat nogal wat. Dat blijkt uit informatie van de staatssecretaris. Het is heel vreemd om op dit punt een onderdeel van de wet te handhaven dat in materiële betekenis voor 88% van de corporaties een belemmering vormt. Dat is niet alleen een bureaucratische belemmering, maar het heeft ook een soort excuus-Truus-achtig effect. Het zou dan ook buitengewoon nuttig zijn als wij nu eens van de 3,5% afstappen en de verantwoordelijkheid hiervoor letterlijk en figuurlijk bij de individuele woningcorporaties leggen. Daarmee zouden wij de verhoudingen zuiveren, want dit is een onzuiver onderdeel in de wet.

Er is ook nog een andere mogelijkheid. Ik overweeg, afhankelijk van wat de heer Hofstra doet, om toch nog een ander amendement te laten maken. Dit amendement zou in concreto direct de ontheffing realiseren voor alle corporaties die volgens de eerste twee categorieën voldoen aan de eisen op het punt van financiële continuïteit. Dat zou betekenen dat de 3,5% nog wel in de wet blijft staan, maar dat tegelijkertijd een wettelijke ontheffingsmogelijkheid wordt geboden. De verantwoording daarvan zal achteraf in de jaarverslagen moeten

plaatsvinden. Het toetsen achteraf schijnt in de sector erg te worden gewaardeerd. Op die wijze kan de staatssecretaris die verantwoording maximaal invullen. Dit kan natuurlijk niet gelden voor corporaties die financieel in de problemen zitten. Wat dat betreft zal de beoordeling zwaarder moeten zijn. Dit kan wel een oplossing voor het vraagstuk betekenen, zoals dat door de heer Hofstra aan de orde is gesteld en dat wij al geruime tijd zo zien.

□

De heer **Jeekel** (D66): Voorzitter! Het zal uit mijn interrupties wel duidelijk zijn geworden dat wij de lijn van de staatssecretaris goed kunnen volgen. Op dit moment zien wij de volgende situatie voor ons. Er is voor een zeer lange periode een afspraak gemaakt om te komen tot een minimale huursomstijging van gemiddeld 3,5% per jaar, hetgeen ook wettelijk is vastgelegd. Het is duidelijk dat de koepels van de woningcorporaties die afspraak willen blijven volgen tot het moment waarop zij niet meer geldt. Dat is over anderhalf à twee jaar het geval. Ondertussen zijn de koepels wel bereid om de kant op te gaan die is neergelegd in de motie van mijn hand, die mede is ondertekend door de collega's Hofstra en Ten Hoopen. Dat houdt in dat wordt gezien of in 1998 de minimale huursomstijging van 3,5% kan worden verlaagd of worden afgeschaft. Dat vraagt volgens ons een traject van goede voorbereiding.

In eerste termijn heb ik al gezegd dat het amendement van collega Hofstra die goede voorbereiding doorkruist. Ik vind dat een amendement van "grote stappen, snel thuis". Dat is op dit moment niet aan de orde. Het is ook niet echt nodig. Wat hij met zijn amendement beoogt, is nu op basis van de wet al grotendeels mogelijk. Volgens de staatssecretaris is het mogelijk om de huurverhogingen in een periode van vijf jaar te middelen. Je kunt dan feitelijk op een huurverlaging uitkomen zonder een ontheffing te moeten aanvragen. De huurverhogingen van de afgelopen vier jaar bedroegen: 5,4%, 4,9%, 4,5% en 3,8%. Een corporatie kan nu dan ook gemiddeld 1,2% onder de 3,5% huursomstijging duiken. Dan hebben de corporaties die de huurverhogingen normaal hebben gerealiseerd alvast de ruimte, tot



De heer Jeekel (D66)

gemiddeld 2,3% – dat is de eerste categorie uit de brief van de staatssecretaris – om daaronder te duiken. Daarmee heb je feitelijk al veel mogelijk gemaakt van wat het amendement-Hofstra formeel beoogt. Daarmee heeft dat amendement een zweem van overbodigheid.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Als het amendement overbodig is, dan hoeft de heer Jeekel daar niet tegen te zijn. Dan hoeft hij wat dat betreft ook niet zo zwaar in te zetten.

De gemiddelde huursomstijging is bij een aantal corporaties zelfs hoger geweest. Er zijn corporaties, bijvoorbeeld de gemeentelijke woningstichting in Amsterdam, die qua huursomstijging boven de 8% zitten. Dat zou kunnen betekenen dat je naar een huurverhoging van 0% gaat. Ik heb mij daarom al verbaasd over de desbetreffende zin, omdat die in het verleden nogal is bestreden door corporaties. Ik kan mij dat voorstellen, omdat je het over de gehele periode moet uitsmeren.

Als de wet uitgangspunt is, als die 3,5% dus uitgangspunt is – ik kan mij daar iets bij voorstellen vanuit een bepaalde redenering – dan kun je wellicht met elkaar tot overeenstemming komen om dat iets te verlagen, volgens het principe “contract is contract”. Waarom draai je de zaak echter niet gewoon om? Je laat de

wet dan intact, maar iedereen krijgt collectief ontheffing, zoals ik dat heb voorgesteld. Dan heb je het juridische kader gehandhaafd. Je haalt het excuus eruit en je introduceert dat vrije ondernemerschap, waar de heer Hofstra het naar mijn gevoel terecht over heeft.

De heer **Jeekel** (D66): Mijn lijn zou zijn, als je die kant op zou denken, dat je in elk geval een toets nodig hebt voor de 100 wat zwakkere broeders waar wij het momenteel over hebben. Voor de eerste categorie van de brief van de staatssecretaris is naar mijn gevoel overigens erg veel mogelijk wat betreft een ontheffing. Daardoor zou je helemaal niet met een apart artikel hoeven te komen. Wat collega Duivesteijn voorstelt, kan interessant zijn voor de middencategorie. Wat dat betreft doet de vraag zich voor, als de desbetreffende corporaties een gemiddelde huurstijging van rond de 3,5% hebben gerealiseerd, of zij een volledige ontheffing naar 0% kunnen krijgen. Is dat een wenselijke situatie, gelet op de financiële continuïteit op de iets langere termijn? Daar kun je vraagtekens bij plaatsen. Vandaar dat ik daar niet zoveel voor voel.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Laten wij het zo helder maken als het is. De heer Jeekel stelt: contract is contract.

Dat betekent dat de heer Jeekel niet bereid is om verder te gaan dan wat de koepels accepteren. Dat vind ik een gekke gang van zaken.

De heer **Jeekel** (D66): Dat is geen gekke gang van zaken. Dat heeft te maken met de bestuurlijke continuïteit. Daar heeft collega Biesheuvel ook over gesproken.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Dan kom je op het recht van amendement, waar collega Hofstra terecht op heeft gewezen. Laten wij dat even vergeten. Het gaat erom welk proces wij in de sociale huursector tot stand willen brengen. Dat is een proces van eigen verantwoordelijkheid, een proces van een goede onderhandelingspositie tussen huurders en verhuurders. Dat is het weghalen van het excuus dat die 3,5% gemiddeld noodzakelijk is vanuit de wetgeving. Op het moment dat er sprake is van een collectieve verantwoordelijkheid, met een uitzonderingsbepaling voor die corporaties die financieel niet aan de criteria voldoen, heb je naar mijn gevoel de wet gehandhaafd.

De heer **Jeekel** (D66): Qua richting staan wij niet zover uit elkaar. Ik vind het alleen belangrijk dat wij in 1998 goed discussiëren over het verlagen of afschaffen van die 3,5%. Dat vraagt om een gedegen voorbereiding, ook gelet op de bestuurlijke continuïteit die wij voor een aantal jaren hebben vastgelegd. Dat neemt niet weg dat het parlement allerlei rechten heeft. Daarmee moet echter wel heel zorgvuldig worden omgegaan, zeker op het moment dat je constateert dat je feitelijk de mogelijkheden hebt om te realiseren wat je wilt terzake. Als die mogelijkheden er zijn, waarom zou je de sector op zo'n punt, als men daar zo zwaar aan hangt, formeel bruuskeren? Dat lijkt mij helemaal niet nodig. Dat lijkt mij zelfs ongewenst en onpraktisch. Dat moeten wij niet doen.

De heer **Hofstra** (VVD): Ik ben het ermee eens dat volgend jaar, conform de motie, de inzet moet zijn om dat hele gedoe van het verplichte minimum eruit te halen. Er moet natuurlijk voldoende tijd zijn om daarover te praten. Dit jaar komt de staatssecretaris echter met dit wijzigingsvoorstel. Dan is het volstrekt legitiem om de drempel van

Jeekel

die 3,5% aan de orde te stellen. De heer Jeekel zei zo-even dat er voor groep 1 ongeveer 1,2% ruimte was. 3,5% minus 1,2% is 2,3%. Dan is het verschil met groep 2 nog maar marginaal. Vandaar mijn vraag wat het verschil is tussen de groepen 1 en 2.

De heer **Jeekel** (D66): Er is natuurlijk wel enigszins een verschil. Bij groep 2 zit je er met de inflatie plus 0,5% iets vanaf. Bij groep 1 gaat het om het gemiddelde. Daar zitten ook corporaties tussen die daadwerkelijk in de buurt van nul kunnen komen.

De heer **Hofstra** (VVD): Niet met het verschil van 1,2%. Dan kom je niet bij nul uit.

De heer **Jeekel** (D66): Nee, gemiddeld zal men dat niet halen. Er zijn niet zoveel corporaties die tussen de 0 en 1% zullen zitten. Wij hebben daar een paar voorbeelden van. Wij kunnen die op de vingers van één hand tellen.

Voorzitter! Wij zullen het voorstel van de staatssecretaris steunen, maar wij willen hem wel vragen of hij globale aantallen kan geven voor de categorieën 1 en 2.

De vergadering wordt enkele minuten geschorst.

□

Staatssecretaris **Tommel**: Voorzitter! Het is nog niet zo lang geleden dat wij in eerste termijn de wenselijkheid hebben besproken om tot een verdergaande reductie van de huurstijging te komen als dat enigszins mogelijk was. Op dat punt is er ook geen enkel verschil van opvatting tussen de fracties onderling of tussen de Kamer en mij. De vraag op welke wijze het beste tot de bedoelde reductie gekomen zou kunnen worden, is met name nog eens aan de orde gesteld door de heer Hofstra. Hij diende een amendement in waarbij hij de minimale huursomstijging van 3,5% schrapte. Ik heb toen toegezegd daar op korte termijn met de corporaties over te zullen spreken en dat is ook gebeurd. De koepels van woningcorporaties zijn alleszins bereid gebleken om te bezien hoe een praktische oplossing gevonden kan worden die het individuele corporaties mogelijk maakt om onder de 3,5% te komen zonder daarvoor

allerlei ingewikkelde dingen te moeten doen.

Dit heeft geresulteerd in een paar conclusies die ik in mijn brief van 31 januari heb aangegeven. Corporaties zijn in twee categorieën in te delen.

De eerste categorie bestaat uit corporaties die in het verleden een zodanige gemiddelde huurstijging hebben gerealiseerd boven het minimaal noodzakelijke van 3,5%, dat er nu ruimte is om te compenseren. In het BBSH is deze compensatiemogelijkheid vastgelegd. Deze kan in verband worden gebracht met de periode van vijf jaar en het gemiddelde van 3,5% die in het contract zijn opgenomen. Dus de corporaties die er in de eerste jaren flink boven zaten, hebben in latere jaren de mogelijkheid om een lagere huurstijging te realiseren, zonder dat er ontheffing hoeft te worden gevraagd. Dat staat in het BBSH, dus er hoeft niets gewijzigd te worden.

De tweede categorie betreft de corporaties die precies op 3,5% zitten en dus geen ruimte hebben om via de compensatieregeling onder dat percentage te komen, maar dat wel zouden willen. Daarvoor is het, gezien het overleg, mogelijk geworden om een andere procedure te volgen. Ik kan namelijk een brief schrijven aan alle corporaties die financieel gezien gezond zijn, en dat zijn er ongeveer 700 waar geen problemen lijken te zijn met de financiën. Als men vrijstelling wil hebben van de minimale huursomstijging, heeft men die met die brief gekregen, maar er moet wel gemeld worden dat men daar ook gebruik van maakt, want ik wil wel weten hoe de stand van zaken precies is. Van alle corporaties die financieel gezond zijn, hoeft geen enkele nog ontheffing aan te vragen, want die wordt automatisch verleend.

Eenvoudiger kunnen wij het niet regelen. Ik maak hierbij ook geen onderscheid tussen de eerste twee categorieën, anders moet ik uitzoeken welke corporaties al dan niet zelf nog mogelijkheden hebben om te compenseren. Wij hebben nooit precies uitgezocht hoeveel corporaties onder de eerste en hoeveel onder de tweede categorie vallen, maar ik maak daar ook geen probleem van, want men krijgt allemaal dezelfde brief. De corporatie kan dan zelf besluiten of zij gebruikmaakt van de mogelijkheid om op deze wijze automatisch ontheffing te krijgen, dan wel of zij

die niet nodig heeft omdat zij nog een compensatiemogelijkheid heeft.

Hiermee is binnen de wet de meest eenvoudige regeling geïntroduceerd die zich maar denken laat en daarmee heeft de heer Hofstra, ook materieel gesproken, gekregen wat hij graag wilde: een eenvoudige regeling waarbij 3,5% geen belemmering vormt om tot een lagere huursomstijging te komen, hoewel dat percentage in de wet gehandhaafd blijft. En waarom blijft dat in de wet gehandhaafd? Er zou gezegd kunnen worden dat dit een façade is en feitelijk niet veel betekenis heeft. Dat heeft feitelijk niet veel betekenis meer. Eén ding is echter heel essentieel en dat is dat de contractpartner, namelijk de koepels, bij het bruteringsakkoord eraan hechtte dat dit in de wet blijft staan. Zij hebben er geen bezwaar tegen om op deze wijze om te gaan met ontheffingen. Daardoor hoeven alle gezonde corporaties de facto geen ontheffing meer aan te vragen. Dat is dus een buitengewoon handige, zeer weinig bureaucratische wijze van werken die geen bezwaren oproept bij onze contractpartner.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): In materieel opzicht bestaat geen verschil van opvatting tussen de staatssecretaris, de koepels en de heer Hofstra en mogelijk ook anderen. Het is een formele discussie geworden. Dat is toch vreemd? Huurders en huurdersorganisaties hebben gewoon recht op een stukje wettelijke duidelijkheid over de wettelijke vrijheid van corporaties om te onderhandelen met huurdersorganisaties over de meest gewenste of meest ongewenste huurverhoging. Die helderheid is er op de een of andere manier wel via die brief, maar niet via de wet.

Staatssecretaris **Tommel**: Die helderheid is 100%, zeker na vanochtend. Iedereen kan weten dat elke corporatie die financieel gezond is, onder de 3,5% kan komen als zij dat wil. Daarvoor hoeft zij niet eens ontheffing aan te vragen. Zij krijgt van mij een brief. Daarin staat dat zij dat mag doen als zij dat wil en dat zij dat alleen even aan mij moet melden. Er is dus optimale helderheid en eenvoud. Alle corporaties weten waar zij in die zin aan toe zijn.

De heer **Hofstra** (VVD): In materieel opzicht zijn wij het helemaal eens.

Tommel

Het is de bekende discussie: is de fles halfvol of is de fles halfleeg? Nu wij het met elkaar eens zijn, pleit ik er nadrukkelijk voor om voor de helderste oplossing te kiezen. Ik zie een heel goede mogelijkheid.

In lid 1 kan de 3,5% blijven staan. Dat is in tegenspraak met ons amendement dus weg kunnen. De staatssecretaris kan een nieuw lid toevoegen. Dat zou dan lid 4 worden, maar het is handiger als je de volgorde aanpast en lid 4 verwisselt met lid 3, zodat het lid 3 zou worden. In dat lid kan de staatssecretaris dan opnemen dat hij aan de corporaties, met uitzondering van de corporaties die er financieel slecht voor staan, een brief stuurt en dat zij automatisch ontheffing krijgen. De inflatie plus 0,5 kan blijven staan. Dan zijn wij er helemaal uit. Dan kunnen wij weer iets anders gaan doen.

Staatssecretaris **Tommel**: Aan dat laatste zijn wij bijna toe. Het is technisch gezien heel lastig om in juridische zin vast te leggen wie wel en wie niet de automatische ontheffingen krijgt. Wij maken een selectie. Hiervoor komen er zonder meer 700 in aanmerking. Wil je in de wet vastleggen wie dat precies zijn, dan heb je daarvoor heldere en precieze juridische criteria nodig en die zijn niet zonder meer te geven. De heer Hofstra maakt het gewoon veel te ingewikkeld. Het is veel eenvoudiger. De wet hoeft op dat punt helemaal niet aangepast of aangevuld te worden. Wat wij willen – de automatische ontheffing – kan na vandaag zonder meer toegepast worden.

De heer **Hofstra** (VVD): In het zojuist door mij genoemde lid 3, dat dan lid 4 zou worden, staat: bij algemene maatregel van bestuur kunnen nadere regels worden gesteld in welke gevallen het voortbestaan in financieel opzicht van de toegelaten instelling in gevaar komt.

Staatssecretaris **Tommel**: Ja. Dat moet allemaal nog ingevuld worden. Dat is allemaal deze maand aan de orde. Nu voeren de corporaties overleg met de huurders om te bekijken tot welke huurstijging men wil overgaan. Wij hebben dus geen tijd om al dat soort dingen uitvoerig te gaan uitwerken en dat hoeft ook niet, want niemand heeft er bezwaar tegen dat ik die brief stuur waarin zij

alle 700 automatisch meteen vrijgesteld worden van het moeten aanvragen van ontheffing. Waarom zouden wij het gecompliceerder maken met alle juridische consequenties van dien als het helemaal niet nodig is? De heer Hofstra krijgt in feite op een presenteeschaal aangeboden wat hij graag wil, namelijk een eenvoudige regeling waarbij men niet eens meer ontheffing hoeft aan te vragen en waarbij elke corporatie de individuele verantwoordelijkheid simpelweg in volle vrijheid kan uitoefenen. Naar mijn gevoel heeft de heer Hofstra zich nog nauwelijks gerealiseerd wat hij allemaal aan positieve zaken heeft bereikt door het overleg dat gevoerd is met de corporaties. Wij zijn toch wel een flinke stap verder gekomen.

De heer **Hofstra** (VVD): Dat is zeker zo. Ik dank de staatssecretaris dat het allemaal zo snel kon. Op een gegeven moment kun je je zegeningen tellen, maar dat neemt niet weg dat wij het uiterste moeten proberen om het zo helder mogelijk te regelen.

Staatssecretaris **Tommel**: Het is dus heel helder. Laat ik het nog één keer zeggen. De ongeveer 700 corporaties die financieel gezond zijn, krijgen een brief waarin staat dat zij automatisch ontheffing krijgen van de 3,5%. Zij moeten het alleen even melden als zij daar gebruik van maken. Ik moet het weten. Dat is het enige. De andere 100 zijn financieel niet op voorhand zeker. Zij moeten het uiteraard wel vragen, zodat ik kan checken of zij dat financieel aankunnen. De heer Hofstra heeft de meest eenvoudige weg gevonden om iets te realiseren wat wij allemaal graag willen.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Mag ik het nog eenvoudiger maken? Ik kan mij voorstellen dat u in de brief niet schrijft dat zij automatisch ontheffing krijgen, maar dat zij dat hebben. Zij hoeven dat niet te laten weten, maar zij kunnen dat gemotiveerd verantwoorden in het financieel jaarverslag.

Staatssecretaris **Tommel**: Als ik het maar weet.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Dat is wel belangrijk. Hoe simpeler de regeling is, hoe meer er gebruik van gemaakt zal worden.

Staatssecretaris **Tommel**: Daar is geen bezwaar tegen.

De heer **Hofstra** (VVD): Een van de argumenten van de staatssecretaris is dat het zo moeilijk is om uit te zoeken wie wel gezond is en wie niet. Nu begrijp ik dat dit probleem bij het verzenden van die brief ontstaat, omdat die brief niet kan worden verzonden naar corporaties ook die er slecht voorstaan. Hoe doet u dat?

Staatssecretaris **Tommel**: Ik heb die lijst. Dat is geen probleem. Als je precies in de wet wilt vastleggen waaraan je dat toetst, dan wordt het ineens een heel lastige geschiedenis. Die lijst is er. Ik kan het op de meest eenvoudige wijze doen. Men krijgt een brief. Daar staat in: u hebt hiermee ontheffing gekregen, gaat uw gang.

Hiermee hebben wij naar mijn gevoel een flinke stap vooruit gezet. De heer Hofstra heeft hieraan een grote bijdrage geleverd door zijn amendement in te dienen. In formele zin moet de grens van 3,5% wel blijven bestaan in de wet. Ik vraag de heer Hofstra dringend om zijn amendement in te trekken, maar hij heeft materieel bereikt wat hij wilde.

De heer **Hofstra** (VVD): Voorzitter! Ik trek het amendement in.

De **voorzitter**: Aangezien het amendement-Hofstra (stuk nr. 7) is ingetrokken, maakt het geen onderwerp van beraadslaging meer uit.

De algemene beraadslaging wordt gesloten.

Het wetsvoorstel wordt zonder stemming aangenomen.

De vergadering wordt van 11.05 uur tot 11.15 uur geschorst.

Aan de orde is de behandeling van:
- **het wetsvoorstel Wijziging van de Wet inzake bloedtransfusie (23805).**

De algemene beraadslaging wordt geopend.

□

Mevrouw **Swildens-Rozendaal** (PvdA): Mijnheer de voorzitter! Ik kan