

Vergaderjaar 1999–2000

25 817**Wijziging van de Huursubsidiewet in verband met het aan burgemeester en wethouders toedelen van de bevoegdheid een bijzondere bijdrage in de huurlasten toe te kennen (vangnetregeling huursubsidie)****26 859****Huurprijsbeleid voor 2000 en 2001****Nr. 11****VERSLAG VAN EEN ALGEMEEN OVERLEG**

Vastgesteld 29 november 1999

De vaste commissie voor Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer¹ heeft op 11 november 1999 overleg gevoerd met staatssecretaris Remkes over:

- **de vangnetregeling Huursubsidiewet (25 817, nr. 9);**
- **het verslag van de werking van de Huursubsidiewet tijdvak 1997–1998 (VROM-99-619);**
- **de evaluatie Huursubsidiewet (VROM-99-747);**
- **het huurprijsbeleid voor 2000 en 2001 en een sluitend revolving-fund woningcorporaties.**

Van dit overleg brengt de commissie bijgaand beknopt verslag uit.

Vragen en opmerkingen uit de commissie

De heer **Duivesteijn** (PvdA) overhandigde de voorzitter mede namens de heer Biesheuvel een brief van mevrouw De Swaan van het Centrum individu en samenleving, met het verzoek aan de staatssecretaris om daarop commentaar te geven. Verder vond de heer Duivesteijn het verstandig het belangrijke onderwerp «college sluitend stelsel» naar een andere datum te verschuiven, gelet op de late toezending van het onderliggende convenant. De basisbeginselen van het voorstel werden door de Partij van de Arbeid afgewezen, omdat zij geen uitwerking zijn van het regeerakkoord. Er zou een revolving fund moeten komen, dat wettelijk wordt ingekaderd. Daarin zal het centraal fonds een belangrijke rol vervullen. Vervolgens gaat het om de vraag, welke tussenschotten daarin worden gezet.

De heer Duivesteijn was teleurgesteld dat de verlaging van het maximumpercentage van 6 naar 4,5 niet verder is doorgezet in de richting van het inflatiepercentage. Hij wees het maximumpercentage van 4,5 af. Eigenlijk zou andersom moeten worden geredeneerd: de sociale en de particuliere verhuurders mogen het inflatiepercentage vragen en eventuele hogere percentages moeten worden gemotiveerd. Die motivering kan op twee manieren worden geregeld: via een vereveningsfonds of via het investeringsplaatje. Beide aspecten waren volgens de heer Duivesteijn geen reden boven het inflatiepercentage uit te gaan. Volstaan zou kunnen worden met een inflatievolgend huurbeleid. Eventueel kan worden toegewerkt naar een systeem van ontheffingen bij geleverde bewijslast.

¹ Samenstelling:

Leden: Reitsma (CDA), voorzitter, Van Middelkoop (GPV), Witteveen-Hevinga (PvdA), Feenstra (PvdA), Verbugt (VVD), Poppe (SP), Duivesteijn (PvdA), Crone (PvdA), Augusteijn-Esser (D66), Klein Molekamp (VVD), Hofstra (VVD), ondervoorzitter, Eisses-Timmerman (CDA), Th. A. M. Meijer (CDA), Luchtenveld (VVD), Van Wijmen (CDA), Kortram (PvdA), Van der Knaap (CDA), Ravestein (D66), Van der Steenhoven (GroenLinks), Van Gent (GroenLinks), Oplaat (VVD), Van der Staaij (SGP), Schoenmakers (PvdA), Waalkens (PvdA) en Udo (VVD).

Plv. leden: Leers (CDA), Stellingwerf (RPF), Dijkzma (PvdA), Valk (PvdA), Essers (VVD), De Wit (SP), Van Heemst (PvdA), De Boer (PvdA), Scheltema-de Nie (D66), Van Beek (VVD), Geluk (VVD), Visser-van Doorn (CDA), Schreijer-Pierik (CDA), Blok (VVD), Biesheuvel (CDA), Bos (PvdA), Van den Akker (CDA), Giskes (D66), M. B. Vos (GroenLinks), Halsema (GroenLinks), Niederer (VVD), Van 't Riet (D66), Spoelman (PvdA), Hindriks (PvdA) en Voorhoeve (VVD).

Hij had een meer kritische analyse van de ontwikkeling van de huren verwacht. Het gaat niet om gemiddelde huurstijgingen, maar om de totstandkoming daarvan. Achter het percentage van 2,8 zit een ongelijke verdeling. Er moet niet worden geredeneerd vanuit gemiddelden, maar vanuit de kwetsbare gebieden. Als met de huursombenadering wordt bedoeld dat kan worden gevarieerd, is dat mogelijk. Er zou een periode van rust op het huurfront van vier à vijf jaar moeten komen. Via de nota Wonen zou in die periode moeten worden gekomen tot een verantwoord huurprijsbeleid. Over de motie-Melkert merkte de heer Duivesteijn op dat die door het kabinet niet wordt uitgevoerd.

De heer **Hofstra** (VVD) nam de brieven over de vangnetregeling en het verslag van de werking van de Huursubsidiewet voor kennisgeving aan. Aan de in de evaluatie van de Huursubsidiewet genoemde punten voegde hij dat van de armoedeval toe. Hoe goed bedoeld ook, het blijft raar dat de vangnetregeling qua administratie meer kost dan de verstrekte subsidie. Wellicht kan hiervoor een prijsvraag worden uitgeschreven.

Het was de heer Hofstra opgevallen dat, nu de huursector verzelfstandigd is, de huurverhogingen lager zijn dan destijds, onder het centrale rijksbeleid. Echter de politiek blijft zich nog steeds behoorlijk over opwinden. Het voorstel om door te gaan met lagere huurverhogingen in de richting van de inflatie, komt overeen met wat daarover staat in het regeerakkoord. In de motie-Melkert is eenzijdig door de Partij van de Arbeid een extra exegese van het regeerakkoord gegeven, reden waarom de fractie van de VVD zich houdt aan pagina 106 van het fraaie regeerakkoord. Daarin wordt geen duidelijkheid verschaft over het tijdstip, waarop het huurstijgingspercentage gelijk moet zijn aan de inflatie. De heer Hofstra vond dat er alles aan moet worden gedaan om uiterlijk in 2002 het gemiddelde te brengen op de inflatie. Daarmee zou worden voldaan aan de afspraken in het regeerakkoord.

De heer Hofstra vond dat de motie van de heer Melkert de indruk wekt dat de goed werkende huursombenadering moet worden afgeschaft. Hij wilde keihard vasthouden aan een gemiddelde huurverhoging en een spreiding daaromheen. 6,5% vond hij onder de huidige omstandigheden te hoog. De huren mogen wel wat meer marktconform worden. De ruimte tussen 0% en 4,5% zou daartoe moeten worden benut. Hij verwees in dit verband naar de wettelijk geregelde afspraken in het kader van de brutoering en had dus geen bezwaar tegen de door de staatssecretaris aangegeven bandbreedtes. Verder verwees hij naar het systeem van de puntprijzen. De puntprijzen en de maximale huursubsidiiegrens worden uitsluitend met het inflatiepercentage verhoogd. De uitlatingen van de heer Melkert in het Parool over de huurstijging van goedkope huizen ten opzichte van duurdere huizen, begreep hij niet. Hij wilde de indruk wegnemen dat zijn fractie de corporaties in alle opzichten de vrije hand zou willen geven. Nadrukkelijker dan nu het geval is, moeten de corporaties worden gehouden aan bepaalde meerjarige prestaties. De heer Hofstra zou het wenselijk vinden dat in 2002 gemiddeld niet meer boven het inflatieniveau uit wordt gekomen. Dit geldt ook voor de particuliere huursector.

Ten slotte voelde de heer Hofstra niets voor de motie-Melkert. In het regeerakkoord komt het woord «verevening» niet voor. Wat de staatssecretaris op het punt van het revolving fund voorstelt, is een duidelijke stap vooruit, waarmee in elk geval wordt bereikt dat mogelijke impasses worden doorbroken. Zo nodig kan de staatssecretaris eigenstandig een besluit nemen, op grond waarvan geld van de rijkere naar de arme corporaties kan worden gesluisd. De heer Hofstra vond dit een sluitend systeem dat aansluit op het regeerakkoord. Is het mogelijk de huurders te betrekken bij het college sluitend stelsel? Een vrij snelle evaluatie, bijvoorbeeld na twee jaar, is wenselijk. De motie-Melkert vatte hij op als een eenzijdige oprekking van het regeerakkoord door de fractie van de Partij van de Arbeid.

De heer **Biesheuvel** (CDA) was het eens met de voorgestelde jaarlijkse vermogenstoets, zij het dat wel duidelijk moet zijn, wat precies onder «vermogen» wordt verstaan. Is het waar dat er nog wat onduidelijkheid bestaat over de evaluatie van het convenant inzake de maximale huurgrens? Houden de sociale en de particuliere verhuurders zich daaraan? De positie van de alleenstaanden mag niet uit het oog worden verloren. Hoe staat het in dezen met de prestatienormering? Zijn de eerste boetes al de deur uit?

Over het revolving fund merkte de heer Biesheuvel op dit bepalend te vinden voor de vraag, hoe wordt aangekeken tegen het huurbeleid als zodanig. Hij had uit het regeerakkoord niet begrepen dat sprake moet zijn van een wettelijk afgedwongen verevening, zij het dat ook geen sprake mag zijn van te veel vrijblijvendheid. De CDA-fractie is tegen een wettelijk afgedwongen verevening. De staatssecretaris gaf de sector een kans; zo nodig wordt een gele kaart gegeven en bij de tweede gele kaart volgt een maatregel van de staatssecretaris. Voordat die gele kaarten worden uitgedeeld, moet een college sluitend stelsel daarover advies uitbrengen. Hoe is het mogelijk dat bij het opstellen van dat stelsel niet in overleg is getreden met de Woonbond? Wat is de meerwaarde van het college sluitend stelsel ten opzichte van het Centraal fonds volkshuisvesting? Wat is de verhouding tussen college en centraal fonds?

De heer Biesheuvel merkte over het huurprijsbeleid op dat in de gaten moet worden gehouden of de ontwikkelingen conform de verwachtingen zijn. Door het systeem van de verzelfstandiging zijn de grote huurverhogingen van destijds verleden tijd. Kan de verzelfstandigde sector een huurhoogte op inflatieniveau aan? De motie-Melkert had hij opgevat als een stok achter de deur.

Wat de inspanningen van de sector zelf betreft, vond de heer Biesheuvel het Nationaal volkshuisvestingsprogramma op een aantal punten tegenvallen. Ook in de geactualiseerde versie komt het aantal te verkopen woningen niet verder dan 20 000 per jaar. Zijn fractie pleit voor een aanzienlijke vergroting van dat aantal. Verder viel de solidariteit in de sector als het gaat om de groeikernenproblematiek hem tegen. De heer Biesheuvel verzocht de staatssecretaris daarom met de sector afspraken te maken over de twee door hem genoemde punten. In dit verband stelde hij de problematiek van het «uitroken» aan de orde. Ook daarover moeten afspraken komen. Hij wees op een interessant plan van de beleggers en AEDS over een eigen verantwoordelijkheid om het uitroken tegen te gaan. Tegen huurbeleid voor de langere termijn moet de sector iets stellen, wat volgens hem nog onvoldoende het geval was. Een vervolg op de motie-Rietkerk zou het bereiken van een nog acceptabeler gemiddeld percentage zijn. De heer Biesheuvel sloot niet uit dat het nodig zou zijn om het maximale huurstijgingspercentage uiteindelijk boven het inflatiepercentage uit te laten komen. Er moet dan wel een sluitend stelsel zijn, waaruit blijkt dat de solidariteit tussen rijke en arme corporaties zodanig is dat men elkaar helpt bij de investeringen en waarin de twee genoemde punten worden geregeld. Over de hoogte van het huurstijgingspercentage moet worden gesproken als de staatssecretaris terugkomt met de afspraken die hij heeft gemaakt met de sector.

Mevrouw **Van 't Riet** (D66) vond het vreemd dat nu al wordt gesleuteld aan de nog maar een jaar geleden ingestelde regeling bijdrage huurlasten. Is dat niet te snel? Kan dat niet anders?

Over het revolving fund merkte mevrouw Van 't Riet op dat in het regeerakkoord staat dat eerst de sector zelf met voorstellen moet komen, waarna de staatssecretaris per 1 januari 2000 zo nodig kan ingrijpen. In de nota Wonen kunnen daartoe voorstellen worden gedaan, waarbij als ultimum remedium aan een wettelijke regeling kan worden gedacht. Zij vond dat dat stadium absoluut nog niet is bereikt. Wat is de relatie tussen het college sluitend stelsel en het centraal fonds? In het regeerakkoord

staat niet dat nu al een wettelijke regeling moet worden ingesteld. Een sluitend stelsel voor een revolving fund zorgt voor de gewenste solidariteit tussen arme en rijke corporaties. Dit stelsel moet bijdragen aan een versterking van de investeringscapaciteit tussen corporaties om zo de prestaties daarvan te verbeteren. Na de verzelfstandiging heeft de sector haar verantwoordelijkheid opgepakt en een aantal bouwstenen aangeleverd voor een sluitend stelsel. Mevrouw Van 't Riet had daarvoor waardering. Toch vond zij dat het instrumentarium dat AEDES heeft gepresenteerd een goede aanzet is, zij het onvoldoende om te spreken van een sluitend stelsel. De voorstellen van de staatssecretaris voor de instelling van een college sluitend stelsel vond zij verstandig. Wel zette zij vraagtekens bij de samenstelling ervan. Waarom zijn de huurders daarin niet vertegenwoordigd? Waarom zijn twee leden aangewezen door AEDES en de VNG? Eventueel moet het convenant worden aangepast. Mevrouw Van 't Riet onderschreef de visie van de staatssecretaris inzake een sluitend stelsel, namelijk een beeld van de volkshuisvestelijke opgaven en de knelpunten daarin, een inzicht in de financiële draagkracht en sturing en regie om geld en knelpunten bij elkaar te brengen. Wat bedoelt de staatssecretaris met de bewering dat activering van de vermogende instellingen een belangrijke voorwaarde voor het sluitend stelsel moet zijn? Hoe denkt hij dat te gaan doen? Treedt dan niet teveel in de verantwoordelijkheid van de instelling zelf? Kan de staatssecretaris een uitleg geven van het sanctie-instrumentarium? De suggestie om in de fase van oordeelsvorming het college uit te breiden met tijdelijke leden vond zij een goede zaak. Ook de wijze waarop de advisering van lokale partijen is vormgegeven, onderschreef zij. De advisering aan de staatssecretaris is goed ingericht. Aan welke sancties wordt daarbij gedacht? Is dat instrumentarium wel voldoende toegesneden op de problemen? De voorstellen inzake monitoring werden gedeeld door mevrouw Van 't Riet. Aan welke termijn denkt de staatssecretaris als hij spreekt over blijvend volgen? Zij merkte samenvattend op voor een sluitend stelsel te zijn, zij het dat zij een andere samenstelling van het college wenste. In die zin is het convenant niet van tafel, maar moet het worden uitgebreid met de huurdersvertegenwoordigingen. Mevrouw Van 't Riet merkte over het huurbeleid op dat in het regeerakkoord staat dat met inachtneming van de eisen van een bedrijfseconomisch verantwoorde exploitatie het huurprijsbeleid voor woningen onder de grens van de huursubsidiewet zal worden voortgezet in de richting van het inflatiepercentage. In de motie-Melkert, mede door haar partij ondertekend, staat «inflatievolgend». Wordt hierbij uitgegaan van gemiddeld of per woning? Zeer verbaasd was zij over de opmerking van de heer Melkert dat de huurmarkt uit de hand loopt. Uit de stukken blijkt namelijk dat het erg goed gaat. Er moet worden uitgegaan van het inflatieniveau, zij het dat corporaties daarvan alleen goed onderbouwd mogen afwijken in de vorm van een huurstijging tot maximaal 4%.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks) ontving veel signalen dat de particuliere verhuurders zich niet allemaal even goed houden aan het f 1085-convenant. Daarbij moet men zich wel realiseren dat de huurders daarvan de dupe worden. Zij bleef zich daarover zorgen maken. Het leek haar zinvol om op redelijk korte termijn helderheid te krijgen over de vraag, hoe particuliere verhuurders kunnen worden gedwongen op een goede manier uitvoering te geven aan het convenant. In het probleem van de armoedeval zou de werking van de huursubsidiewet moeten worden meegenomen. Zij had begrepen dat het kabinet daarover een notitie voorbereidt.

Over de vermogenstoets bij de huursubsidie vroeg mevrouw Van Gent of dit het eerste is waarover de Kamer zich druk moet maken. Hoe hoog zijn de kosten van die toets op macro- en op microniveau? Zij vond het, in vergelijking met de hypotheekrenteaftrek, waar niets wordt getoetst, ook

enigszins onrechtvaardig. De matiging van de woonlasten leidde haar tot een verwijzing naar artikel 31 van de Huursubsidiewet, waarin de mogelijkheid wordt gecreëerd om huursubsidie of een voorschot daarop via de verhuurder te verrekenen. Een teveel ontvangen bedrag aan huurmatiging blijkt in de praktijk te worden beschouwd als een huurschuld. Zij vond dit ongewenst. Kan de staatssecretaris daar wat aan doen?

Mevrouw Van Gent verwees naar de door haar fractie in november 1998 ingediende motie over bevrozing van de huren op het inflatieniveau met ingang van 1 juli 2000. Zij was uitermate blij dat in september 1998 ook de PvdA-fractie het licht zag. Er moet duidelijk worden afgesproken dat de huurverhoging op inflatieniveau wordt gehouden. Verder moet de omgekeerde bewijslast gaan gelden: de ontvangers van de huren moeten duidelijk aangeven, waardoor zij in de problemen komen bij dalende huren. Zo nodig moet gebruik worden gemaakt van het revolving fund, zodat de rijke corporaties geld geven aan de armere corporaties. Het mag niet zo zijn dat huurders van arme corporaties meer huurverhoging moeten gaan betalen dan huurders van rijke corporaties. De fractie van mevrouw Van Gent kon het voorstel absoluut niet steunen en wilde daarover graag een apart overleg. Er zullen nieuwe voorstellen worden ingediend om de huren op het inflatiepercentage te krijgen: 2% met omgekeerde bewijslast.

Mevrouw Van Gent benadrukte dat haar fractie uitermate teleurgesteld is over het convenant inzake het sluitend stelsel. De huurders en hun vertegenwoordigers zijn daarin niet betrokken. Hoe gaat dat allemaal in de praktijk? Wat betekent dit voor de positie van de arme corporaties? Wie betaalt, betaalt immers, en dat wilde zij nu juist niet. Ook de arme corporaties moeten op een adequate manier hun volkshuisvestingsbeleid kunnen uitvoeren.

De heer **Poppe** (SP) wees erop dat uit de brieven die hij ontvangt, blijkt dat de dalende gemiddelde huurverhogingen maar een zeer beperkte weergave zijn van de werkelijkheid. Hij onderstreepte dat het kabinetsbesluit voor verhoging van de huren met maximaal 4,5% het dubbele is van wat de Kamer bij motie heeft gevraagd. In feite is het kabinetsvoorstel daarom minachting van de volksvertegenwoordiging en de huurders. De huren maken ongeveer 20% uit van het gewicht van de prijsindex. Als de huurstijging 1% lager wordt, daalt de prijsindex dus met 0,2%. Een reden temeer om de maximale huurstijging te beperken tot de inflatie. Zo nodig zal de fractie van de SP daarover een overduidelijke motie voorleggen aan de Kamer.

Alleen beperking van de jaarlijkse maximale huurstijging vond de heer Poppe niet voldoende. Verhuurders zullen dan immers onmiddellijk uitwijken naar het middel van de tussentijdse huurharmonisatie. Moet daar niet wat aan worden gedaan? Verder moet er nog steeds iets gebeuren aan de maximale prijs per punt, die geen enkele bescherming biedt tegen ongegegeneerde jaarlijkse huuropbrengsten. De staatssecretaris verbindt aan zijn praktijkervaringen geen juiste conclusies. De situatie in Diemen komt op honderden andere plaatsen voor. Gemeenten met een zeer laag aandeel sociale huurwoningen zouden verplicht moeten worden, bij nieuwbouw minstens 50% in de sociale huursector te realiseren. De heer Poppe meende dat de voorgestelde oplossing van een vereveningsfonds niets voorstelt. Daarmee ontstaat een nog groter monopolie van de grotere corporaties. De huurders zullen steeds aan het kortste eind trekken. Hij verwees naar zijn voorstel tijdens de vorige begrotingsbehandeling om de winsten van particuliere huisbazen te toetsen, alvorens zij een huurverhoging mogen vragen. Voor bedrijven moet de Nederlandse mededingingsautoriteit het misbruik van monopolies bestrijden. Waarom zou zo'n orgaan er ook niet moeten komen voor de verhuurders? De staatssecretaris neemt, hoewel hij op de

hoogte is van de zeer negatieve ontwikkelingen voor de huurders, daartegen geen maatregelen. Waarom mogen huurders met excessieve huurverhogingen uitgerookt worden? Wat gaat de staatssecretaris doen met de gegevens daarover uit het OTB-rapport?

De heer Poppe verwees naar zijn vorig jaar tijdens de begrotingsbehandeling ingediende voorstellen ter aanpak van de problematiek van de particuliere huurwoningen. Kan de staatssecretaris daar nu wél serieus op ingaan? Minder bureaucratie in de vangnetregeling werd ondersteund door de heer Poppe. Het overzicht van de staatssecretaris van de knelpunten bij de uitvoering leek hem nog niet compleet. Hij gaf daarvan enkele voorbeelden.

Ten slotte benadrukte de heer Poppe dat niemand nog kan beweren dat het wel meevalt met de woonlastenontwikkeling van huurders. De staatssecretaris moet vooral de echte problemen, die blijken uit de toegezonden brieven, bekijken.

De heer **Van der Staaij** (SGP) stemde in met de benadering van de staatssecretaris op het punt van de vangnetregeling. Zal naast de wetstechnische evaluatie van de Huursubsidiewet ook de onder andere door het CPB gesignaleerde ontwikkeling in het karakter van de huursubsidieregeling van een volkshuisvestelijk instrument naar een inkomenspolitiek instrument aan de orde komen? Het met de koepels van verhuurders gesloten convenant inzake de maximale huursubsidielgrens blijkt onvoldoende te worden nageleefd. Herkent de staatssecretaris dit knelpunt en zo ja, wat wordt daaraan gedaan? Er is een redelijke balans bereikt tussen huurverhogingen en het principe van de harmonisatie. De behoefte aan een bepaalde bandbreedte is een serieus punt. De heer Van der Staaij vond het voorstel van de staatssecretaris om de huurstijging te beperken tot maximaal 4,5%, een stap in de goede richting van een inflatievolgend huurprijsbeleid. Hoe pakt het gemiddelde percentage uit in allerlei individuele situaties? Is het niet mogelijk tot een verdere verlaging te komen?

Hoewel het kwantitatieve woningtekort historisch gezien zeer laag is, wees de heer Van der Staaij op de signalen die zijn fractie bereiken dat het voor starters op de woningmarkt erg moeilijk is om zelfstandige woonruimte te kopen. Voor deze mensen is het van groot belang dat zij kunnen uitwijken naar betaalbare huurwoningen. Is gegarandeerd dat, als deze ontwikkeling zich doorzet, voldoende betaalbare huurwoningen beschikbaar zullen zijn? Ten slotte sloot hij zich aan bij vragen over het revolving fund en de samenstelling van het college sluitend stelsel. Moeten de huurders daarbij niet worden betrokken? Kan een nadere toelichting worden gegeven op de samenstelling van het college?

Het antwoord van de regering

De **staatssecretaris** nam de discussie over de positie van alleenstaanden in het kader van de Huursubsidiewet voor kennisgeving aan. In het kader van de nota Wonen zal daar serieus naar worden gekeken. Met belangstelling zal kennis worden genomen van de daaraan ten grondslag liggende analyse. De armoedeval zal in overleg met Sociale Zaken en Werkgelegenheid aan de orde komen. In een gemeenschappelijke werkgroep wordt dit punt behandeld. Dit punt komt terug, ook met betrekking tot de huursubsidie.

De voorstellen inzake de vangnetregeling hebben, zei de staatssecretaris, vooral betrekking op de administratieve afhandeling in het verkeer tussen VROM en de gemeenten. De huurders merken daar niets van. De vangnetregeling zal ook aan de orde komen in het kader van de nota Wonen. De uitvoeringskosten zijn buitengewoon hoog. Daar zal zeer kritisch naar worden gekeken, vanuit de invalshoek of dat niet wat minder kan.

Over de vermogenstoets merkte de staatssecretaris op dat ook de uitvoeringskosten daarvan onderdeel zijn van de evaluatie van de Huursubsidiewet. Met de belastingdienst zal worden nagegaan, hoe het controlemechanisme kan worden verbeterd. De controlekosten bedragen 20 mln., oftewel f 20 per aanvraag, en de opbrengst van de terugvordering is 3 mln., welke bedragen hij in geen verhouding tot elkaar vond staan. Niet uitgesloten is dat hierbij een zeker gedragseffect heeft plaatsgevonden. De staatssecretaris benadrukte dat hierop nog een beleidsmatige reactie komt. Daarbij speelt de inschatting van de effecten van een meer intensieve controle een rol, wat moet worden geplaatst tegen de achtergrond van waarschijnlijke gedragseffecten.

De staatssecretaris onderstreepte dat de voorlopige evaluatie van de Huursubsidiewet duidelijk heeft gemaakt dat met name de naleving door de kleine particuliere verhuurders niet best is, evenals de bekendheid in die kring. Zij zullen daarop worden aangesproken. Er vindt een meer technische inventarisatie plaats, ook in overleg met de Woonbond. Op basis daarvan zal worden overwogen of het sanctie-instrumentarium, zoals voorzien in het convenant, wettelijk vertaald zal worden. Er wordt gekeken naar een regionale normering. Afgesproken is een landelijke normering, met handhaving via boetes. Op basis van de bevindingen kan vervolgens worden bekeken of het in de toekomst redelijk is, te kijken naar een zekere regionalisatie. Vooralsnog zal worden gewerkt op basis van bestaande afspraken. De vraag of huursubsidie een volkshuisvestelijk of een inkomenspolitiek instrument is, zal uitvoerig aan de orde komen in de nota Wonen.

Over het revolving fund zei de staatssecretaris dat de commissie de brief over het sluitend stelsel op 22 oktober 1999 heeft ontvangen. Daarin wordt de hele methodiek uit de doeken gedaan. Aan het begin van week 45 heeft de heer Duivesteijn verzocht om het convenant, wat ook veel eerder had kunnen gebeuren. Vervolgens moet men niet verbaasd zijn over een beperkte tijd van bestudering van dat convenant. De kernvraag is echter hoe daar politiek tegenaan wordt gekeken. Het convenant is een technische uitwerking van de brief van 22 oktober. Daarover vindt uitvoerig overleg plaats met de meest betrokken partners. De Kamer onderhandelt daarbij niet mee. De staatssecretaris constateerde een redelijk draagvlak voor de door hem gekozen richting van de uitvoering van het regeerakkoord. (De heer Duivesteijn vond dat die conclusie niet kan worden getrokken).

De staatssecretaris benadrukte dat in het regeerakkoord de term «verevening» niet is opgenomen. Er zijn twee methoden: de eerste is om op voorhand een afroommethoediek toe te passen in de vorm van een fonds en de tweede is de door het kabinet gekozen vorm. De staatssecretaris onderstreepte daarbij te worden geconfronteerd met de vraag, wat de omvang van de problematiek eigenlijk is. Als voorbeeld noemde hij een pilotproject in de gemeente Den Haag over de vraag hoe rijk en arm in de sfeer van de collegiale financiering bij elkaar kunnen worden gebracht. Bij de bepaling van de omvang van het probleem speelt de langere termijn een belangrijke rol. Het gaat erom of de grote opgave in de sfeer van de stedelijke vernieuwing adequaat kan worden opgepakt. Over die doelstelling bestaat geen onenigheid. Vraag en aanbod moeten in kaart worden gebracht en er moet een methodiek zijn om vraag en aanbod bij elkaar te brengen. Het college sluitend stelsel is het voertuig om vraag en aanbod langs de aangegeven weg bij elkaar te brengen, om de omvang van de problematiek te inventariseren en om te zoeken naar oplossingen. In laatste instantie sluit het systeem, omdat de staatssecretaris zijn verantwoordelijkheid als toezichthouder heeft en het centraal fonds de heffingsverantwoordelijkheid heeft.

De staatssecretaris gaf aan dat het uitgebreide sanctie-instrumentarium is terug te vinden in de aangepaste Woningwet. Hij noemde drie bezwaren tegen fondsvorming vooraf. Om te beginnen is het een beloning van

slecht gedrag, verder wordt daarmee nog niet het voertuig georganiseerd om vraag en aanbod bij elkaar te brengen en ten slotte worden daarmee gemeentebesturen niet gedwongen om voor zichzelf scherp in beeld te brengen, wat de tekortkomingen precies zijn. In alle discussies van de afgelopen tijd was de staatssecretaris wel gebleken dat er ook in dat opzicht een probleem aan de orde is. Als geadviseerd wordt door het college, zal de staatssecretaris zijn verantwoordelijkheid vrij nadrukkelijk nemen.

Over het oplossen van de inhoudelijke problemen zei de staatssecretaris dat daarbij twee houdingen kunnen worden aangenomen: het in een vroegtijdig stadium wegnemen van verantwoordelijkheden van de sector – dat is in feite het geval bij het vormen van een fonds op voorhand – of het zo lang mogelijk laten liggen van de verantwoordelijkheid bij de sector zelf, de sector daarbij met de neus op de feiten drukkend. Maar in laatste instantie dient de politieke verantwoordelijkheid aan de orde te komen. De staatssecretaris gaf aan voor de laatste benadering te hebben gekozen. Als voorbeeld noemde hij de situatie in de Bijlmer. Als de sector er op redelijke gronden onvoldoende uitkomt, is er altijd de laatste mogelijkheid om bij de staatssecretaris aan te kloppen. Het probleem wordt dan opgelost in de vorm van een heffing. Gaat het om het woord «verevening» of om het oplossen van de problemen? De staatssecretaris toonde zich bereid over twee jaar te bekijken of het systeem werkt zoals het was bedoeld. Hij wees erop dat de ingreep in een private sector in de vorm van een systematische heffing op voorhand heel zwaar is. Is dat juridisch überhaupt wel houdbaar? De winst van het convenant is dat de sector erkent dat projectsteun kan worden verstrekt. Er is geen garantie dat het systeem voor de volle honderd procent bevredigend werkt.

De staatssecretaris gaf over de gevolgde procedure aan in eerste instantie overleg te hebben gepleegd met de meestbetrokkenen. Dat waren en zijn de VNG en AEDES. De in de wet opgenomen bepaling biedt voldoende garanties voor het alternatieve traject. Hij zegde toe dat de evaluatie na anderhalf jaar zal verschijnen.

Over de betrokkenheid van de huurders merkte de staatssecretaris op het niet goed te vinden dat de Woonbond lid wordt van het college sluitend stelsel. Wel leek het hem goed af te spreken dat dat college regelmatig communiceert met de Woonbond. Verder stelde hij de vraag aan de orde, hoe de positie van huurders in processen in de sfeer van de stedelijke vernieuwing kan worden versterkt. De Woonbond heeft hiertoe initiatieven ontplooid, terwijl in het ISV-traject daarvan een belangrijk prestatieveld is gemaakt. De staatssecretaris was van plan op dit aspect in de nota Wonen in te gaan.

De staatssecretaris vond de aanduiding van de heer Biesheuvel over laven tusschen Scylla en Charybdis een juiste. Over de meerwaarde van het college ten opzichte van het centraal fonds merkte de staatssecretaris op dat het centraal fonds primair gaat over de financiële sanering, en nog niet over projectsteun. Het centraal fonds houdt zijn eigen verantwoordelijkheid. Het in het convenant daarover opgenomen artikel 4d zal wat explicieter worden verwoord, in die zin dat daarbij ook de huurders worden betrokken.

Over het huurprijsbeleid gaf de staatssecretaris aan dat het regeerakkoord daarbij voor hem de «term of reference» is. Voor alle duidelijkheid citeerde hij daaruit de volgende passage: «De trend in de jaarlijkse huurprijsverhoging van de afgelopen jaren is goed. De afstand tussen de huurprijsverhoging en het inflatiepercentage wordt steeds kleiner. Met inachtneming van de eisen van een bedrijfseconomisch verantwoorde exploitatie zal het huurprijsbeleid voor woningen onder de grens van de Huursubsidiewet worden voortgezet in de richting van het inflatiepercentage.» Omdat het bruteringsakkoord is beëindigd, is een verzoek gericht aan het LOHV om een voorstel voor de middellange termijn te doen, aangezien het beleid voor de langere termijn aan de orde zal komen

in de nota Wonen. Helaas zijn huurders en verhuurders er niet uitgekomen. Daarop volgend overleg in twee rondes heeft eveneens niet tot overeenstemming geleid. Vervolgens had de staatssecretaris zijn verantwoordelijkheid genomen. Hij benadrukte niet overtuigd te hoeven worden van het feit dat de huren de afgelopen jaren fors zijn gestegen, vanuit de notie dat zittende huurders vaak weinig te kiezen hebben en dat de markt niet perfect werkt. Wat het uitgangspunt «inflatievolgend» betreft, zijn er drie mogelijkheden: benadering op het niveau van de individuele woning, van de verhuurder of op dat van de sector. Het regeerakkoord kiest nadrukkelijk voor de laatste benadering. De staatssecretaris onderstreepte dat een benadering van inflatievolgend per woning onverstandig is, omdat deze haaks staat op de in het verleden gemaakte keuze van verzelfstandiging van de sociale huursector en de in de nota Volkshuisvesting uitgezette route. Verder staat die benadering qua gedachte haaks op wat uit een oogpunt van bedrijfseconomisch verantwoord exploitatie wenselijk is. Over de benadering op het niveau van de verhuurder merkte de staatssecretaris op dat een al te laag maximum op de wat meer gespannen woningmarkten effecten kan inhouden voor de lagere categorie. Er zou door verhuurders een soort compensatiegedrag kunnen worden vertoond. Soms moet het in sociaal zeer eenzijdig en zwak samengestelde buurten mogelijk zijn, een lagere huur dan het inflatiepercentage te vragen. Een sector die zich profileert als sociale ondernemers, moet daarop aangesproken kunnen worden. Dat betekent dat er enige ruimte moet zijn aan de bovenkant. De benadering per individuele woning gaat voorbij aan het verschijnsel van de financieel arme corporaties. In het laatste geval zal het aantal sociaalfondsgevallen stijgen, en het aantal corporaties dat op eigen kracht de opgave kan realiseren zal dalen. Ook gaat de benadering per individuele woning voorbij aan de grote verscheidenheid in corporatieland, wat wordt onderstreept door het OTB-onderzoek. De conclusie daarvan was, benadrukte de staatssecretaris, dat een inflatievolgend huurbeleid mogelijk is, zij het niet op het niveau van de individuele corporatie. De benadering per individuele woning gaat tenslotte voorbij aan de mogelijkheid dat corporaties worden aangesproken op milieu-investeringen.

De staatssecretaris stelde de vraag wat kan worden gedaan en in welk tempo om de beweging in de richting van het inflatieniveau te versnellen. Hij vond dat de lijnen van huurniveau en inflatieniveau in 2001 bij elkaar zouden moeten gebracht. Wel stelde hij de vraag of over de combinatie van huren en verkoopprogramma's met de sector prestatieafspraken kunnen worden gemaakt. De staatssecretaris benadrukte dat dat zijn inzet zou zijn. Wat het begrip «inflatie» betreft maakte hij, mede naar aanleiding van het OTB-rapport, de kanttekening dat als de inflatie beneden de 2% uitkomt, er een probleem ontstaat, samenhangend met de kostenstructuur van de sector. Tweederde van de kosten bestaat uit kapitaallasten en er zijn in de sector nogal wat leningen uit de dure periode. Verder zijn er juridische risico's aan een en ander verbonden.

Over de motie van de heer Melkert merkte de staatssecretaris op geconstateerd te hebben dat deze voor meerdere uitleg vatbaar is. In de motie staat niet dat gekozen moet worden voor de benadering per individuele woning. Hij benadrukte dat met de voorstellen voor een flink deel uitvoering wordt gegeven aan de motie van de heer Melkert door tegelijkertijd de brief over het sluitend stelsel op tafel te leggen. Het nationaal investeringsprogramma van de sector was voor de staatssecretaris aanleiding voor een stevig vervolgesprek met AEDES. Hij vond het programma te veel een optelsom van voornemens van individuele corporaties, terwijl sprake is van een te ruime bandbreedte. Het programma bevat weinig visie en analyse, en ook het verkoopprogramma is minimalistisch. De staatssecretaris benadrukte dat de ambitie aanwezig moet zijn om het verkoopprogramma in de komende jaren te verhogen tot

ten minste 50 000 woningen op jaarbasis. Hij miste in dat verband de relatie met de ISV-discussie en de ontwikkelingsplannen. De staatssecretaris onderstreepte dat naast de motie-Melkert de motie-Rietkerk een oriëntatiepunt is.

De staatssecretaris memoreerde ten slotte dat de ontwikkeling goed is. In 2000 wordt uitgegaan van een gemiddelde huurstijging van 2,5%. Het percentage van 6,5 gaat naar 4,5, waarmee het gemiddelde verder omlaag wordt gebracht. Hij toonde zich bereid over de finetuning na te denken.

De voorzitter van de commissie,
Reitsma

De griffier van de commissie,
De Gier