

Vergaderjaar 1996–1997

25 000 XI

Vaststelling van de begroting van de uitgaven en de ontvangsten van het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (XI) voor het jaar 1997

Nr. 72

BRIEF VAN DE STAATSSECRETARIS VAN VOLKSHUISVESTING, RUIMTELIJKE ORDENING EN MILIEUBEHEER

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

's-Gravenhage, 5 juni 1997

In de motie Ten Hoopen c.s. (Kamerstukken II 1996/97, 25 000 XI, nr. 19) is de regering verzocht «zich in te spannen om met de sector tot overeenstemming te komen over het prognosemodel sociale huursector, zo mogelijk in aansluiting op het eerder door de sector gepresenteerde «Nationaal Programma Volkshuisvesting»». In deze brief informeer ik u over de stand van zaken. Ik zal tevens ingaan op de uitvoering van de motie Jeekel c.s. (Kamerstukken II 1996/97, 25 000, nr. 33) inzake de minimale huursom¹.

1. Algemeen

Ter uitvoering van de motie Ten Hoopen heb ik overleg gevoerd met de Landelijke centrales van woningcorporaties over een Nationaal Programma Volkshuisvesting van de sector, waarover afspraken kunnen worden gemaakt met het rijk.

In de eerste plaats gaat het om het gezamenlijk vaststellen van de volkshuisvestingsopgaven voor de corporatiesector voor de komende periode, waarbij te denken valt aan een periode van vier jaar.

Vervolgens wordt aangegeven onder welke condities deze opgaven kunnen worden verwezenlijkt. Belangrijk is daarbij een onderscheid te maken tussen de door het rijk te beïnvloeden condities (zoals het wegnemen van belemmeringen) en de exogene factoren (zoals de ontwikkeling van rente en inflatie).

In het programma wordt tevens aangegeven welke initiatieven van de sector mogen worden verwacht om de regionale verschillen weg te werken. In paragraaf 2.2 wordt hier nader op ingegaan.

Het zijn uiteindelijk de plaatselijke partijen (corporaties en gemeenten) die moeten komen tot concrete prestatie-afspraken. Afspraken op landelijk niveau als hier bedoeld zullen dit proces bevorderen. In dat verband overleggen NWR en NCIV met de VNG over gezamenlijke acties om hun leden te stimuleren op plaatselijk niveau tot afspraken te komen. In

¹ De bijlagen zijn ter inzage gelegd bij de afdeling Parlementaire Documentatie.

paragraaf 3 wordt de stand van zaken van de verschillende overlegtrajecten weergegeven.

Een belangrijk hulpmiddel bij de uitwerking van de prestatie-afspraken vormt het prognosemodel sociale huursector. Het prognosemodel geeft inzicht in de samenhang tussen het huur- en investeringsbeleid, in relatie tot de financiële ontwikkeling van de sector. In het Algemeen Overleg van 5 december 1996 heb ik het macrobeeld van dit prognosemodel met u besproken. Toegezegd is dat het landelijke model zal worden verfijnd naar regionaal niveau, zodat scherper inzicht ontstaat in de verschillen tussen de regio's¹. Deze regionale uitwerking bevindt zich momenteel in een afrondende fase. De Kamer kan nog vóór het zomerreces de resultaten hiervan tegemoet zien.

2. De hoofdlijnen van een Nationaal Programma van de sector

2.1 De inhoudelijke onderwerpen

Om met de Landelijke centrales van woningcorporaties tot afspraken over een Nationaal Programma Volkshuisvesting te kunnen komen, zullen twee belangrijke onderwerpen daarin uitgewerkt moeten zijn:

- a. het betaalbaar houden van het wonen;
- b. het zorgdragen voor kwalitatief goede woningen in aantrekkelijke buurten en wijken.

Ad a. het betaalbaar houden van het wonen

In een Nationaal Programma zal het betaalbaar houden van het wonen hoge prioriteit moeten hebben voor alle partijen. Het is gewenst de gemiddelde huurstijging steeds dichterbij de inflatie te brengen.

Vooruitlopend hierop heb ik met de Landelijke centrales van woningcorporaties overleg gevoerd over het niveau van de minimale huursomstijging in 1998. Mede gelet op de ontwikkelingen op de woningmarkt (die vooral in ontspannen gebieden vragen om voldoende ruimte voor wat betreft het huurbeleid), alsmede de reeds verruimde ontheffingsmogelijkheid in 1997, is met de koepels overeengekomen de minimale huursomstijging reeds vóór de huurronde 1998 af te schaffen. Deze afspraak zal in het Nationaal Programma worden bevestigd, in samenhang met afspraken over de benodigde investeringen en de financiële positie van de sector.

Ad b. het zorgdragen voor kwalitatief goede huisvesting

De komende jaren moeten de nodige investeringen worden gedaan om het huidige kwaliteitsniveau van de volkshuisvesting in stand te houden en daarnaast gesignaleerde problemen aan te pakken. Een belangrijk deel van de inspanningen wordt ingegeven door het beleid voor stedelijke vernieuwing. Van de corporaties wordt verwacht dat zij hieraan een belangrijke bijdrage leveren. Dit vraagt om een duurzaam en positief investeringsklimaat voor corporaties.

Om de opgaven voor de corporaties te concretiseren lijkt het mij gewenst dat in een Nationaal Programma per onderwerp het investeringsvolume alsmede het onrendabele deel van de investeringen wordt aangegeven. In lijn met het prognosemodel kunnen de volgende onderwerpen worden onderscheiden, waarover voor de komende vier jaar afspraken moeten worden gemaakt:

¹ Binnen het prognosemodel is een keuze gemaakt voor een gebiedsindeling in 28 regio's waarbinnen zich de woningmarktprocessen voordoen.

Nieuwbouw:

Vertrekpunt vormen de VINEX-afspraken. Daarbij tevens aandacht voor de samenhang met de bestaande voorraad (effecten op de leefbaarheid en verhuurbaarheid).

Woningverbetering & Stedelijke vernieuwing:

Vertrekpunt is continuering van de verbetering van de kwalitatief slechtere woningen, in combinatie met een toename van het aantal te slopen en verkopen woningen.

Leefbaarheid:

Vertrekpunt vormt de wens om – naast verbetering van de toegankelijkheid van de voorraad – te investeren in maatregelen ter vergroting van de sociale veiligheid en leefbaarheid in de wijk.

Duurzaam bouwen:

Maatgevend op dit punt zijn de wederzijdse inspanningsverplichtingen zoals neergelegd in de intentieverklaring van 16 december 1996.

Onderhoud:

Vertrekpunt vormt de wens om de onderhoudsinspanningen in de komende jaren te verhogen om achterstallig onderhoud zoveel mogelijk weg te werken.

2.2 Samenwerking tussen corporaties

Voor het optimaliseren van het maatschappelijk rendement van het kapitaal van de sociale sector is een goede afstemming tussen beschikbare middelen en voorliggende investeringsopgaven van groot belang. De gezamenlijke opgave van de sector is de verschillen tussen corporaties en regio's weg te werken. Gedacht moet worden aan onderlinge samenwerking, collegiale financiering of herverkaveling van bezit en fusies.

Ik verwacht dat dit door de sector in een Nationaal Programma verder wordt uitgewerkt. Het regionale prognosemodel kan dienst doen als hulpmiddel voor deze discussie.

Opgemerkt zij overigens dat de gedachte van samenwerking tussen corporaties in de praktijk al concrete resultaten oplevert. Een inventarisatie van de koepels onder hun leden naar deze initiatieven is ter kennisneming bijgevoegd.

2.3 Gewijzigde omstandigheden en monitoring

Twee zaken zijn tenslotte nog van belang bij een Nationaal Programma, namelijk (a) wat te doen bij gewijzigde economische omstandigheden en (b) op welke wijze wordt de uitvoering van het akkoord gevolgd (afspraken over monitoring).

Er is een grote mate van samenhang tussen huren, investeringen en financiële positie van de sector. Het prognose-model laat zien dat exogene variabelen (rente en inflatie) een minstens even grote invloed hebben op de vermogensontwikkeling, als de endogene variabelen (huurstijging en onrendabel investeringsniveau). Bij een Nationaal Programma zal nader worden ingegaan op het voorwaardelijke karakter van de afspraken.

Aangegeven zal worden in welke mate veranderde macro-economische omstandigheden nopen tot bijstelling van de afspraken.

Ook zullen afspraken worden gemaakt over de wijze van monitoring en de daarbij te gebruiken informatiebronnen, alsmede de rapportagemomenten aan de Kamer.

3. Stand van zaken overleg

De volgende activiteiten zijn inmiddels ontplooid.

a. Landelijke Centrales van woningcorporaties

De Landelijke centrales hebben in de maanden januari en februari van dit jaar een eerste ronde van gezamenlijke regionale bijeenkomsten georganiseerd, waarin met de leden is gesproken over de wenselijkheid van afspraken met het rijk. Tevens is in deze bijeenkomsten een verkenning van de investeringsopgaven en knelpunten «van onderop» gemaakt. In september is een afrondende tweede fase voorzien. Op dat moment is ook de regionale verfijning van het macrobeeld van het prognosemodel beschikbaar. In deze ronde zullen per regio de opgaven worden geconcretiseerd.

De Landelijke centrales overleggen momenteel met de VNG over gezamenlijke initiatieven om de individuele corporaties en gemeenten te bewegen tot het maken van prestatie-afspraken.

Daarnaast zullen de koepels met betrekking tot de opgaven neergelegd in het Nationaal Programma overleg voeren met de Nederlandse Woonbond.

Verder zullen ook de NEPROM en ouderen- en milieu-organisaties door de koepels worden geconsulteerd.

b. Vereniging van Nederlandse Gemeenten

In het kader van het BBSH 1997 heeft de VNG haar leden uitgebreid voorgelicht over het «kernbeleid volkshuisvesting». Met dit project stimuleert de VNG de gemeenten zelf een samenhangend volkshuisvestingsbeleid te ontwikkelen. Aan de hand van een duidelijk geëxpliciteerd beleid – in de vorm van een volkshuisvestingsplan – kan de gemeente beter met de corporatie overleggen over het activiteitenplan van de corporatie en kunnen prestatie-afspraken worden gemaakt en ook getoetst.

De VNG heeft in een gezamenlijke verklaring met NWR en NCIV de uitgangspunten en aanbevelingen voor het overleg op plaatselijk niveau vastgelegd. Deze verklaring is ter kennisneming bijgevoegd. Daarin zijn als acties opgenomen: kennisoverdracht aan de leden en de voorbereiding van een gezamenlijke brochure met een handleiding voor het lokale overleg.

4. Afronding

Op basis van de besprekingen in de afgelopen tijd met de Landelijke centrales ga ik er van uit dat in oktober een landelijk programma waarover tussen de koepels en ondergetekende overeenstemming bestaat, aan de Kamer kan worden aangeboden. Ik zal de Kamer daarnaast op de hoogte houden van de voortgang van de hiervoor beschreven overlegtrajecten.

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