

Vergaderjaar 1994–1995

23 817

Balansverkorting geldelijke steun volkshuisvesting

Nr. 15

BRIEF VAN DE STAATSSECRETARIS VAN VOLKSHUISVESTING, RUIMTELIJKE ORDENING EN MILIEUBEHEER

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

's-Gravenhage, 2 maart 1995

1. Algemeen

Tijdens het Wetgevingsoverleg van 27 februari jl. inzake het wetsvoorstel Balansverkorting geldelijke steun volkshuisvesting (nr. 23 817) heb ik toegezegd voor de plenaire behandeling van de wet in de week van 6 maart a.s. schriftelijk nader te rapporteren over een aantal aan de orde gestelde zaken die ik als volgt zou willen indelen:

- a. zaken die met de wet als zodanig te maken hebben;
- b. zaken die te maken hebben met het volgen van de resultaten van de wet;
- c. zaken die op zich los staan van de bruteringsomgeving van de (volkshuisvestings)omgeving van de bruteringsoperatie.

2. Met de wet samenhangende zaken

Door verschillende leden zijn vragen gesteld die rechtstreeks met de behandeling van de onderhavige wet samenhangen.

2.1. Naar aanleiding rapport van de Algemene Rekenkamer

Naar aanleiding van het rapport van de Algemene Rekenkamer is de vraag gesteld wat de nu nog resterende onzekerheden zijn en hoe daar mee wordt omgegaan. In het bijzonder werd nog aandacht gevraagd voor de kwestie van de zogenaamde foutieve categorie-indelingen. Terzake meld ik het volgende.

De Algemene Rekenkamer maakt in haar rapport een onderscheid tussen niet-vermijdbare onzekerheden en vermijdbare onzekerheden. De eerstgenoemde categorie van onzekerheden betreft factoren die op het moment van ramen niet beschikbaar konden zijn binnen het ministerie. De Rekenkamer moet als belangrijkste factoren de realisatie van rente en

lasten, factoren die derhalve buiten de directe invloedssfeer van het departement liggen.

De Kamer vraagt specifiek naar de stand van zaken omtrent de vermijdbare onzekerheden. Ten aanzien hiervan kan ik, in aanvulling op mijn reactie aan de President van de Algemene Rekenkamer op het Rekenkamerrapport, melden dat er van alle door de Rekenkamer genoemde vermijdbare onzekerheden, er thans (eind februari) feitelijk nog twee resterende. Dit betreffen:

- Onjuiste categorie-indeling (tabel 1, p. 9 van het Rekenkamer-rapport).

Toelichting:

Zoals vermeld in bijlage 3 van het rapport van de Algemene Rekenkamer heeft de accountantsdienst van VROM tijdens reguliere controle onjuistheden geconstateerd die in het verleden zijn gemaakt met betrekking tot categorie-indeling bij gunningen. Naar schatting gaat het om ruwweg 450 complexen. De accountantsdienst van VROM heeft op basis van een aantal deelwaarnemingen het gemiddelde bedrag per complex aan bij te betalen en terug te vorderen subsidie geschat op resp. f 60 000 en f 78 000.

Het budgettaire beslag bedraagt totaal maximaal 7 à 9 miljoen gulden aan bijbetalingen en 25 à 27 miljoen gulden aan theoretische terugvorderingen. Aangezien het hier gaat om fouten die in het verleden zijn gemaakt, zal ik slechts tot correctie overgaan in enkele tientallen gevallen, waarbij dit uit oogpunt van behoorlijk bestuur nog mogelijk is. In de meeste gevallen zal geen correctie plaatsvinden.

Deze problematiek heeft geen begrotingsgevolgen omdat een en ander reeds begrepen is in de meerjarenraming die gebaseerd is op de uitgangspunten in de huidige administratie (die is afgestemd met de woningcorporaties).

Overigens zou ik ook geheel los van de Wet Balansverkortening geldelijke steun volkshuisvesting tot dit besluit zijn gekomen.

- Onzekerheden ramingen reguliere betalingen en ontvangsten (tabel 4, p. 13 van het Rekenkamer-rapport).

Toelichting:

Deze vermijdbare onzekerheid is niet weggenomen. De raming hiervan is gebaseerd op de ramingsmethodiek die tot op heden is gehanteerd voor het ramen van de jaarlijkse bijdragen. De Rekenkamer beoordeelt het effect als verwaarloosbaar. Gelet op het feit dat bij betaling van de afkoopsom deze bedragen ook weer worden teruggevorderd is afgezien van het wegnemen van deze onzekerheid.

De overige in het Rekenkamerrapport genoemde vermijdbare onzekerheden zijn inmiddels weggenomen doordat controle van de ramingsgegevens heeft plaatsgevonden met de feitelijke administratieve gegevens en doordat aanvullende informatie is verkregen uit de zogenaamde voorafstemming met woningcorporaties. In deze voorafstemming, die in de tweede helft van 1994 heeft plaatsgevonden, zijn de administratieve gegevens van het ministerie voorgelegd aan de individuele verhuurders. Hen is daarbij gevraagd aan te geven of deze gegevens overeenstemde met hun eigen administratie. Tevens is de corporaties om aanvullende gegevens gevraagd die nodig zijn voor de betalingen in het kader van de brutoering.

Deze inmiddels weggenomen onzekerheden betreffen:

1. Vermijdbare onzekerheden in de afkoopsom (tabel 1; p. 9)

a. Niet-regelingsgebonden vermijdbare onzekerheden

Thans is geraamd met de werkelijke rente-realisaties voor 1994, waarbij voor de rente-realisatie voor de maand december 1994 het rentepercentage van de maand november 1994 is gehanteerd. T.a.v. de lastenparameters is gewerkt tot de maand november 1994 met de werkelijke lastenrealisaties, voor de maand november en december 1994 is gewerkt met de lastenrealisatie uit de maand oktober 1994. Het hanteren van de bovengenoemde aannames voor de maanden november en december 1994 leidt tot een zeer geringe resterende onzekerheid.

b. Regeringsgebonden vermijdbare onzekerheden

Op grond van de controle van de ramingsgegevens met de feitelijke administratieve gegevens en doordat via de voorafstemming aanvullende informatie is verkregen, zijn thans de volgende vermijdbare onzekerheden weggenomen:

- de niet geactualiseerde gegevens in de regeling Studentenhuisvesting;
- de looptijd/subsidie-afbraak in de verbeteringsregeling particuliere huurwoningen;
- de 20-jarige kapitaalmarktleningen;
- de onzekerheid t.a.v. een beperkt aantal complexen met gemengde financiering in de DKP-regeling;
- de effecten van de afbouw van de stadsvernieuwingstoelage in de DKP-regeling;
- de effecten van regiokopkosten in relatie tot het conditioneel worden van de DKP-bijdragen;
- het ontbreken van een deel van de rentepercentages bij de regeling «Ingrijpende woningverbetering».

2. Vermijdbare onzekerheden in de opeising van de rijksleningen (tabel 3; p. 12)

De door de Algemene Rekenkamer gesignaleerde vermijdbare onzekerheid is weggenomen doordat de nog openstaande mutaties als gevolg van woningverkoop en vervroegde aflossing inmiddels volledig zijn verwerkt.

3. Vermijdbare onzekerheden in de raming van de rente-betalingen en -ontvangsten (tabel 4; p. 13)

De vermijdbare onzekerheid t.a.v. de foutieve berekeningsmethodiek is weggenomen door correctie van de fout.

4. Vermijdbare onzekerheden in de raming voor de aanvullende bijdrage DKP-bezit (tabel 6; p. 14)

Thans is geraamd met de werkelijke rente- en lastenrealisaties voor 1994, waarbij voor de maand december 1994 het percentage van de maand november 1994 is gehanteerd. De vermijdbare onzekerheden zijn daarmee weggenomen.

5. Vermijdbare onzekerheden in de raming van de vergoeding voor herfinancieringsverliezen (tabel 7; p. 16)

De ramingen zijn thans gecorrigeerd voor de vermijdbare onzekerheden t.a.v. de datum van uitbetaling van de herfinancieringsverliezen, de rente over de vergoeding van de herfinancieringsverliezen en de niet in het WWL-systeem opgenomen Premie-corporatie A leningen. Voor wat betreft

de twee eerstgenoemde onderdelen, is de uitbetalingsdatum gecorrigeerd. Ten aanzien van de laatstgenoemde factor, is de aanvullende informatie verkregen en verwerkt. Deze vermijdbare onzekerheden zijn daarmee thans weggenomen.

2.2. Waardering lift en CV-subsidies

Ik heb toegezegd nog nader te zullen ingaan op het aan de orde gestelde verschil van inzicht met betrekking tot de waardering van subsidies voor liften en CV installaties.

Het gaat hierbij om de bepaling van de bijdrage voor annuïteiten met een looptijd van 20 jaar (liften) en 25 jaar (cv's). Bij een looptijd van het complex van meestal 50 jaar.

Mijn standpunt is dat na afloop van de lening er geen bijdrage meer verstrekt wordt over het afgeloste deel. In de huurprijs van de woningen is een bedrag voor rente en aflossing opgenomen dat ook na de looptijd van de lening gehandhaafd blijft.

De huurprijs biedt dan ook ruimte voor vervanging van de installaties gedurende de gehele duur van de exploitatie van de woning/het complex. Voor een aantal complexen is deze beleidslijn in het verleden niet gevolgd. Het budgettaire belang hiervan bedraagt circa 10 miljoen gulden. Dit bedrag zal ik niet terugvorderen.

Vanaf peildatum 1 januari 1993 wordt bij afloop van genoemde leningen geen subsidie meer verstrekt.

Deze interpretatie beschouw ik als de juiste toepassing van de regelgeving. Ook los van het onderhavige wetsvoorstel zou ik dit standpunt hebben ingenomen. Het budgettaire belang hiervan belooft circa 35 miljoen gulden.

Met de koepels van woningcorporaties is hierover overeenstemming bereikt. Het Platform voor de Volkshuisvesting heeft moeite met deze – in mijn ogen juridisch enig juiste – toepassing van de regelgeving.

2.3. Waardering stijging algemene beheers- en administratienorm

Eenzelfde vraag betrof de waardering van de stijging van de algemene beheers- en administratienorm.

De aanpassingsmethodiek van de variabele exploitatiekosten (beheers- en administratiekosten) is in discussie geweest wat betreft de vraag welke interpretatie past bij het begrip «laatst bekende definitieve indexcijfers».

Inmiddels is overeenstemming bereikt met de koepels van woningcorporaties over de juiste toepassing van de regelgeving terzake. Ook op dit punt is het Platform voor de Volkshuisvesting niet overtuigd. Wel deelt het Platform met mij het beeld dat het om een zaak van materieel ondergeschikt belang gaat.

2.4. Constante waarde

Aan de orde kwam ook de vraag welke nu de contante waarde is van de uitvoering van de wet. Met uitzondering van de kosten voor flankerend beleid en de kosten voor herfinancieringsverliezen is die contante waarde gelijk aan de kosten van voortgezet beleid bij parameters conform de wet balansverkorting. Het bedrag is in guldens contant 33,1 mrd. Dit bedrag is ook terug te vinden in de tabel in bijlage 4 van het Rekenkamer rapport. De kosten van flankerend beleid bedragen zoals bekend 1,8 mrd. en de kosten van herfinancieringsverliezen 0,2 mrd. Voorts vindt storting van 150 mln. plaats ten behoeve van het WSW.

2.5. Effecten rente en inflatie

In de discussie over de effecten van rente en inflatie kwam aan de orde de brief die mijn voorganger 18 september 1991 aan U heeft aangeboden inzake de raming van de uitgavenontwikkeling van de dynamische kostprijsregeling (TK 1991–1992, 22 300 XI, nr. 4). Deze brief gaf veel inzicht in de gevoeligheden voor de verschillende parameters op het kasverloop, de contante waarde van de verplichtingen en de duur van de verplichtingen. Op 14 mei 1992 heeft over deze brief een mondeling overleg met de vaste Commissie plaatsgevonden. Tijdens dat overleg is voor het eerst de mogelijkheid van balansverkorting op de politieke agenda geplaatst.

2.6. Naadloze aansluiting WSW – Centraal Fonds

Met betrekking tot de zogenaamde «naadloze aansluiting» tussen de faciliteiten van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw en het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting meld ik het volgende. Ter uitvoering van hetgeen de beide fondsen bij de ondertekening van het bruteringsakkoord schriftelijk hebben toegezegd wordt de volgende uitvoering aan de naadloze aansluiting gegeven:

- a. corporaties worden op basis van een bedrijfswaardeberekening ingedeeld in een drietal categorieën;
- b. corporaties in de slechtste categorie (C) komen niet rechtstreeks voor borging bij het WSW in aanmerking, maar worden eerst naar het Centraal Fonds verwezen;
- c. met de betreffende corporaties worden saneringsafspraken gemaakt;
- d. zolang die afspraken er nog niet zijn zal het Centraal Fonds in het geval het gaat om herfinanciering in het kader van de bruteringswijze van noodprocedure een voorwaardelijke bijdrage aan de instelling verstrekken die aan het WSW verpand wordt.
- e. op basis van die zekerheid zal het WSW alsnog borg verlenen.

Het door het bestuur van het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting vastgestelde besluit (dd. 30 januari 1995) voor deze handelwijze voeg ik hier in afschrift bij.¹

3. Het volgen van de resultaten van de wet

Door meerdere leden is de wens geuit de resultaten van de uitvoering van de wet te willen volgen en zijn vragen gesteld en suggesties gedaan over de wijze waarop dat zou kunnen gebeuren.

3.1. Het volgen van effecten van flankerend beleid

Ik acht het een goede zaak dat afzonderlijk aandacht wordt besteed aan de wijze waarop instellingen die middelen in het kader van het flankerend beleid hebben ontvangen met hun huurprijsvorming omgaan. Met nadruk stel ik nogmaals dat het doel van het flankerend beleid is het in staat stellen van instellingen met veel DKP bezit (en dus langdurig geconfronteerd met een hoog bijdrage-afbraakpercentage) om een huurontwikkeling te kunnen doormaken die niet substantieel afwijkt van het landelijk gemiddelde. Het is dan ook die doelstelling die ik zou willen meten. Ik acht het verstandig als instellingen conform een advies van de Raad voor de Jaarverslaglegging terzake de betreffende middelen via een vereveningsfonds zichtbaar maken in hun jaarrekening en ben ook bereid die suggestie expliciet onder de aandacht te brengen, maar uiteindelijk gaat het mij om het resultaat. Zou blijken dat bepaalde instellingen wel significant afwijken, dan zal dat reden zijn voor nadere inspectie. Wel teken ik er bij aan dat er gegronde redenen kunnen zijn voor een

¹ Ter inzage gelegd bij de afdeling Parlementaire Documentatie.

afwijkende huurprijsontwikkeling bijvoorbeeld vanwege overeengekomen kwaliteitsverbeteringen of andere investeringen, of het inlopen van sterk achtergebleven huren (de vroegere huurharmonisatie). Het bestaande sanctie-instrumentarium is van toepassing als de instelling niet blijkt te voldoen aan het in voldoende mate en financieel passend huisvesten van de doelgroep. Ik merk nog op dat de huidige verslagvereisten volgens het BBSH voldoende aanknopingspunten kennen om terzake diagnoses te kunnen stellen. Ik wijs op de verplichting de minimale huursom te vermelden, de werkelijke huursom, alsmede een overzicht waarin de relatie tussen huren en inkomens wordt gelegd. Bij de evaluatie van het BBSH in 1998 zal de werking op dit onderdeel bijzonder punt van aandacht zijn. Zou alsdan blijken dat het instrumentarium tekort schiet, dan zal overwogen worden een expliciete verantwoording voor te schrijven over huuromstijgingen boven het voorgeschreven minimum. Ik acht dat thans prematuur en stel dan ook voor vooralsnog te volstaan met een jaarlijkse rapportage terzake op basis van de bestaande mogelijkheden.

3.2. Het volgen van de huurontwikkeling

Concreet kwam de vraag aan de orde of de wet balansverkortung de Kamer gedurende 15 jaar bindt aan de voorgestelde huurprijskaders.

Het antwoord is neen.

De onderhavige wet regelt gedurende 5 jaren een minimale huursomstijging van 0,5% boven de inflatie met een minimum van 3,5%. In het kader van de uitvoering van de motie Tuinstra/De Jong (TK 1993-1994, 23 400 XI, nr. 44) is afgesproken dat bij een structureel lagere inflatie (na twee jaar) in overleg met de sector bezien zal worden of het minimale percentage neerwaartse bijstelling behoeft. Daartoe zal dezerzijds in voorkomend geval het nodige initiatief worden genomen.

Ten aanzien van de maximale individuele huurstijging geldt naar de sociale verhuurders een inspanningsverplichting voor het rijk om deze in de daarvoor geldende huurwetgeving te bepalen op een niveau dat ligt tussen de 6,5 en de 7,5%. In de Memorie van Toelichting bij de wet is tevens opgenomen dat tegelijkertijd met het in werking treden van de wet zal worden bewerkstelligd dat het Besluit Huurprijzen Woonruimte zal worden aangepast om aan deze inspanningsverplichting te voldoen. Hoewel ten aanzien van deze verplichting geen termijn is genoemd ligt het gelet op de gehanteerde argumentatie in de rede dat deze eveneens voor vijf jaren geldt. Het eerste jaar (1995) is in die zin uitzonderlijk, dat voor een tijdige huuraanzegging het Besluit aangepast moet zijn nog voor dat deze wet in werking kan zijn getreden. Over de situatie die is ontstaan na het aannemen van de motie terzake, ingediend tijdens het huurdebat van 22 februari jl., wil ik eerst overleg plegen met het Kabinet. Over de uitkomst daarvan zal ik U informeren.

Van de kant van de regering zal de huurontwikkeling na uitvoering van de wet balansverkortung kritisch worden gevolgd. Ik stel mij ook voor dat daarover, zoals ook thans reeds gebruikelijk, bij de memorie van toelichting bij de opeenvolgende begrotingen worden gerapporteerd. Mede aan de hand daarvan kan met inachtneming van het bovenstaande jaarlijks gedachtenwisseling over het huurprijsbeleid plaatsvinden.

Meer in het algemeen wil ik over de wijze waarop de huurprijsvorming georganiseerd wordt nog terug komen bij mijn rapportage over de bouwstenen van een integrale herziening van de huur(prijs)wetgeving eind van dit jaar. In dat kader zal binnen de voorgestane ordeningskaders uitdrukkelijk ook het sturingsinstrumentarium voor het rijk aan de orde komen. Ik ga daarbij – mede gelet op de bredere sociaal economische

verantwoordelijkheid van het rijk – op voorhand uit van een rijksverantwoordelijkheid voor de macro-ontwikkeling van de huurprijzen, zij het dat zowel naar tijd als niveau die verantwoordelijkheid binnen bandbreedtes kan worden uitgeoefend.

3.3. Evaluatie

Tijdens het gevoerde overleg kwam de suggestie naar boven om alsnog een evaluatieartikel in de wet op te nemen. Ik heb gesteld, dat het karakter van de wet (i.c. een eenmalige operatie) zich daar minder voor leent. Ik heb ook gesteld meer te voelen voor een periodieke rapportage en toegezegd nog eens te duiden waaruit die rapportage in hoofdlijnen zou kunnen bestaan.

In de eerste plaats zal de rapportage inzicht moeten geven in de technische uitvoering van de wet als zodanig.

Daarbij denk ik aan planning, voortgang, juridische en financiële aspecten en controle.

In de tweede plaats zal de rapportage naar mijn mening inzicht moeten geven in de mate waarin de oorspronkelijke doelstellingen van de wet wordt gerealiseerd. De doelstelling is een duurzame samenhang te bewerkstelligen tussen beheersing van de rijksuitgaven, een duurzame (financiële) verzelfstandiging van sociale verhuurders en een evenwichtige huurontwikkeling. De beheersbaarheid van de uitgaven zal jaarlijks bij de begroting zelf aan de orde komen. De rapportage zal in moeten gaan op de ontwikkeling van de huren, onderscheiden naar verschillende relevante categorieën waaronder in ieder geval de instellingen met flankerend beleid. Ik verwijs ook naar het gestelde hierboven. De rapportage zal ook inzicht moeten bieden in de financiële ontwikkeling van de instellingen, eveneens onderscheiden naar relevante categorieën (bijv. geografisch, aandeel kapitaalmarktleningen etc.). Het gaat daarbij dus om realisatiecijfers.

In de derde plaats moet de rapportage inzicht bieden in de samenhang van een aantal ontwikkelingen. De kern wordt naar mijn mening gevormd door de samenhang tussen de ontwikkeling van de huren, de ontwikkeling van de ABR en de ontwikkeling van noodzakelijke of gewenste investeringen. Naast de hierboven onder ten tweede genoemde rapportagepunten zou dan ook de relatie met de woningbouw- en de onderhouds- en verbeteropgave gelegd moeten worden. Hier wordt dus de verbinding van realisatie naar de toekomst gemaakt.

In dit onderdeel zou bij wijze van conclusie van de rapportage de diagnose moeten worden gesteld of de sociale sector onder redelijke aannamen als revolving fund kan blijven opereren met inachtneming van een evenwichtige huurontwikkeling en de overige eisen die aan de instellingen worden gesteld.

Zou het antwoord daarop neen moeten luiden, dan is aan de orde of en in hoeverre van overheidswege aanvullende faciliteiten moeten worden gecreëerd. Ik acht een dergelijk scenario – zoals ik ook al op vragen terzake tijdens het debat heb opgemerkt – overigens niet erg waarschijnlijk.

Indien dit drieluik grofweg de inhoud van een jaarlijkse rapportage zou kunnen zijn, dan lijkt een aanvullende evaluatie op enig verderliggend tijdstip mij van weinig meerwaarde.

Wat betreft de timing van een dergelijke rapportage denk ik voorshands aan een parallel met de Memorie van Toelichting. Een toets aan tijdige

beschikbaarheid van de nodige informatie en de verwerking daarvan moet echter nog plaatsvinden.

4. De volkshuisvestingsomgeving van de bruterij

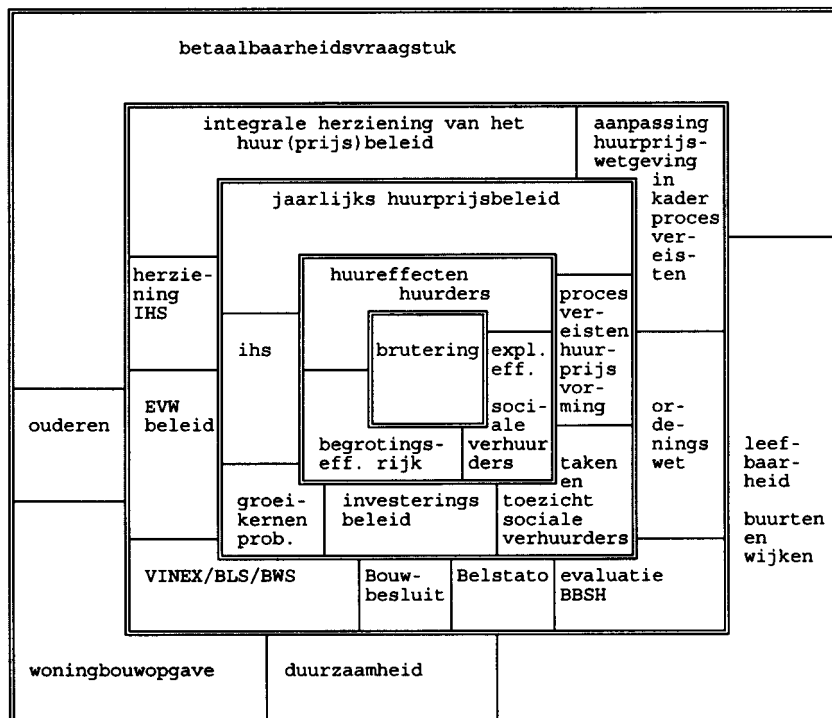
Veel zaken die bij het wetgevingsoverleg over de wet balansverkorting volkshuisvesting aan de orde kwamen stonden los van de wet als zodanig maar kunnen wel tot dezelfde volkshuisvestingsomgeving worden gerekend. Er bestond behoefte aan inzichten dwarsverbanden ook om te kunnen beoordelen welke onderdelen van het beleid elders tot besluitvorming leiden.

4.1. Samenhang en agenda voor de toekomst

In zijn algemeenheid merk ik nog eens op dat de wet balansverkorting niet de pretentie heeft het gehele volkshuisvestingsbeleid voor de komende veertig jaar te regelen. Achter alle ingewikkeldheid van de problematiek schuilt (afgezien van het flankerend beleid) de eenvoud van het idee om de rekeningen uit het verleden in een keer te vereffenen. Niet meer en niet minder. De huizen die destijds op de betreffende regelingen gebouwd zijn staan er en blijven staan. Dat tegelijkertijd een aantal andere voordelen behaald kunnen worden (begrotingsbeheersing, gematigde huurontwikkeling) maakt de operatie alleen maar aantrekkelijk.

De operatie laat onverlet de verantwoordelijkheden voor de volkshuisvesting zoals we die hier te lande hebben afgesproken. Dat over de invulling daarvan ook komende jaren beleidsvorming plaatsvindt en derhalve samenspraak tussen U en de daarvoor verantwoordelijke bewindslieden staat dunkt mij buiten kijf.

In onderstaande figuur heb ik de samenhang van onderwerpen in de volkshuisvesting nog eens in beeld gebracht.



Eerste ring

In de eerste ring rond de brutering zijn de effecten van de brutering nog eens aangegeven. Ten aanzien van die effecten bestaan doelstellingen. Immers de brutering beoogde een samenhang te bevorderen tussen een evenwichtige woonlastenontwikkeling, financiële verzelfstandiging van sociale verhuurders en beheersing van de rijksbegroting.

In de vorige paragraaf heb ik de monitoring hiervan geduid en toegezegd hierover jaarlijks te rapporteren.

Tweede ring

In de tweede ring heb ik een aantal zaken van lopend beleid opgenomen, waarover in beginsel jaarlijks van gedachten zal worden verwisseld. In de vorige paragraaf heb ik al uiteengezet hoe de relatie met het jaarlijks huurprijsbeleid ligt. Jaarlijks ook komt de investeringsopgave aan de orde en doe ik verslag van de uitvoering van de WSDV. Ook de bijstelling van de IHS is een jaarlijkse zaak. In dit verband wijs ik nog op de matiging van de bijstelling van de normhuren ter uitvoering van de bij de UCV over de brutering (dd. 21 februari 1994) ingediende motie De Jong/Tuinstra terzake. Permanent is de uitoefening van het toezicht op sociale verhuurders door gemeenten en de Inspectie van de volkshuisvesting. Daaronder valt ook het toezicht op de verantwoording van sociale verhuurders ten aanzien van de omgang met hun huurders, in het bijzonder ook m.b.t. de geldende procesvereisten rond de huurprijsvorming.

Aandacht heeft ook de groeikernenproblematiek. Ik zal afzonderlijk voor de zomer schriftelijk reageren op het rapport van het OTB waarover in het overleg van maandag 27 februari werd gesproken. Wel wil ik hier al kwijt dat juist het flankerend beleid er op gericht is veel van de in het rapportesignaleerde woonlastenproblematiek weg te nemen. Voorts merk ik op dat in het rapport wordt uitgegaan van een reële inkomensdaling voor alle groepen tot het jaar 2000. Ik wil dat in mijn reactie toch graag confronteren met bijvoorbeeld CPB scenario's en scenario's die bij het Trendrapport worden gebruikt. Ik kom daar dus later nog op terug.

Derde ring

In de derde ring heb ik een aantal wezenlijke momenten van de politieke kalender genoemd, waar we in samenspraak ook koersdiscussies zullen voeren. Ik noem de integrale herziening van de huur(prijs)wetgeving waarover ik wat betreft de bouwstenen daarvan eind van dit jaar zal rapporteren. Ik noem ook de herziening van de IHS waarover ik nog voor de zomer zal rapporteren. Ik noem ook de op stapel staande evaluatie van de Huisvestingswet. Voorts noem ik de herziening van de PKB VINEX en daarmee samenhangend zijn reactie op het nieuwe Trendrapport, waarin ik eind van dit jaar zal rapporteren over de nieuwste inzichten in de voorziening in de woningbehoefte. Ik noem ook de herijking van het Bouwbesluit en de herijking van Belsato in 1997. Tenslotte noem ik de ordeningswet waarover ik tegen het licht van evaluatie van de werking van de bestaande ordening in 1996 zal rapporteren.

Vierde ring

In de vierde ring tenslotte heb ik nog eens de elementen van wat de politieke agenda voor de komende jaren kan worden genoemd weergegeven. Ik heb U deze elementen tijdens de behandeling van de begroting voor het jaar 1995 november jl. uiteengezet. Over duurzaamheid zullen we spreken aan de hand van een door mij nog voor de zomer toe te zenden

plan van aanpak Duurzaam Bouwen. De woningbouwopgave heb ik al genoemd. Wij spreken daarover aan de hand van mijn reactie op het Trendrapport eind van dit jaar. Over het ouderenbeleid zullen wij spreken aan de hand van een reactie op het rapport van de Commissie Welschen waarover ik dit jaar zal rapporteren. Over de betaalbaarheid zullen we uitvoerig komen te spreken aan de hand van mijn rapportage ter uitvoering van het Regeerakkoord hoe om te gaan met het instrument van de individuele huursubsidiëring. Met betrekking tot de discussie over de leefbaarheid van buurten en wijken zal in eerste instantie discussie plaatsvinden aan de hand van de uitvoering van het Project Grote Steden van mijn college van Binnenlandse Zaken. Vanuit mijn verantwoordelijkheden wordt daaraan een bijdrage geleverd.

Het overzicht maakt duidelijk, dat de uitvoering van de wet balansverkortings niet het volkshuisvestingsbeleid voor de komende 5 of 15 of 40 jaar bepaalt. Het is een factor in een veelomvattende omgeving die uiteindelijk kan bijdragen aan een betere volkshuisvesting in dit land.

5. Slot

Met het bovenstaande ga ik ervan uit de resterende vraagpunten naar behoren van een antwoord te hebben voorzien.

Voor wat betreft het volgen van de effecten van de uitvoering van de wet heb ik enkele voorstellen gedaan die naar mijn mening tegemoet komen aan de door verschillende leden geuite gevoelens op dit punt.

Tenslotte heb ik willen aangeven, dat volop gelegenheid zal bestaan op verschillende onderdelen van het beleid van gedachten te wisselen en tot oordeelsvorming en besluitvorming te komen en dat de onderhavige wet niet het «eindpunt van de volkshuisvestingsgeschiedenis» is.

De Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,
D. K. J. Tommel