

Vergaderjaar 1996–1997

**24 508**

**Volkshuisvestingsbeleid**

**Nr. 33**

**VERSLAG VAN EEN NOTAOVERLEG**

Vastgesteld 19 juni 1997

De vaste commissie voor Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer<sup>1</sup> heeft op 16 juni 1997 overleg gevoerd met de staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer over zijn brieven inzake **prestaties en toezicht in de volkshuisvesting en over activiteiten met betrekking tot de handhaving van de volkshuisvestingswet- en regelgeving in 1997 (24 508, nrs. 22 en 23)**.

Van het overleg brengt de commissie bijgaand stenografisch verslag uit.

De voorzitter van de vaste commissie voor Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,  
Versnel-Schmitz

De griffier van de vaste commissie voor Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,  
De Gier

<sup>1</sup> Samenstelling:

Leden: Lansink (CDA), Te Veldhuis (VVD), Van den Berg (SGP), M. M. van der Burg (PvdA), Versnel-Schmitz (D66), voorzitter, Van Gijzel (PvdA), Feenstra (PvdA), Verbugt (VVD), Gabor (CDA), ondervoorzitter, Aiking-van Wageningen (groep-Nijpels), Poppe (SP), Augusteijn-Esser (D66), Duivesteijn (PvdA), Giskes (D66), Stellingwerf (RPF), Crone (PvdA), M. B. Vos (GroenLinks), Dijkma (PvdA), Klein Molekamp (VVD), Hofstra (VVD), Assen (CDA), Jeekel (D66), Th. A. M. Meijer (CDA) en Visser-van Doorn (CDA).

Plv. leden: Biesheuvel (CDA), O. P. G. Vos (VVD), Van Middelkoop (GPV), Verspaget (PvdA), Jorritsma-van Oosten (D66), Valk (PvdA), Houda (PvdA), Van Blerck-Woerdman (VVD), Leers (CDA), Hendriks, Reitsma (CDA), Huys (PvdA), De Graaf (D66), Leerkes (Unie 55+), Swildens-Rozendaal (PvdA), Oedayraj Singh Varma (GroenLinks), Witteveen-Hevinga (PvdA), Keur (VVD), H. G. J. Kamp (VVD), Ten Hoopen (CDA), Van 't Riet (D66), Van de Camp (CDA), De Haan (CDA) en Blauw (VVD).



# Stenografisch verslag van een notaoverleg van de vaste commissie voor Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer

Maandag 16 juni 1997

Aanvang 11.15 uur

## Voorzitter: Versnel-Schmitz

Aanwezig zijn 7 leden der Kamer, te weten:

Biesheuvel, Duivesteijn, Hofstra, Jeekel, Oedayraj Singh Varma, Poppe en Versnel-Schmitz,

alsmede de heer Tommel, staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, die vergezeld is van enige ambtenaren van zijn ministerie.

Aan de orde is de behandeling van:

- **de brief van de staatssecretaris van VROM van 7 april 1997 inzake prestaties en toezicht in de volkshuisvesting (24508, nr. 22);**

- **de brief van de staatssecretaris van VROM van 21 april 1997 inzake activiteiten met betrekking tot de handhaving van de volkshuisvestingswet- en regelgeving in 1997 (24508, nr. 23).**

De **voorzitter**: Ik heet de staatssecretaris en zijn medewerkers van harte welkom.

De op de convocatie genoemde spreektijden zijn voor de eerste en tweede termijn tezamen. Rekent u zich dus niet rijk met dat lijstje. Ik wil strikt de hand houden aan die spreektijden. Deze vergadering is geagendeerd tot vanavond 23.00 uur. Van verschillende zijden is mij ter ore gekomen dat men dit gaarne zou willen beperken tot pakweg half zes. Als dat zou kunnen, zou deze voorzitter zelf naar een buitengewoon boeiende vergadering van het Nirov kunnen gaan, waar zij iets te vertellen heeft over de volkshuisvesting. Met andere woorden: ik vraag

u, uw meningen en interrupties puntig en bondig naar voren te brengen, zodat dit interessanter is voor de luisteraar en ook de tijd aan zijn trekken komt.

De heer **Hofstra** (VVD): Tot hoe laat gaan wij nu door?

De **voorzitter**: Wij gaan door tot zo laat u het maakt. Dat is dan uiterlijk tot 23.00 uur, want dat hebben wij geregeld. Ik weet dat je dat uit "safety" in deze commissie moet doen, dus dat heb ik gedaan. Maar als het eerder afgelopen kan zijn, zal iedereen heel tevreden zijn.

De heer **Hofstra** (VVD): Het lijkt mij handiger om dat de volgende keer correct te agenderen. Persoonlijk zou ik veel liever veel later begonnen zijn. Als wij tot elf uur hebben afgesproken, heb ik er wat moeite mee om te zeggen: om zes uur houden wij op.

De **voorzitter**: Dat zeg ik ook niet. U moet wel goed luisteren. Ik zeg dat wij de vergadering tot 23.00 uur hebben geagendeerd en dat het voor veel deelnemers buitengewoon plezierig is als het eerder is afgelopen.

## Eerste termijn van de zijde van de commissie

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Voorzitter! Wij waarderen het dat wij een aantal stukken hebben gekregen waarover wij kunnen spreken. Dat gebeurt dan in een volgende fase van het compleet maken van de ordening, zoals die ooit een keer begonnen is. Sommigen hadden toen de illusie dat het daarmee al was afgerond. Het debat over de

bruterij vormde een belangrijke aanleiding om de gaten in de ordening ter discussie te stellen, onder andere met een aantal moties over een onafhankelijke financiële positie van een nader aan te wijzen instituut voor toezicht op de sector. Het ging ook om de verdere invulling van het Besluit beheer sociale huurwoningen (BBSH), teneinde meer greep te krijgen op de sociale huursector en daarmee op de volkshuisvesting.

Nu doet zich de merkwaardige situatie voor dat wij nu in juni overleggen. Over twee weken hebben wij reces. Als wij in september van reces terugkomen, zal veel van het werk beïnvloed worden door het idee dat er niet al te lang daarna verkiezingen zijn. Ik vind het goed om dat hardop te zeggen, want dit bepaalt de positie die de fractie van de PvdA in deze discussie inneemt. Het gekke is dat je op dit moment eigenlijk bezig bent met het maken van teksten en het opschrijven van gedachten die niet zozeer te maken hebben met deze kabinetsperiode, maar die heel veel te maken hebben met datgene wat in de komende periode van betekenis kan zijn op de verschillende terreinen. En dat geldt natuurlijk ook voor de volkshuisvesting. Ik moet constateren dat, wanneer er nu in de verschillende gremia en in ieder geval in de PvdA over de volkshuisvesting gesproken wordt, dit veel verdergaat dan de uitgangspunten die in stukken als de onderhavige genoemd worden. Met andere woorden: waar het gaat om het ideaalbeeld en de volgende fase die de volkshuisvesting zou moeten doormaken, is het voor mij evident dat voor de volgende kabinetsperiode in ieder geval afgesproken moet worden dat

er een nieuwe nota volkshuisvesting komt. In die nota kan een aantal kwesties fundamenteel verder geanalyseerd worden. Ik denk aan de positie van de burger bij het wonen en de positie van de instituties. Het is bijvoorbeeld de vraag of de instituties nog wel zijn afgestemd op datgene wat de burgers willen.

Ik begin mijn verhaal bewust wat algemener, omdat dit naar mijn gevoel ook bepalend is voor mijn opstelling ten opzichte van de onderhavige stukken. Ik heb recentelijk een tekst geschreven over de ontwikkeling van Vinex-locaties. Ondanks het feit dat er hard gewerkt wordt en dat de bedoelingen goed zijn, moet je constateren dat er in de volkshuisvesting inmiddels een structuur is ontstaan waarin de tussenpersonen de belangrijkste rol vervullen en de burgers in toeneemende mate naar de achtergrond verdwijnen. Dat geldt niet alleen voor de laagste inkomens, maar zelfs voor de hogere inkomens. Projectontwikkelaars bouwen redelijk gestandaardiseerd en richten zich op een gemiddelde groep op de woningmarkt. Dat geldt soms ook voor corporaties. Je ziet vervolgens dat mensen voor die woningen bedragen van vier à vijf ton overhebben. Als mensen zoveel te besteden hebben, zouden gemeentebesturen met heel andere bestemmingsplannen aan de gang moeten gaan en de burger wat meer centraal moeten stellen in dat beleid. In het initiatief inzake de individuele koopbijdrage speelt dit punt ook een rol. De heer Van der Ploeg en ondergetekende hebben daarin de principiële keuzevrijheid tussen huur en koop uitgewerkt. Het gaat er echter niet zozeer om of iemand een woning huurt of koopt; het gaat erom dat iemand zelf kan uitmaken hoe hij wil wonen. In dat verband kom je vragen tegen die, terecht, vele malen principiëler van aard zijn dan de vragen die in deze stukken behandeld zijn. Het gaat dan bijvoorbeeld om de vraag of wij niet af moeten van het idee dat de burger alleen maar woonconsument en geen woonproducent is.

De heer **Biesheuvel** (CDA): Voorzitter! Vindt de heer Duivesteijn het eigenlijk jammer dat wij vandaag het toezicht bespreken, terwijl er nog geen nieuwe nota volkshuisvesting is? In zijn aanloop tot nu toe stelt hij namelijk ter discussie of wij hier nu

wel over moeten spreken. Ik begrijp uit zijn woorden dat hij eerst met de volgende regeerperiode verder wil.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Ik maak u deelgenoot van mijn denkproces en mijn ontwikkelingsproces. En dat moet u toch aanspreken! Ik heb altijd gezegd dat het goed zou zijn als er een nieuwe nota volkshuisvesting zou verschijnen. Ik ben ervan overtuigd dat een nieuwe nota volkshuisvesting onderdeel wordt van de afspraken die door een volgende coalitie gemaakt zullen worden. Daarmee wordt een aantal vaste patronen waarvan we denken dat ze vastliggen, in het BBSH aangepast. Voor een deel zijn die aanpassingen voor de Partij van de Arbeid aanvaardbaar, omdat ze een soort tussenfase vormen in de afronding van een proces dat is ingezet met het uitkomen van de nota-Heerma en de verzelfstandiging van de corporaties. Die afronding hoeft overigens niet te worden uitgesteld. Duidelijk voor mij is wel dat één fantasie verkeerd is, namelijk die welke te lezen is in het Woning Magazine van de Nationale woningraad en diverse PR-bladen. De daarin geuite gedachte komt erop neer dat dit de afronding van de ordening is, en dat we er daarna vanaf zijn. Dit is echter een fictie. Een aantal zaken kan nu worden geregeld, maar de opening naar een fundamentele discussie over de aard van de volkshuisvesting in de Agenda 2000 zal politiek gesproken voor alle partijen een belangrijk onderwerp zijn in de verkiezingen en de daaropvolgende regeerperiode.

De heer **Poppe** (SP): Bij of kort na de brutering heb ik al voorgesteld te komen tot een nieuwe nota volkshuisvesting 2000. Fijn dat ik nu steun vind bij de PvdA, zij het dat het wat laat is. Zegt u nu dat zolang er geen uitgewerkte visie op de toekomst van de volkshuisvesting is, de staatssecretaris hapsnapbeleid voert? Als dat zo is, ben ik het met u eens.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Ik heb altijd al gepleit voor een nieuwe nota volkshuisvesting. Ik heb daarvoor geen steun gekregen in de Kamer. Wij waren het misschien met elkaar wel eens, maar er waren een aantal andere partijen, die nodig schijnen te zijn voor het bereiken van een meerderheid, die die opvatting niet

deelden. Daarover doe ik niet al te ingewikkeld. Als je die opvatting niet deelt, wil dat niet zeggen dat je daarmee op termijn gelijk krijgt; je kunt het proces hoogstens vertragen. Ik vind het overigens aanvaardbaar om hier te praten over de aanpassing van het BBSH, want een aantal punten daarin moet geregeld worden, al was het maar de positie van het centraal fonds, of de mogelijkheid van ingrijpen in corporaties. Dat instrumentarium is buitengewoon nuttig. Maar laten we niet de illusie koesteren dat we daarmee de discussie over het wonen beëindigd hebben. Sterker nog: ook de discussie over de ordening is niet beëindigd. Ik ben ervan overtuigd dat we binnen niet al te lange tijd in een vrij fundamentele discussie gewikkeld zullen raken. Ik vind dat overigens een positieve zaak. Ik wil dit hardop gezegd krijgen, omdat uit de genoemde bladen de indruk ontstaat dat het allemaal rond is. Het is helemaal niet rond. We dichten nu alleen een aantal gaten.

De heer **Biesheuvel** (CDA): Of u doet een duidelijke uitspraak over de vraag waarover we het vandaag hebben, of u kondigt aan dat u daarover nog niet wilt praten, omdat u met een volgende coalitiepartner – ik wens u sterkte daarmee – een waterscheiding aan wilt brengen tussen het volkshuisvestingsbeleid tot nu toe en het beleid na de verkiezingen. Wordt dat weer paars? Dat is maar zeer de vraag. U moet nu eens duidelijkheid verschaffen! U maakt allerlei voorbehouden!

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Als u dat wilt zien als voorbehouden, moet u dat zelf weten. Het leuke van eens in de vier jaar discussiëren over doelstellingen is dat deze worden gehierijkt. Dat is een goed recht van het CDA en de PvdA. Het enige wat ik constateer, is dat we verstevigd worden in de gedachte dat die herijking zal moeten plaatsvinden. Dat wil niet zeggen dat alles per definitie op z'n kop gaat. Er zal best wel zoiets als een sociale huursector blijven, en er zullen ook nog wel huurwoningen blijven bestaan. De vraag is alleen, in welke vorm, omvang en schaal en vanuit welk dienstverleningsperspectief. Ik zal straks klip en klaar aangeven waarmee ik het eens ben en waarmee niet. Ik vind dat geen

voorbehouden, maar een verdieping van de discussie om het spectrum aan te geven voor een hele leuke, intensieve inhoudelijke tijd.

De heer **Jeekel** (D66): Voorzitter! Het lijkt erop dat de heer Duivesteijn ver over de horizon heen kijkt. Degenen die dat niet doen, raken daardoor lichtelijk in verwarring. Een orderingsdiscussie in de volkshuisvesting is intellectueel gezien altijd een boeiend proces. Ik wijs er echter op dat er inmiddels een aantal fundamentele keuzes terzake is gemaakt. Op die wijze wordt geprobeerd een aantal gaten te dichten. Wij zijn dus al bezig met de vervolmaking van de ordening in de volkshuisvesting.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Mijn horizon ligt niet zo ver weg. Ik heb mij gewoon voorbereid op dit debat en ik weet niet of dit intellectueel wel zo boeiend is. Wij hebben het over de Agenda 2000 – nog maar enkele jaren van ons verwijderd – en de veranderingen in de markt. Ik noem het fenomeen van de ontspannen woningmarkt, waardoor op een andere wijze over instituties binnen de volkshuisvesting gesproken kan worden. Wellicht krijgt de burger nu voor het eerst de keuzemogelijkheid die hem toekomt. Voor het eerst kan de burger initiatieven nemen. Dit staat overigens los van de politieke signatuur van een kabinet. Het is een niet gepolitiseerd vraagstuk, maar dit betekent overigens niet dat hiermee de discussie beëindigd kan worden.

Voorzitter! Ik beoordeel de aan de orde zijnde stukken in die zin positief, dat sommige gaten in de traditionele ordening gedicht worden. De positie van de staatssecretaris wordt versterkt. Hij kan ingrijpen door de aanstelling van een bewindvoerder. Via het Centraal fonds voor de volkshuisvesting krijgt de staatssecretaris een beter financieel instrumentarium tot zijn beschikking. Een en ander sluit aan bij de wensen van de Kamer.

Het is voor mij de vraag of de stappen op weg naar een verdere ordening scherp genoeg zijn afgebakend. Ik noem enkele voorbeelden. Het nationaal volkshuisvestingsprogramma is de verantwoordelijkheid van de rijksoverheid. De sociale huursector kan nooit de gehele verantwoordelijkheid voor de volkshuisvesting overnemen. In het uiterste geval kan

een nationaal programma voor de sociale huursector worden opgesteld. Alleen de rijksoverheid, dus de staatssecretaris, is in staat om een nationaal volkshuisvestingsprogramma op te stellen. In dat programma zal de staatssecretaris moeten aangeven wat de plannen zijn, waar de knelpunten zich bevinden, op welke wijze de financiering geregeld is en wat de taak van de markt is. Tegelijkertijd moet aangegeven worden, als er geen geld is, of de rijksoverheid verantwoordelijkheid neemt of dat bijvoorbeeld het vermogen in de sector zelf wordt aangesproken. Wij hebben een nota ontvangen over stedelijke vernieuwing, die wij op zichzelf op hoofdlijnen waarderen. Ik kan mij echter voorstellen dat van de rijksoverheid meer verwacht mag worden als het gaat om het neerzetten van het referentiekader voor een Nationaal programma volkshuisvesting.

Ik wil het in dit verband hebben over een investeringsprogramma in de sfeer van de volkshuisvesting en in het bijzonder voor stadsvernieuwing. Voor de stadsvernieuwing komen wij geld tekort vanwege de geldontwaarding. Er moet dus geld bij. Misschien moet er ook nog wat geld bij voor extra taken of voor het afronden van de stadsvernieuwing. Er moeten enorme bedragen geïnvesteerd worden in de naoorlogse wijken. Ik vind het heel vreemd dat er een groot gat te zien is als het gaat om de 20-40-wijken. Dat zijn de wijken waar veel huizen particulier eigendom zijn. Voor Den Haag noem ik als referentiekader de Zuiderparkbuurt, een buurt die vlak voor de oorlog gebouwd is. Eigenlijk is het vreemd dat een nationaal volkshuisvestingsprogramma zoals de sociale huursector dat ziet, vooral investeert in huurwoningen. Wijken als het Laakkwartier of de Zuiderparkbuurt zijn wijken die "something in between" zijn. Dan gaat het om woningen die niet onder de sociale huursector vallen en die ook niet passen in de terminologie van de stadsvernieuwing. Ik zie wat dat betreft een heel omvangrijke taak en die taak zal op de een of andere manier in beeld gebracht moeten worden. Dan is het belangrijk om het vermogen dat er is aan de orde te stellen.

De heer **Hofstra** (VVD): Voorzitter! Ik verbaas mij niet zo heel erg meer als

collega Duivesteijn het woord voert, maar nu zegt hij toch iets waarop ik moet reageren. De PvdA-fractie heeft, als ik goed ben ingelicht, ingestemd met de bruterij en met het principe dat de sector zichzelf in stand zal moeten houden. Ik begrijp niet dat hij nu de 20-40-woningen ter discussie stelt. Dat is eigenwoningbezit en daar zijn de mensen zelf verantwoordelijk voor. Ik begrijp niet waarom nu opeens de suggestie wordt gedaan dat de overheid geld in die sector gaat pompen.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Het is goed dat er verschillen zijn tussen partijen, ook wat dit punt betreft. Ik begrijp dat de VVD vindt dat de particuliere eigenaren hun problemen zelf maar moeten oplossen. Mijn fractie vindt dat die vraagstukken gecompliceerder zijn. Voor 20-40-wijken speelt ook het vraagstuk van herstructurering een rol. Vreemd genoeg wordt in zo'n Nationaal programma volkshuisvesting in de stijl van de NWR en de NCIV niet over volkshuisvesting gesproken, maar over het bezit van een huisbaas. Er zijn tal van 20-40-wijken waar zich problemen voordoen als het gaat om achterstallig onderhoud, om noodzakelijke herstructurering of om leefbaarheid die niet worden opgelost met klassieke patronen in de sfeer van de gemeente en de eigenaar-bewoner.

De **voorzitter**: Ik wijs de heer Duivesteijn erop dat wij het nu niet over stadsvernieuwing hebben. Overigens vallen de 20-40-wijken wel degelijk onder de stadsvernieuwing. Wat dat betreft is er geen enkel probleem, zelfs niet voor de particuliere woningen in die wijken.

De heer **Poppe** (SP): Ik vind de bijdrage van de heer Duivesteijn zeer interessant voor een debatclub, maar daarvoor zijn wij nu niet bij elkaar gekomen. Daarnaast meen ik dat de PvdA nu nog deel uitmaakt van de regering. Ik vraag mij af waarom zij zich binnen de coalitie niet sterker maakt om nog binnen deze kabinetsperiode een volkshuisvestingsplan 2000 van de grond te krijgen. Zij moet niet onder het gras blijven werken en slechts in theorie achter de horizon kijken. Als zij zich daarvoor sterk maakt kunnen wij over de inhoud van dat plan praten in plaats van over de losse flodders van de heer Duivesteijn.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Hierop moet u andere partijen aanspreken. Ik wijs op de motie die de PvdA op dit punt heeft ingediend. U heeft trouwens ook op dit punt een motie ingediend. Het heeft geen zin om terug te vallen in die eerste situatie.

De heer **Poppe** (SP): Maar het heeft ook geen zin om almaar met losse flodders te komen. U kunt een en ander beter goed uitwerken. Dan wil ik u steunen.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Ik zie wel degelijk een gat in dat soort gebieden, als wij kijken naar de investeringen. Dit is natuurlijk een voorzet om te praten over het centraal fonds en het vermogen van de sector. Het zou heel merkwaardig zijn als wij in de stadsvernieuwingsgebieden naar een soort afronding van de investeringen gaan. Dan is er een tussengebied van particuliere eigenaren dat gewoon niet met die stadsvernieuwingsgelden opgelost kan worden. En dan maken wij met z'n allen een sprong naar de naoorlogse wijken, waarbij wij niet goed hebben gedefinieerd wat wij met dat tussengebied doen. Er is bij verschillende gemeenten onderzoek naar gedaan door prof. Priemus van de TU Delft, dat kan bijna niet missen, en daarin wordt dit vraagstuk helder aan de orde gesteld.

De vraag is of dit goed is geregeld in het BBSH. De corporatie kan investeringen doen in de leefbaarheid en in zijn eigen bezit. Ik was de afgelopen week in Den Helder. Daar was een corporatie die heel graag zou willen investeren in een wijk waar zij geen bezit heeft, bijvoorbeeld voor de leefbaarheid. Zij heeft daar ook middelen voor, maar zij komt daarbij een blokkade tegen van de rijksoverheid.

Het is toch interessant om ons af te vragen of het BBSH dat soort investeringen toestaat. Waarom kan er wel worden geïnvesteerd in de Vinex, maar niet in dat soort gebieden? Ik zou graag willen dat er wordt nagegaan of er door de prestatieverplichtingen inderdaad een rem zit op het doen van investeringen of dat het door de corporatie wordt gebruikt als een soort fictief argument.

De heer **Poppe** (SP): Bedoelt de heer Duivesteijn dat er geld van de corporaties voor sociale volkshuis-

vesting moet worden besteed aan de omgeving en kwaliteitsverbetering van de wijken in plaats van aan bakstenen en woningen? Dan wordt een taak van de gemeente overgenomen, waar de huurders ook belasting voor betalen.

De **voorzitter**: Kunt u zich iets meer beperken tot het onderwerp van vandaag?

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Ik maak zelf uit wat het onderwerp is.

De **voorzitter**: Dat is niet waar. Wij hebben afgesproken dat wij het vandaag over iets anders zouden hebben.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Ik maak uit vanuit welke invalshoek ik dat doe.

De **voorzitter**: Ik heb u veel vrijheid toegestaan, maar ik zou het prettig vinden als u het langzamerhand gaat toespitsen op het onderwerp van vandaag.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Daar heb ik kennis van genomen. Wat was de vraag?

De heer **Poppe** (SP): Wil de Partij van de Arbeid bij monde van de heer Duivesteijn dat de corporaties meer geld besteden aan investeringen in wijken waar zij zelf geen woningen hebben, voor leefbaarheid, dat wil zeggen omgevingsfactoren in plaats van concrete woningbouw of onderhoud? Zij nemen dan een taak van de gemeente over als het om het buitengebied gaat. Daar betalen de huurders al belasting voor.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Op de agenda staat de motie-Ten Hoopen c.s., waarin de stand van zaken van de prestatieafspraken in de sociale huursector aan de orde is gesteld, inclusief het Nationaal programma volkshuisvesting. Er is sprake van overschotten in de financiering van de volkshuisvesting. Ik zou het vreemd vinden als corporaties wel de nodige miljoenen kunnen investeren in Vinex-locaties, maar niet in de gebieden waar ik het over heb, omdat zij daar geen eigen bezit hebben.

De heer **Poppe** (SP): Nu breekt mijn klomp. Als er een situatie is van overschotten, zouden wij eigenlijk

huurverlagingen moeten krijgen. Het is fout om huurverhogingen door te voeren, overschotten op te potten en die te gebruiken voor taken die eigenlijk bij de gemeente horen, zoals de omgeving van de woningen, waar de huurders allemaal gemeentelijke heffingen voor betalen. Dat zou een rare move zijn. Daar ben ik het absoluut mee oneens.

De **voorzitter**: Het punt is duidelijk.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Ik kom op een ander belangrijk punt. Het gaat mij erom dat volkshuisvesting niet mag worden teruggebracht tot het bezit van de sociale huursector. Dan valt er een heel gebied tussen uit. Als wij zeggen dat de stadsvernieuwing eindig is en vervolgens de sprong naar het bezit van de sociale huursector maken en als er alleen maar uitbreiding is in de sfeer van Vinex, zou het interessant zijn – het verbaast mij dat er is gezegd dat dat niet kan – om te bekijken en te bespreken hoe de machine van de volkshuisvesting zo kan worden ingesteld dat ook daar prestatieverplichtingen kunnen worden afgedwongen. Daar gaat het natuurlijk om. Op het moment dat men geld over heeft en dat geld niet kwijtraakt in de sfeer van de volkshuisvesting, zou het natuurlijk heel goed zijn dat zij op die manier wel degelijk investeren in de kwaliteit van het wonen en leven. Dat staat nog even los van... Ik hoor mijn collega's opmerkingen maken, maar laat mij nou mijn verhaal afmaken. Ik probeer hier een samenhangend en geen gefragmenteerd betoog te houden. Mag ik nu doorgaan?

De **voorzitter**: Gaat u door!

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Dat waardeer ik.

De **voorzitter**: Mijnheer Jeekel heeft eerst een vraag. Gaat die over dit punt?

De heer **Jeekel** (D66): Ja, het gaat over dit punt.

De **voorzitter**: Nog één opmerking daarover en dan één antwoord. Daarna gaat de heer Duivesteijn door met de rest van zijn betoog, want anders zitten wij hier om elf uur nog.

De heer **Jeekel** (D66): Er is een punt in het betoog van collega Duivesteijn

dat ik echt niet snap. Wij weten dat er puur binnen de sociale woningbouw en de sociale huursector nog ontzettend veel investeringsopgaven zijn. Waarom formuleert de heer Duivesteijn daarnaast een nieuwe opgave waar de corporaties geld in zouden moeten stoppen, terwijl in de sector zelf nog zo ontzettend veel te doen is?

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Omdat die wijken ontzettend problematisch zijn. Neem maar kennis van de situatie. Wij praten over investeringen in de volkshuisvesting. Het is toch eigenlijk gek dat wij straks miljarden gaan investeren in de naoorlogse wijken – dat vind ik op zichzelf goed – maar dat er vervolgens een soort tussengebied ontstaat. Alleen maar vanwege het feit dat het particulier eigendom is, wordt daar niet in geïnvesteerd. Mag ik misschien, zonder de hele tijd op non-verbale wijze onderbroken te worden, mijn verhaal afmaken? Ik vind het op deze manier een beetje vervelend worden.

De heer **Jeekel** (D66): Stel dat ik het probleem zou zien dat er iets extra's moet gebeuren in de gordel 20-40, hoewel die tot het terrein van de stadsvernieuwingsgelden behoort; waarom wordt dat dan door Duivesteijn opgebracht bij een debat over de sociale huursector? Dat begrijp ik niet, want dat betekent dat de corporaties, naast alle dingen waarin geïnvesteerd moet worden, ook hierin zouden moeten investeren. Zoveel geld hebben zij nou ook weer niet.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Ik ben er niet van overtuigd dat zij niet zoveel geld hebben. Wij praten over het artikel dat gaat over de prestatievelden. Een van de waardevolle punten is dat daar in deze periode de leefbaarheid aan is toegevoegd. Dan praat je over de wijze waarop je in dit soort gebieden kunt investeren. De heer Hofstra zegt dat er geen geld in de richting van volkshuisvesting moet gaan omdat die zelfregulerend is, maar dan moet het debat ook op dat niveau worden gevoerd.

Dan kom ik op een ander aspect van het verhaal. Als de volkshuisvesting zelfregulerend is, moet je er ook voor zorgen dat de investeringen daar komen waar zij moeten komen. Dat is het derde aspect van mijn verhaal, de wijze waarop je met

elkaar tot prestatieafspraken komt. Dat is een van de belangrijkste onderdelen van het Besluit beheer sociale huursector. De veranderingen die de staatssecretaris wil doorvoeren, betreffen de positie van de gemeenten, die dan geen volkshuisvestelijk en financieel toezicht meer hebben. De gemeenten kunnen hoogstens nog als een soort onderhandelingspartner met zelfstandige, private instellingen aan de slag gaan. Het is nog maar de vraag of die private instellingen kan worden aangezegd om te investeren in gebieden waarin zij helemaal niet willen investeren. Ik heb het over dat gat. Er ontstaan gaten in de volkshuisvesting. Men wil best in het eigen bestand investeren. Dat is begrijpelijk, want het gaat om de eigen woningvoorraad. Men wil misschien ook nog wel investeren als er allerlei BWS-subsidies in de sfeer van de Vinex-locaties te behalen zijn, maar de kernvraag is of zij ook willen investeren in gebieden waar die gaten ontstaan. En daarmee kom ik toe aan de positie van de gemeente. Kunnen gemeenten nog wel een volkshuisvestingsbeleid voeren, als zij geen volkshuisvestelijk toezicht op woningcorporaties kunnen houden en alleen nog maar door overleg resultaten kunnen behalen? Dat beleid kan dan alleen nog maar uit onderhandelingspolitiek bestaan. Ik verzoek de staatssecretaris om hierin enig inzicht te bieden. Als rijke corporaties volgens het centraal fonds hun gelden niet investeren in de volkshuisvesting en als de staatssecretaris hen daartoe kan dwingen, in welke richting zal hij hen dan sturen?

Wat is een gemeentelijk of regionaal volkshuisvestingsbeleid? En welke prestatie mag je van een woningcorporatie verlangen? Ik ben er een groot voorstander van om een binding aan te brengen tussen een corporatie in een gebied enerzijds en de gemeente of de regio anderzijds. Het BBSH voorziet daar op dit ogenblik niet in. Dat zou betekenen dat corporaties buiten hun eigen gebied kunnen investeren, terwijl dat misschien een probleemgebied is in de zin die ik zo-even besprak. Ik moet er niet aan denken dat corporaties zogenaamd een volkshuisvestingsprestatie zouden leveren door woningen in Almere 0,25% voordeliger te financieren dan op de markt gebruikelijk is. Is dat een volkshuisvestingsprestatie of is dat

gewoon beleggingsinstituutje spelen? Wil de positie van de gemeente nog enige betekenis hebben, dan zullen corporaties moeten worden gebonden aan bepaalde gebieden en zullen zij in de prestatieafspraken, zoals geformuleerd in het BBSH, duidelijk moeten maken waarom zij al dan niet investeren in het tussenbestand. Voor mij is dus een van de kernpunten dat ik een nieuw gat zie ontstaan. Wanneer de regionale binding niet wordt gekoppeld aan prestatieafspraken die op een of andere manier afdwingbaar zijn, ontstaat een ontsnappingsmogelijkheid voor corporaties die rijk zijn of die geen zin hebben om problemen op te pakken die ze niet als hún problemen zien, omdat zij zich niet identificeren met de gemeentelijke volkshuisvestingsopgave. Hoe kunnen wij dit beter regelen dan thans in de stukken is voorzien?

Het omgekeerde geldt ook. Het kan voorkomen dat in een gebied helemaal geen volkshuisvestingsprestaties meer nodig zijn, maar het zou toch heel irritant zijn als de corporaties in zo'n gebied zich zouden ontwikkelen tot beleggingsinstituten en dus de vereiste volkshuisvestingsprestaties alleen nog zouden leveren via het belenen van geld. Dat heeft naar mijn gevoel heel weinig meer te maken met de primaire doelstelling, namelijk om groepen mensen met een laag inkomen of in een slechte woon-situatie adequaat te helpen. Die relatie vind ik dus essentieel en in de voorstellen van de staatssecretaris wordt daar volgens mij niet op een sluitende wijze in voorzien.

De verzelfstandiging van het Centraal fonds voor de volkshuisvesting vind ik een belangrijke winst, maar is die wel scherp en radicaal genoeg? Ik vind het heel merkwaardig om het fonds te ontdoen van de dubbelepettenstructuur, die in het WBO genoemd is, terwijl alle toppersonen nu benoemd worden. Dat kan toch eigenlijk niet? Het is toch een beetje gênant dat de nieuwe directeur even snel en op de valreep wordt benoemd? Voor mij is dat een bewijs te meer dat men voor de bui binnen wil zijn. Ik vind het buitengewoon gênant dat een nieuw bestuur niet in staat is om inhoud te geven aan de eigen directiestructuur. Het lijkt toch een beetje op het parachuteren van mensen uit de

sector en dan op een manier waar ik niet zo verschrikkelijk veel voor voel.

De heer **Poppe** (SP): Voorzitter! Volgens mij bedoelt de heer Duivesteijn parasiteren.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Nee hoor, dat bedoelde ik niet.

De heer **Poppe** (SP): Dat is jammer.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Voorzitter! Het is voor mij de vraag of het zo verstandig is om een college van betrokkenen in te stellen. Er is ook geen college van betrokkenen van gemeenten bij de NWR of bij de NCIV. Ik kan mij heel goed voorstellen dat zo'n Centraal fonds voor de volkshuisvesting overleg voert met de belanghebbende instituten over het beleidsplan, en dat zijn dan de Nederlandse Woonbond, de NWR, de NCIV en de VNG, maar zo'n college van betrokkenen is voor mij een stap te ver. Ik zou het zuiverder willen houden. Ik zet in ieder geval vraagtekens bij die situatie.

Stel dat het wel het geval zou zijn, dan is het toch heel gek dat de Nederlandse Woonbond daar niet in zit. Nu weet ik dat er in een eerdere versie wel sprake was van de Woonbond. Als ik het goed heb begrepen, is zelfs gesproken over de mogelijkheid om de Woonbond een alternatieve rol aan te bieden, in de sfeer van een zelfstandig overleg met de staatssecretaris. Als het nou echt zo'n zelfregulerende sector is, hoe kan de Woonbond dan telkens uit de concepten worden weggeschreven? Er lijkt een houding te zijn dat men die bond er niet bij wil hebben. Of je kiest voor het zelfregulerend systeem en dan zorg je dat de verschillende partijen op al die niveaus ook daadwerkelijk met elkaar praten. Of je kiest voor een systeem waarin de verantwoordelijkheden gescheiden zijn. Als men dat zelf niet wil, dan vind ik dat best. Dat is hun verantwoordelijkheid, maar ik vind dat die zetel er moet zijn. Op het moment dat er een beleidswijziging plaatsvindt, kunnen zij wel participeren. Ik kan mij in ieder geval niet voorstellen dat dit niet het geval is.

Dan kom ik op de relatie tussen het WSW en het Centraal fonds voor de volkshuisvesting. Het is toch eigenlijk heel gek dat het WSW geen informatie wil geven. In mijn opvatting betekent het dat de

staatssecretaris de voorwaarden moet aanscherpen. Hij heeft ze al aangescherpt naar aanleiding van die weigerachtige houding van het WSW ten opzichte van het verstrekken van informatie. Je moet je voorstellen dat een maatschappelijk instituut, werkend met een maatschappelijk kapitaal, gewoon weigert om informatie te geven over maatschappelijk geld. Daar komt het materieel op neer. Dat gat kan naar mijn gevoel alleen maar gedicht worden als de staatssecretaris via de woningcorporatie de beschikking krijgt over de aanvragen die zijn gedaan en over de correspondentie van het WSW. Ik zou dat aangevuld willen zien voor wat betreft die informatiebehoefte. Ik vind het vreemd dat die informatie niet toegankelijk is.

De **voorzitter**: Mijnheer Duivesteijn, ik wil u er even op attent maken dat u al 30 van de 40 minuten spreektijd voor de eerste en de tweede termijn hebt gebruikt.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Ik heb het gehad over het Centraal fonds voor de volkshuisvesting, over het WSW en over de relatie tussen die verschillende instellingen.

Voorzitter! Ik ben toegekomen aan het laatste punt. Ik vond het rapport van de BNG, de Bank voor Nederlandse gemeenten, buitengewoon interessant. Het interessante van dat rapport is dat het een overzicht biedt van de verschillende begrippen die gebruikt worden, zoals bedrijfswaardeberekening en rentabiliteit. Ik vind het prima dat het Centraal fonds voor de volkshuisvesting straks inzicht zal geven in het vermogen van de sector, maar dan blijft de vraag op welke manier het vermogen wordt gewaardeerd. Zolang wij de historische kostprijs blijven hanteren en niet de stap maken naar de bedrijfswaardeberekening, is het nog maar de vraag of wij een werkelijk goed inzicht krijgen in het vermogen van de sector.

Een tweede interessante punt uit het BNG-verhaal betreft de vraag hoe wij omgaan met het fenomeen grond. In de corporatiewereld is het jarenlang de gewoonte geweest af te schrijven op de grond. Op zichzelf is zoiets tamelijk ongebruikelijk, omdat de grond zijn waarde behoudt – eeuwigdurend zou ik bijna zeggen – zeker in relatie tot de historische kostprijs. Ik zou graag uitgezocht zien

hoeveel corporaties hebben afgeschreven op de grond. Als ik het goed heb begrepen, wordt tegenwoordig door een aantal corporaties niet meer op de grond afgeschreven. Dat lijkt mij een goede zaak. In mijn opvatting gaat het hierbij om miljarden guldens die opnieuw in de volkshuisvesting zouden kunnen worden geïnvesteerd. Misschien moeten wij hierover maar eens een discussie voeren met de Raad voor de jaarverslaglegging. Het is vreemd dat wij netjes tewerk gaan in de sfeer van het hanteren van de historische grondprijzen en dat de bedrijfswaardeberekening alleen maar gebruikt wordt in saneringssituaties. Ik vind het interessant een beeld te krijgen van de grondpot die bij de corporaties aanwezig is. Ik denk dat wij als rijksoverheid in staat zijn dat soort exercities te doen.

Ik heb bij het vorige punt vergeten, maar het heeft hiermee ook wat te maken, te vragen om een toelichting op de rol van de inspectie.

De heer **Biesheuvel** (CDA): Voorzitter! Aanvankelijk dacht ik: ha, weer eens een volkshuisvestingsonderwerp met maar één stuk op tafel en wel een stuk van de staatssecretaris en geen geheime of nog niet uitgelekte andere stukken, zodat wij een goed debat kunnen voeren met de staatssecretaris. Maar nu hangt toch weer het zwaard van Damocles erboven. Volgens in elk geval één van de huidige coalitiepartners moet er een nieuwe ordening komen die pas inhoud krijgt bij de onderhandelingen over de volgende coalitie. Dat zal de staatssecretaris in zoverre een zorg zijn dat hij zijn huiswerk heeft gedaan en wel ziet wat er gebeurt, maar dit geeft wel weer een interessante dimensie aan de komende coalitieonderhandelingen. Wie daarvoor ook aan tafel genood worden, maar dat terzijde.

Is het mogelijk binnen de huidige ordening de oplossing te zoeken als het gaat om toezicht. Ik begrijp dat de heer Duivesteijn eigenlijk nog steeds niet het voortbestaan van de huidige ordening doorleefd heeft en wil meemaken. Wij zullen wel zien hoe hij een en ander inhoud denkt te geven in het verkiezingsprogramma van zijn partij.

Bij het beoordelen van de voorstellen van de staatssecretaris is het goed om de voorgeschiedenis en



de eerder door de Kamer vastgestelde uitgangspunten van het toezicht nog eens helder voor de geest te halen. De aanleiding voor de verbetering van de toezichtstructuur in de sociale huursector lag onder meer in de lessen van de WBL-affaire en het falen van diverse gemeenten bij het toezicht op corporaties die met opties speculeerden. De Kamer heeft vervolgens aangegeven dat het financiële toezicht bij een onafhankelijk instituut zou kunnen worden ondergebracht. Het inzicht dat de sector er zelf baat bij heeft dat de financiële continuïteit niet in het geding komt, droeg tevens bij tot deze standpuntbepaling. Immers, wanneer individuele corporaties door wanbeleid in problemen komen, heeft dit een negatieve doorwerking naar de sector als geheel, al was het alleen maar een dalend vertrouwen van de kapitaalverschaffers.

Nadat er in de Kamer brede overeenstemming was bereikt over het onderbrengen van het financiële toezicht bij een onafhankelijk instituut, kwam de vraag naar voren wat er met het volkshuisvestelijk toezicht moest gebeuren. Moest dit bij de gemeente blijven of zou dit toezicht beter geheel naar het Rijk kunnen gaan? In het algemeen overleg van 13 november 1996 werd door de meeste fracties de conclusie getrokken dat "het volkshuisvestelijk toezicht – vooral wat betreft het sanctie-instrumentarium – volledig bij het Rijk zou moeten komen". Dit heeft op de eerste plaats te maken met de dubbelepettenproblematiek, dat wil zeggen dat de gemeente niet onderhandelaar en toezichthouder tegelijk kan zijn. Op de tweede plaats speelt de schaalvergroting en uitbreiding van het werkgebied van de corporaties een rol. Daardoor raken er steeds meer gemeenten betrokken bij het toezicht op een corporatie, hetgeen de slagvaardigheid niet ten goede komt. De uitspraken van VNG-directeur Dordregter in Cobouw, vlak voor het overleg van 13 november 1996 – en daarmee was het dus een zeer getimede uitspraak – gaven aan dat dit besef inmiddels ook in de kringen van de gemeenten was doorgedrongen.

In hoeverre komt de voorgestelde toezichtstructuur nu overeen met de eerder geformuleerde wensen van de Kamer en in het bijzonder van de CDA-fractie? Allereerst is het van belang om te kijken naar de

rechtvaardigingsgrond van de overheidsbemoediging met corporaties. Wat betreft het financiële toezicht is een directe bemoediging niet beslist noodzakelijk omdat, zoals eerder is opgemerkt, de sector er zelf alle belang bij heeft dat de financiële continuïteit gewaarborgd blijft. Dit toezicht kan uitstekend bij een onafhankelijk instituut worden ondergebracht dat ervoor moet zorgen dat huurders niet de dupe worden van financieel wanbeleid van corporaties, al is dit alleen al in het kader van consumentenbescherming.

De CDA-fractie constateert dat de voorstellen van staatssecretaris Tommel inzake het financiële toezicht een verbetering inhouden ten opzichte van de huidige situatie. Het centraal fonds zal nauwgezet het financiële reilen en zeilen van de corporaties gaan volgen, waardoor eventuele problemen vroegtijdig kunnen worden gesignaleerd. Tegelijkertijd komt het bestuur meer op afstand van de sector te staan, waardoor het centraal fonds een onafhankelijker positie krijgt. Maar van een echt onafhankelijk toezicht-houdend instituut met eigen bevoegdheden om in te grijpen is nog geen sprake.

De heer **Poppe** (SP): Een democratisch gekozen instelling, het gemeentebestuur bijvoorbeeld, is een veel legitiemer middel om de financiën te controleren dan een zelfstandige bestuursorganisatie uit de sector die ook nog door die sector gevoed wordt.

De heer **Biesheuvel** (CDA): Volgens het voorstel van de staatssecretaris is het centraal fonds van de sector, terwijl wij een onafhankelijk instituut voorstellen. Wij maken een keuze tussen volkshuisvestelijk toezicht en financieel toezicht. De CDA-fractie heeft op 13 november gekozen voor een onafhankelijk financieel toezicht. Ik wil de uitwerking van uw voorstel om het financiële toezicht bij de gemeenten te leggen eerst eens zien.

Het is dus de vraag of er sprake is van een onafhankelijk toezichthoudend instituut met eigen bevoegdheden. Zo blijft de bevoegdheid om de corporatie te dwingen een saneringsplan op te stellen en – met inschakeling van de rechter – een bewindvoerder aan te stellen bij het Rijk. Hierdoor is er ook geen sprake van een consequente scheiding van het volkshuisvestelijk toezicht dat

volledig bij het Rijk wordt ondergebracht en het financiële toezicht. Deze scheiding is juist wel gewenst, omdat voor een rol van de overheid bij het financiële toezicht minder noodzaak bestaat dan bij het volkshuisvestelijk toezicht. Door een consequente scheiding kunnen de verantwoordelijkheden ook duidelijker worden afgebakend.

Wat betreft het financiële toezicht komt de CDA-fractie tot de conclusie dat er weliswaar sprake is van een aantal verbeteringen, maar dat we er nog niet zijn. De vraag is waarom de staatssecretaris nog niet de stap heeft gezet tot het oprichten van een zelfstandig instituut met de bevoegdheid om zelfstandig in te grijpen. Is dit vanwege het feit dat er nog een aantal "zwakke broeders" in de sector zijn die eerst dringend gesaneerd moeten worden voordat het Rijk het financiële toezicht volledig in handen van een onafhankelijk instituut kan leggen? Of is dit omdat de corporaties nog bezig zijn het interne financiële toezicht op orde te brengen? Hoe staat het hiermee?

Indien deze veronderstellingen juist zijn, kan de CDA-fractie zich voorstellen dat de staatssecretaris op dit moment het financiële toezicht nog niet geheel wil loslaten. De sanering van de zwakke broeders moet zo snel mogelijk ter hand worden genomen, zodat binnen enkele jaren het eindbeeld kan worden gerealiseerd. Met andere woorden: ziet de staatssecretaris zijn voorstellen zoals hij die nu voorlegt, als eindbeeld of is hij het met mij eens dat als de zwakke broeders zijn gesaneerd, er dan een andere situatie kan ontstaan?

De heer **Jeekel** (D66): Voorzitter! Ik had de indruk dat wij in het overleg op 13 december met elkaar een ander eindbeeld hadden: het eindbeeld dat er een onafhankelijk toezicht moet komen én dat de staatssecretaris een volledige eigen lijn zou moeten hebben, aansluitend bij wat wij in het WBL-debat met elkaar al hadden gedeeld, namelijk dat er op een gegeven moment een aantal extra sanctiebevoegdheden bij de staatssecretaris zou moeten worden neergelegd. Ik hoor dat element eigenlijk helemaal nog niet.

De heer **Biesheuvel** (CDA): Daar kom ik nog op, voorzitter. Ik ben bezig het financiële toezicht wat

verder uit te werken. Daarbij heb ik de vraag aan de staatssecretaris of dat wat hij nu heeft neergelegd, het eindbeeld is, dan wel of dit ook toe kan groeien naar een totaal onafhankelijk financieel toezicht. Wat betreft het volkshuisvestelijk deel kom ik er nog op terug.

Voorzitter! Wat wij ons als CDA-fractie kunnen voorstellen, is dat we een evaluatiemoment inbouwen in de nieuwe toezichtstructuur, zodat wij als de financiële situatie en het interne financiële gebeuren bij de corporaties op orde is, nog eens de vinger aan de pols kunnen houden, met dan uiteraard de vraag zoals wij die onder de aandacht hebben gebracht.

Met betrekking tot de Woonbond maak ik nog even de volgende opmerking. Het was inderdaad een intrigerende zin die de staatssecretaris in zijn stuk heeft geschreven: de staatssecretaris stelt dat hij, na het opheffen van de adviescommissie toelating woningcorporaties, aan de veranderde positie van genoemde bond nog aandacht zal schenken. De vraag is even wat dat aandacht schenken precies inhoudt en welke rol hij voor de Woonbond nog in petto heeft.

In tegenstelling tot de situatie bij het financiële toezicht, zal de overheid betrokken moeten blijven bij het toezicht op de volkshuisvestelijke prestaties. Ook al is de sociale huursector inmiddels verzelfstandigd, de overheid mag de corporaties blijven aanspreken op hun sociale doelstelling. Om deze doelstelling waar te kunnen maken, genieten de corporaties ook bepaalde faciliteiten, zoals de vrijstelling van vennootschapsbelasting. Zowel vanwege de dubbelepettenproblematiek, als vanwege de voortgaande schaalvergroting in de sociale huursector ligt het voor de hand het volkshuisvestelijk toezicht bij het Rijk neer te leggen. De vraag is vervolgens hoever dit toezicht moet gaan, gegeven het feit dat de "gouden koorden" tussen Rijk en sociale huursector inmiddels zijn doorgesneden. De CDA-fractie kan zich voorstellen dat het instrument van de dwangsom nodig is om corporaties bepaalde aanwijzingen van het Rijk te laten opvolgen. Moeilijker ligt het bij bepalingen als de minimale verkoopprijs bij verkoop van corporatiewoningen.

Voorzitter! Wij hebben zojuist een petitie in ontvangst genomen van het

Aktiecomité tegen marktwoningen. De staatssecretaris heeft de vaste commissie voor VROM indertijd gevraagd om op dit onderdeel te reageren. Ik stel mij derhalve voor dat wij dit, zo gedetailleerd als de Amersfoortse situatie, nog een keer apart bespreken. Maar in zijn algemeenheid is het wel de vraag hoever de bemoeienis met het beleid van zelfstandige corporaties gaat, in het kader van de volkshuisvestelijke prestaties, bijvoorbeeld ten aanzien van de verkoopprijs. De staatssecretaris kan zich herinneren dat ik met betrekking tot die 90% marktwaarde op een bepaald moment zelfs de vraag stelde: als je daar bepaalde eisen stelt, is het dan nog wel interessant genoeg om überhaupt te denken aan verkoop? De staatssecretaris meende dat hij, als het om dat soort bepalingen ging, nauwelijks een klem erop legde. De vraag is in hoeverre er door dat soort bemoeienissen niet een rem komt op de bevordering van eigenwoningbezit. Daar zou ik graag van de staatssecretaris nog een reactie op willen horen.

Algemeen gesproken is er volgens de CDA-fractie alleen reden tot sanctie of interventie – daar vraag ik specifiek aandacht voor – als er sprake is van taakverwaarlozing. Nu is het natuurlijk de vraag wat je verstaat onder taakverwaarlozing, want binnen de huidige ordening is er een bepaalde beleidsvrijheid van corporaties afgesproken, die gerespecteerd moet worden. Het interessante is dat de directeur van de NCIV een definitie gegeven heeft van taakverwaarlozing. Hij sprak in dat verband over een corporatie die gegeven de mogelijkheden en de middelen onvoldoende prestaties levert en daarin halsstarrig is. Dat betekent dus dat er op zichzelf geen taakverwaarlozing is als er geen overeenstemming is tussen een gemeente en een corporatie. Dat is geen taakverwaarlozing. Kan de staatssecretaris die casuspositie uitwerken? Als een gemeente en een corporatie het niet eens zijn, kan hij namelijk toch een bepaalde rol vervullen in de onderhandelingen. Dat laat echter onverlet dat beide – gemeente en corporatie – hun zelfstandige positie behouden. Ik heb namelijk de indruk dat sommigen het begrip "taakverwaarlozing" in een veel eerder stadium van toepassing verklaren, maar dat is dus nog maar zeer de vraag. Het is namelijk heel

wel mogelijk dat een corporatie zeer goede redenen heeft om niet in te gaan op het volkshuisvestingsplan van de gemeente, bijvoorbeeld omdat dit volkshuisvestingsplan niet toereikend is.

Bij enkele gemeenten is bezorgdheid ontstaan over de nieuwe toezichtstructuur. Ik verwijs in dit verband naar de brief van wethouder Van der Heijden van Etten-Leur. Directeur Dordregter van de VNG heeft met zijn schot voor de boeg in Cobouw dus verder gesproken dan Van der Heijden indertijd wilde, maar ik heb op het laatste congres van de VNG begrepen dat ook de woordvoerders van de vier partijen nog steeds niet door de woorden van Van der Heijden overtuigd zijn, hoewel Duivesteyn een iets andere invalshoek had dan Jeekel, Hofstra en ik. De gemeenten vrezen dat zij straks onvoldoende mogelijkheden hebben om de corporaties tot bepaalde investeringen te dwingen. Is die vrees terecht? In de eerste plaats dienen de corporaties uitvoering te geven aan het Nationaal programma volkshuisvesting, waarin de investeringsopgave voor de komende jaren en de daarbij behorende corporatiemiddelen zijn vastgelegd. Dit plan kan op lokaal en regionaal niveau worden vertaald in meerjarige prestatieafspraken. Indien corporaties toch in gebreke blijven, kunnen gemeenten het Rijk verzoeken op te treden. Daarnaast houden de gemeenten in mijn visie sturingsmogelijkheden door middel van het grondbeleid en door het beheer van diverse budgetten. Bij de door de CDA-fractie gewenste evaluatie kan bekeken worden of er reden is voor aanvullende sturingsmogelijkheden voor gemeenten, maar daarbij zullen de gemeenten overigens ook zelf beoordeeld moeten worden, vooral wat betreft het al dan niet opstellen van deugdelijke lokale of regionale volkshuisvestingsplannen.

De staatssecretaris stelt dat de sector zelf waarborgt dat de landelijk noodzakelijke prestaties worden geleverd. De CDA-fractie onderschrijft deze visie. Uit het door de koepels geïnitieerde Nationaal programma volkshuisvesting blijkt immers dat de woningcorporaties bereid zijn om hun "maatschappelijk kapitaal" volop aan te wenden voor sociale nieuwbouw, herstructurering, leefbaarheid enz. In de praktijk zien we inmiddels diverse vormen van

collegiale financiering, waardoor financieel zwakkere corporaties toch de noodzakelijke investeringen kunnen plegen. Desalniettemin houdt de staatssecretaris de mogelijkheid open om een vermogensafhankelijke heffing in te voeren. Dit heeft tot bezorgde reacties vanuit de sector geleid. NCIV-directeur Van Leeuwen heeft zelfs gedreigd met stopzetting van het Nationaal programma volkshuisvesting, indien de optie van gedwongen verevening "boven de markt blijft hangen". De CDA-fractie heeft begrip voor dergelijke reacties. Gedwongen verevening past immers niet binnen de nieuwe ordening, waarin zelfregulering centraal staat. De staatssecretaris zegt wel vertrouwen te hebben in zelfregulering, maar gelooft hij daar daadwerkelijk in? In zijn brief houdt hij wel degelijk een behoorlijke stok achter de deur. Kan hij klip en klaar uitspreken dat gedwongen verevening niet aan de orde is? Het overleg met de sector over het NPV kan dan zo snel mogelijk worden afgerond, zoals ook in de motie-Ten Hoopen bij begroting 1997 is gevraagd. Vervolgens kunnen de woningcorporaties op basis van het NPV en het "zesde prestatieveld" in het BBSH worden aangesproken op de inzet van hun kapitaal. Uiteraard moeten mogelijke belemmeringen bij de "matching" van taken en middelen worden weggenomen. Daarbij gaat het met name om het verruimen van het werkgebied van woningcorporaties, zodat overschotten aan kapitaal elders kunnen worden ingezet. In de brief van de staatssecretaris wordt wel over een verruiming gesproken, maar hoe dit precies wordt ingevuld, blijft onduidelijk.

De heer **Jeekel** (D66): Stel dat het niet lukt om het vermogen van de corporaties breed in te zetten en dat de zelfregulering dus niet slaagt. Wat is dan voor u uiteindelijk, bestuurlijk gezien, de laatste stap? Wat zegt u dan op dat moment? Daarvoor heeft de staatssecretaris namelijk een tekst opgenomen, niet meer dan dat. Zegt u dan: jammer dan, het past niet in de ordening en wij doen verder niets?

De heer **Biesheuvel** (CDA): Ik ga ervan uit dat die situatie niet optreedt. Gedwongen verevening is voor de CDA-fractie een stap te ver. Daarom vraag ik waarom die stok

achter de deur moet staan. De staatssecretaris heeft zich op het punt van de gedwongen verevening meer geschaard achter de visie die het CDA hierop ontwikkeld had. In zijn brief staat echter: jullie moeten wel weten dat ik het niet uitsluit. Gedwongen verevening heeft volgens mij een averechts effect. Er is al een vorm van verevening binnen de sector aanwezig. Gedwongen verevening leidt ertoe dat de rijkere corporaties niet de bereidheid hebben om voor de zwakkere broeders op te komen.

De heer **Jeekel** (D66): Dat begrijp ik wel. Maar denkt u nu even mee met de "worst case": de zelfregulering lukt niet. Wat is dan uw antwoord? Zegt u dan inderdaad "jammer dan", of blijft u dan zeggen dat u er toch vertrouwen in heeft? Ik zou het een beetje laat vinden om dat laatste nog te zeggen.

De heer **Biesheuvel** (CDA): De heer Jeekel vraagt of in de worst-casesituatie toch nog de gedwongen verevening bespreekbaar is. Mijn antwoord daarop is "nee".

De heer **Jeekel** (D66): Ik vroeg niet of de gedwongen verevening dan bespreekbaar is, maar of datgene bespreekbaar is wat de staatssecretaris in zijn brief heeft aangegeven. Dat is een net wat minder scherpe tekst.

De heer **Biesheuvel** (CDA): Ik wil dan van de staatssecretaris een verduidelijking. Wat betekent die tekst precies?

De heer **Duivesteijn** (PvdA): De grote vraag is natuurlijk wat voor het CDA wel aanvaardbaar is. Het is niet ondenkbeeldig dat er een patstelling komt, want men is al zo'n drie jaar bezig met het zoeken naar een vorm. Ik zou het prettig vinden als de heer Biesheuvel hierbij ook naar de positie van de burgers kijkt: de mensen die niet voorzien worden van goede volkshuisvesting of van verbetering van de leefbaarheid. Daar gaat het uiteindelijk om. Het lijkt nu wel alsof de instituties heilig zijn.

De heer **Biesheuvel** (CDA): Voor mij is de ordening, die wij overigens samen met de PvdA-fractie hebben afgesproken, niet heilig. Het is een middel om een doel te bereiken. Als dat middel vastloopt, moet je

bekijken hoe je dan dat doel kunt bereiken. Het is zonneklaar dat u niet meer in dat middel gelooft. Ik geloof daar nog wel in. Over het doel verschillen wij niet van mening, maar u gelooft niet meer in het middel.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Nu gaat u om de vraag heen. Ik vind het te waarderen dat de ordening voor u niet heilig is. Dat wil zeggen dat je altijd over de ordening als zodanig of over bijstelling daarvan kunt praten. Dat doen wij ook op dit moment. Het is dan merkwaardig om het om te draaien en te zeggen dat ik niet meer in het middel geloof. Natuurlijk is de sociale huursector per definitie het middel. Dat zal het ook blijven. Het gaat dan om de vorm en de schaal. Nu hadden wij het echter over de verevening. De staatssecretaris doet een buitengewoon gematigd voorstel, namelijk dat hij eventueel zou kunnen heffen. Daarin zou het CDA zich toch volstrekt moeten thuisvoelen. Je neemt geen maatregel, maar je kondigt aan dat je die eventueel neemt op het moment waarop het vertrouwen beschaamd wordt. Het kan bijna niet voorzichtiger.

De heer **Biesheuvel** (CDA): Als u de voorstellen van de staatssecretaris volledig zou steunen, zou ik mij daar nog iets bij kunnen voorstellen. Dat doet u echter niet. De vraag is wat de staatssecretaris precies met die zinsnede bedoelt. Is het een stok achter de deur voor gedwongen verevening of niet? Daar krijg ik dadelijk wel duidelijkheid over.

Een aandachtspunt dat de CDA-fractie reeds bij de begrotingsbehandeling en eerder naar voren bracht, is de vraag of er langzamerhand geen ordeningswet voor de volkshuisvesting moet komen. Ik vraag niet om een nieuwe ordening en ook niet om een nieuwe nota volkshuisvesting. Ik zal uitleggen wat ik bedoel. Er worden telkens nieuwe bepalingen aan het BBSH toegevoegd: eerst over de prestaties van de woningcorporaties en nu weer over het toezicht. Er is sprake van een steeds verder uitdijend woud aan regelgeving. Je zou kunnen zeggen dat het BBSH wat uit zijn jasje groeit. De CDA-fractie pleit er derhalve voor om na te gaan welke bepalingen met betrekking tot de woningcorporaties zo essentieel zijn dat een deugdelijke wettelijke basis

vereist is. Deze bepalingen zouden dan tezamen met de relevante bepalingen uit de Woningwet en die met betrekking tot het centraal fonds als onafhankelijk toezichthoudend instituut in die ordeningswet moeten worden opgenomen. De overige voor de kerntaak van de rijksoverheid niet echt relevante bepalingen zouden in het kader van de zelfregulering binnen de sector moeten worden geschrapt. De ordeningswet zal dus definitief de verantwoordelijkheid van enerzijds de overheid en anderzijds de sector moeten vastleggen. De discussie over de precieze inrichting van de ordeningswet zou naar de mening van de CDA-fractie geïntegreerd moeten worden met de voorziene evaluatie van het BBSH over ongeveer drie jaar. Ik denk echt dat dit het moment is om daar nog eens bij stil te staan, omdat, zoals ik al zei, het BBSH uit zijn jasje gaat groeien.

Voorzitter! Alles samenvattend, denk ik dat de staatssecretaris erin geslaagd is om binnen de huidige ordening een toezichtsmodel neer te zetten dat op zichzelf een eind in de richting komt van wat het CDA wil. De CDA-fractie heeft immers een splitsing in een volkshuisvestelijk en een financieel deel voorgesteld. Met betrekking tot dat financiële deel willen wij echter wel een doorkijkje hebben om te kunnen bepalen of wij dit goed begrepen hebben of niet.

De heer **Hofstra** (VVD): Voorzitter! De VVD is voorstander van de nieuwe ordening. De overheid komt wat meer op afstand en de corporaties worden zelfstandig, niet alleen financieel, maar ook anderszins. Eigenlijk is er sprake van marktwerking op weg naar subsidievrij bouwen en exploiteren en marktconforme huren. Dat is een lijn die de VVD-fractie steeds heeft gesteund. Het is belangrijk om in dit verband nog op te merken dat er een duidelijke trend is naar minder huurwoningen en meer eigen woningen. Ook dat vinden wij een heel positieve ontwikkeling. Verder zijn wij blij dat de spoken die sommige mensen in dit huis zien bij marktwerking in het openbaar vervoer en de thuiszorg, bij dit onderwerp niet naar voren komen.

De heer **Biesheuvel** (CDA): Voorzitter! Dit kan niet onweersproken blijven. Ik zou graag zien dat de heer Hofstra de sectoren op hun

eigen merites blijft beoordelen. De verzelfstandiging van de huursector is van een geheel andere orde dan de marktwerking in het openbaar vervoer. Over het laatste wil ik best nog een keer met de heer Hofstra discussiëren, maar dan wel buiten deze vergadering.

De **voorzitter**: Dat lijkt mij een heel goed idee. De heer Hofstra moet trouwens niet provoceren.

De heer **Hofstra** (VVD): Dit is echter een heel wezenlijk punt. Collega Duivesteijn heeft ook al een paar keer gezegd dat het uiteindelijk om de huurder gaat. Natuurlijk bakt de ene bakker nu eenmaal lekkerder brood dan de andere. Wij moeten echter marktwerking introduceren – dat geldt ook voor het openbaar vervoer, zo zeg ik collega Biesheuvel – om voor het geld dat de overheid beschikbaar heeft, tot betere producten te komen. Je kunt natuurlijk wat genuanceerder naar de aparte sectoren kijken, maar de draad in het verhaal is iedere keer hetzelfde.

Het spijt ons wel dat er sprake is van recentralisatie – een deel gaat weer terug naar de centrale sturing – en bureaucratie. De staatssecretaris had het over één A4'tje, maar het zijn wel 50 bladzijden geworden. Wij vinden het vervelend dat er papier rondgepompt wordt. Volgens mij moeten wij dit ook tegengaan, opdat iedereen weer gewoon aan de slag kan. Er valt namelijk nog genoeg te doen in de sector.

Als wij naar het toezicht kijken, valt volgens mij heel duidelijk te constateren dat het nu niet goed gaat. Het rapport van de Rekenkamer gaf eigenlijk aan dat het tweedelijns-toezicht, de staatssecretaris, niet wist wat het eerstelijns-toezicht, de gemeenten, niet wist. Kortom, het werkte niet. Er was sprake van dubbele petten, het ontbreken van sancties enzovoort. Wat wij graag willen, kunnen wij voor een groot deel terugvinden in de voorstellen. Er zijn nog wel wat problemen, maar wij willen graag onafhankelijk financieel toezicht en een duidelijker verantwoordelijkheidsverdeling, dus geen dubbele petten meer. Verder hechten wij aan ministeriële verantwoordelijkheid, ook al hebben wij het hier over een staatssecretaris, en in het verlengde daarvan de mogelijkheid van parlementaire controle. Ook moeten er effectieve

sancties ingevoerd kunnen worden. Er mag geen sprake zijn van betutteling en bureaucratie. Verder willen wij fasering, waarbij ik enigszins aansluit bij wat collega Biesheuvel hierover ook al zei. Er is een aantal argumenten op grond waarvan wij zeggen: tot hier kunnen we gaan. Ons kompas is er echter op gericht dat we in de verdere toekomst een stapje verder zouden moeten kunnen gaan met het op afstand zetten van de overheid. Wij hebben verder nog vragen over de juridische basis. Dit is officieel een besluit, waarvan in mijn exemplaar overigens twintig bladzijden ontbraken, waardoor het een stuk kleiner leek dan het in werkelijkheid was. We hebben nu het BBSH 1997, we krijgen nog het BBSH 1998, en als Duivesteijn zijn zin krijgt ook nog een BBSH 1999; wij vinden dat een beetje verwarrend.

Ik kom toe aan de voorstellen. Een belangrijk punt voor ons is de verplichte verevening, waarover collega Biesheuvel zo-even sprak. Ook al is dit voorstel erg geformuleerd als een achterdeur, toch vinden wij het eigenlijk onacceptabel. Verplichte verevening betekent namelijk dat je de goeden straft en de slechten beloont, wat natuurlijk nooit de bedoeling kan zijn. Anderen zullen dan misschien vragen wat er dan wél moet gebeuren; dat zien we dan wel. Als het heel slecht gaat met een club, ontstaan er ook weer andere perspectieven. Maar wij moeten beslist die kant niet op. Ik hoor graag van de staatssecretaris nog een uitleg van dat eerdergenoemde zinnetje. Als ik het goed heb begrepen, staat het nu niet in de regeling die voorligt, maar het staat wel in de toelichtende stukken.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Het is nog maar de vraag of uw analyse "je straft de goeden en beloont de slechten" op waarheid is gestoeld. Er zijn immers tal van situaties waarin corporaties om inhoud te geven aan de volkshuisvestingsprestatie, zoveel moeten investeren dat ze daardoor juist arm worden. Ook zijn er tal van situaties waarin er maatschappelijk gesproken weinig aan de hand is, waardoor ze veel geld overhouden.

De heer **Hofstra** (VVD): Waar geen discussie over is, is dat wij ervoor zijn om corporaties die bankiers worden, aan te sporen, en eventueel te verplichten, om het geld in de

sector te gebruiken. Maar dat is iets anders dan wat ik net voorstelde over de verplichte verevening.

Voorzitter! Er wordt veel gesproken over het Nationaal programma volkshuisvesting. Voor mij is onduidelijk van wie dat eigenlijk is. Ik moest terugdenken aan de discussie die we hebben gevoerd over het prognosemodel, waarvan wij vinden dat het de deur uit moet. Uit de stukken heb ik begrepen dat dat nog niet is gebeurd; in dat geval moet dat model in ieder geval niet bij de boekhouding worden gelegd. Ik vind dat namelijk een ontzettend griezelige zaak. Deze zaak moet door de sector worden geregeld, en niet door het Rijk. Anders is het ongeloofwaardig om tegen de sector te zeggen dat hij zelfstandig is en zichzelf financieel moet redden. Als wij ons ermee gaan bemoeien, zijn we verplicht daaraan ook financiën te verbinden.

Een belangrijk punt is dat van de bestuurlijke verhoudingen. Er is al iets gezegd over de rol van de gemeenten tegenover de corporaties. Een van de Haagse wethouders heeft daarvan op een bijeenkomst van de VNG een aantal voorbeelden gegeven, waarvan hijzelf natuurlijk ook wist dat ze nergens op sloegen. Ik las in de krant dat Den Haag vindt dat de corporaties niet meer dan 2000 huurwoningen mogen verkopen. Gaat de staatssecretaris de corporaties daarop wijzen? Of vindt hij dat zo'n limiet er niet in moet? Ik ben voorstander van het laatste: hoe meer verkopen, hoe beter. Een ander voorbeeld is dat van de huurverhogingen. Ik kan mij voorstellen dat gemeentebesturen zeggen: liever wat minder, zeker op bepaalde plekken. Maar gaat de staatssecretaris dan zeggen: als dat in het gemeentelijk volkshuisvestingsplan staat, dek ik de gemeenten daarin als de corporaties dat niet willen? Hetzelfde geldt voor het voorbeeld van de studentenhuisvesting. Misschien is dergelijke huisvesting heel nuttig, maar als een corporatie dat niet voor elkaar kan krijgen, wil de staatssecretaris die verplichting dan opleggen?

Het Centraal fonds voor de volkshuisvesting is een ZBO, waarover in dit huis al ontzettend veel is gezegd. Ik wil daarover een paar simpele vragen stellen. Is er overleg geweest met de coördinerend bewindsliden, die van Financiën en van BiZa, over dit

onderwerp? Hoe past het ZBO, zoals nu voorgesteld, in de lijn die het kabinet voert c.q. volgens de Kamer zou moeten voeren? In dit verband wijs ik op de Kamerbrede motie hierover.

Over de consequenties van al deze voorstellen voor budgetten en voor de menskracht bij het Rijk en bij het centraal fonds hebben wij niets aangetroffen in de stukken.

Voorzitter! Het waarborgfonds is naar mijn mening een private instelling. Het fonds heeft een triple A-rating gekregen. Veel beursgenoteerde bedrijven zullen daar jaloers op zijn. Dit leidt ertoe dat er goedkoper geleend kan worden. Dit is een heel goed voorbeeld van particulier initiatief. Ik zie er geen heil in via het Centraal fonds voor de volkshuisvesting een verplichting tot informatieverstrekking op te leggen. Wij moeten publiek en privaat niet door elkaar halen. Als een en ander in goed overleg kan gebeuren, is dat prima. Lukt dat niet, dan moet het centraal fonds maar aankloppen bij de corporaties.

Ik heb het advies van De Nederlandsche Bank bij de stukken gemist. Misschien heeft men het te druk met het verwoorden van al dan niet genuanceerde opvattingen over de euro. Ik heb het rapport van de Bank voor Nederlandse gemeenten met zeer veel belangstelling gelezen. Het bevat goede elementen die in de regeling verwerkt kunnen worden. Ik verneem nog graag hoe een en ander verwerkt wordt. De solvabiliteit is bijvoorbeeld ongeveer 9%, als tenminste het eigen vermogen wordt afgezet tegen het vreemd vermogen. Dit geeft een gunstiger beeld dan wanneer het tegen het totale vermogen wordt afgezet. Is die norm voldoende? Er wordt ook gezegd dat sommige corporaties te veel vermogen hebben. Waar ligt de grens? Die vraag is moeilijk te beantwoorden, maar wij ontkomen daar niet aan.

Is de huidige rentabiliteit voldoende? Is 1 mld. op een eigen vermogen van 15 mld. – ongeveer ook de huurinkomsten – aan de hoge of aan de lage kant? De afschrijving op grond betreft geen hoge bedragen. De stille reserves omvatten substantiële bedragen. De waardering is gebaseerd op de historische waarde, tenzij de bedrijfswaarde een lager bedrag oplevert. Wat is het verschil met een andere wijze van waardering waarbij

ook zicht op de stille reserves wordt geboden?

In het rapport van de Bank voor Nederlandse gemeenten worden er twee risico's genoemd. In de eerste plaats zijn dat de "off balance" financieringsinstrumenten, waarover niets in de regeling is opgenomen. Hetzelfde geldt voor de mogelijkheden om te manipuleren ten aanzien van complexindelingen. Dit kan een onduidelijkheid in de weergave tot gevolg hebben.

Heb ik het juist dat de meerjarenbegroting niet verder strekt dan vijf jaar? In het rapport van de BNG – bij WBL hebben wij die ervaring ook opgedaan – staat dat op z'n minst een termijn van tien jaar gehanteerd moet worden.

Corporaties moeten naar mijn mening sober met de middelen omgaan. Ze zijn echter inmiddels zelfstandig, dus is dit hun eigen verantwoordelijkheid. Ze moeten het zelf weten. Is de staatssecretaris van mening dat men sober met de middelen omgaat? Ik wijs op de CAO die is afgesloten. Als het soberder kan, zou dat ook gezegd mogen worden.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): De vraag zou verbreed kunnen worden tot hetgeen in de top betaald wordt. Wij weten dat er op dat punt markante ontwikkelingen gaande zijn. Ik heb begrepen dat in rapporten van de inspectie hierin inzicht geboden wordt. Ik ben het niet eens met de heer Hofstra dat de sector het zelf moet weten. De sector werkt met maatschappelijk kapitaal en onder toezicht van de rijksoverheid. Verzelfstandiging is nog iets anders dan privatisering. De betaling dient te geschieden binnen de kaders die de overheid stelt.

De heer **Hofstra** (VVD): Ik denk dat het heel simpel is. De sector is in onze ogen zelfstandig. Men moet vooral doen wat men nuttig acht. Maar wij hebben als parlement natuurlijk wel de mogelijkheid zo niet de plicht om de vinger erop te leggen als bepaalde dingen niet zo gaan als zij behoren te gaan. Om misverstanden te voorkomen: toen ik het had over de CAO doelde ik niet alleen op het salaris van directeuren, maar op de CAO zoals deze geldt voor iedereen die in die sector werkt, en dat is niet de slechtste CAO die wij in dit land hebben.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Er worden een heleboel directeurs buiten de CAO betaald op dit moment.

De heer **Biesheuvel** (CDA): Het valt mij op dat de heer Hofstra het voorbeeld van de CAO noemt, terwijl hij in het algemeen zo strak mogelijk wil vasthouden aan de verzelfstandigingsstructuur. Stel dat er iets aan de hand is met die CAO, zou de heer Hofstra dan zover willen gaan om in te grijpen?

De heer **Hofstra** (VVD): Wij zijn over het algemeen voor het niet verbindend verklaren van CAO's. Als u dat bedoelt, zijn wij daar heel erg voor.

De heer **Biesheuvel** (CDA): Maar dan is de aap uit de mouw. Langs welke criteria wilt u een CAO in volkshuisvestingsland niet verbindend verklaren? Welke maatstaven legt u daarbij aan? Daar komt u niet uit. Het is heel grappig dat u dit voorbeeld noemt, terwijl u zelf zo zuiver bent in de leer als het om de verzelfstandiging en de ordening in de volkshuisvestingssector gaat.

De heer **Hofstra** (VVD): Als het zelfstandig achten van de sector betekent dat je er dan niet meer over hoeft te praten, had ik mij deze maandag kunnen besparen en andere dingen kunnen doen. Waarvoor zitten wij hier dan?

De heer **Biesheuvel** (CDA): Wij zouden het over het toezicht hebben.

De heer **Hofstra** (VVD): Ja, over het toezicht. Laten wij het dan hebben over de commotie die er altijd over de huurverhogingen ontstaat. Als dat nodig is omdat de CAO een graadje duurder uitvalt, dan durf ik dat tegen die sector te zeggen. Maar zij hebben zelf de verantwoordelijkheid om daar bij het vaststellen van de volgende CAO rekening mee te houden.

De heer **Biesheuvel** (CDA): Op zichzelf mag u er wel iets van zeggen, maar met welk doel zegt u er iets van? Om in te grijpen, of gaat het u om de beeldvorming? Wij zouden ons bijvoorbeeld ook zorgen kunnen maken over de beeldvorming als het om de schadeloosstelling van leden van de Tweede Kamer gaat. Dat moet zo'n sector zich dus aantrekken. Ik vraag mij echter nog steeds af met welk doel u die

opmerking maakte. Deed u dat om in te grijpen of niet?

De heer **Hofstra** (VVD): Nee, ingrijpen ligt natuurlijk heel ver van onze lijn. Maar de sector is zelfstandig en moet de eigen verantwoordelijkheid nemen. Als wij daar opmerkingen over willen maken, moeten wij die mogelijkheid hebben.

De heer **Jeekel** (D66): Ik concludeer dat de heer Hofstra hiermee vooral een pedagogisch doel voor ogen heeft.

De heer **Biesheuvel** (CDA): Zeg maar ja.

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

Voorzitter! Wij zijn er voorstander van dat wij niet meer krampachtig aan die lokale toelating vasthouden. Volkshuisvesting is vaak een regionaal probleem. Het gaat over grenzen heen. Dus het lijkt mij verstandig om dat standaard regionaal te bekijken. Als een aantal mensen willen dat het landelijk gebeurt, vind ik dat ook geen probleem.

De BAB-procedures worden vervangen door een meldingsprocedure. Bij verkoop moeten alle berichten naar Den Haag. Kan daar een ondergrens aan gesteld worden? Voor één of twee woninkjes lijkt me dat niet nodig. Die 90% waar mijn collega het zo-even over had, vind ik echt onzin. Als wordt vastgehouden aan die 90% voor complexgewijze verkoop, kan het net zo goed verboden worden.

Wat het verwerven betreft is uit de WBL naar voren gekomen dat een van de oorzaken van het probleem was dat er opeens een heleboel woningen bijkwamen. Nu is het gekke dat er in het voorstel bij verwerving geen meldingsplicht geldt. Ik wilde alleen die link leggen en de staatssecretaris vragen of dat nu wel consequent is. Liever dan die drempel introduceren, dus een beperking tot de grotere mutaties, maar dan wellicht beide kanten op.

Voorzitter! Wij hebben ook nog twee nagezonden brieven gekregen. Een van die brieven geeft mij aanleiding om te vragen wat er gebeurt met de gemeentelijke woningbedrijven. De vroeger geformuleerde doelstelling dat die bedrijven moeten ophouden te bestaan, is aardig gerealiseerd. Nog slechts 1% van alle sociale huur-

woningen valt onder gemeentelijke woningbedrijven. Lokaal is dat percentage uiteraard hoger. Ik noem Oirschot. Die gemeente heeft te kennen gegeven, met een zekere vrolijkheid, dat het allemaal prima gaat en dat zij die f 5000 subsidie niet nodig heeft. Zij beweert zelfs het zo goed te doen dat zij meer dan f 5000 verdient per woning. Dat is natuurlijk prachtig, maar wat gebeurt daar nu mee? Blijft dat zo lang voortbestaan of moet dat toch ontvlochten worden?

In de stukken is ook een aantal opmerkingen gemaakt over het huurbeleid, maar daar staat al iets over geagendeerd, dus daar ga ik nu maar even aan voorbij.

Er is een stuk toegezonden met een overzicht van de handhavingsactiviteiten. Onze dank daarvoor. Nog niet zo lang geleden is de motie-Hofstra c.s. aanvaard, waarin werd verzocht om een concreet overzicht van de probleemgevallen van de corporaties. Dat trof ik in dit stuk niet aan. Er wordt wel over aantallen gesproken, maar wij zouden graag inzicht hebben in welke corporaties dat zijn.

Er dreigt nu een wildgroei van verslagen, onderzoeken en rapporten. Zou de Kamer één keer per jaar een rapport kunnen krijgen, waar dat allemaal samengevat in staat, ook in onderlinge samenhang? Het parlement moet goed op die probleemgevallen letten. Wij vinden het dus heel belangrijk dat zij nadrukkelijk naar boven komen.

Wij zijn ervoor om de regelgeving voor het toezicht aan te passen. De voorstellen van de staatssecretaris komen voor een belangrijk deel aan onze wensen en ideeën tegemoet, maar er zitten toch nog een aantal kernpunten in waar wij graag een reactie op hebben van de staatssecretaris. Wij moeten maar zien waar dat ons in tweede termijn toe brengt.

De heer **Jeekel** (D66): Voorzitter! Wij spreken vandaag over het toezicht in de sociale huursector. Dat doen wij niet voor het eerst. Voorzover ik het kan bekijken, zijn wij nu tweeënhalf jaar bezig: van de bruteringswet via de brief van 28 juni 1995 naar het WBL-debat in 1996 tot de nu voorliggende visie. Blijkbaar gaat het hier om een heel weerbarstig onderwerp.

De vraag is hoe je goed en democratisch toezicht uitvoert op een sector waar veel geld in omgaat,

waar de verzelfstandigde organisaties een publieke taak hebben, en waar veel beleidsprestaties geleverd zullen moeten worden. Deze worsteling deelt de huursector met de gezondheidszorg of de sociale zekerheid. Toezicht is een kernvraagstuk in de actuele politiek. Dat komt voor een deel doordat er snel allerlei verzelfstandigingstrajecten zijn geïntroduceerd, zonder dat het controleren en normeren echt doordacht was.

Waar staan wij nu met de stukken van de staatssecretaris? Volgens D66 zijn wij een heel eind in de goede richting. Wij onderschrijven in de kern de gekozen arrangementen: financieel toezicht primair via het centraal fonds, dat taakuitbreiding krijgt, met daarnaast een volstrekt eigen lijn van de staatssecretaris. Het toezicht in de volkshuisvesting wordt omgevormd naar een stelsel van prestatieafspraken en vormen van geschillenbeslechting, waarbij de staatssecretaris een sleutelrol vervult.

D66 heeft nog een groot aantal vragen, maar de kernrichting van omvorming van het centraal fonds voor financieel toezicht en prestatieafspraken bij het volkshuisvestelijk toezicht spreekt aan. Wij willen nu al signaleren dat er in de voorstellen een onduidelijke rol is van de huurders en de huurdersorganisaties. Afspraken maken in de sociale huursector kan en mag niet een gezelschapsspel worden tussen gemeenten, corporaties en de staatssecretaris. Hoe worden de huurders bijvoorbeeld betrokken bij de prestatieafspraken? Hoe staat het met de rol van de Woonbond bij het financieel toezicht?

Het volkshuisvestelijk toezicht wordt terecht omgevormd naar prestatieafspraken plus geschillenbeslechting. De kern wordt het maken van afspraken tussen de partners, gemeenten en corporaties, over te realiseren volkshuisvestelijke opgaven. Zij zijn zeker partners, maar zij zijn wel ongelijksoortige partners. De gemeente vertegenwoordigt een algemeen belang en de corporatie een specifiek belang. Met de VNG zijn wij van mening dat een soort "voor wat hoort wat"-benadering in dat veld van prestatieafspraken niet tot de kern van het afsprakenoverleg mag doordringen, als het gaat om het maken van beleidsafspraken.

Om het overleg goed te kunnen voeren, is wederzijds goede

informatie nodig. Wederzijds moeten de zaken goed op orde zijn voordat het overleg wordt gestart. Wij vinden het essentieel dat de gemeente goed heeft nagedacht over het te voeren volkshuisvestingsbeleid. De corporatie heeft daar recht op. Overigens moeten de huurdersorganisaties ook bij de voorbereiding van dergelijk beleid worden betrokken. Wij vinden het niet nodig dat de corporaties worden verplicht om met de gemeenten te praten, als die gemeenten niet beschikken over een in een regionale visie ingebed gemeentelijk volkshuisvestingsplan.

De heer **Poppe** (SP): Als deze plannen doorgaan, wordt het primaat van de politiek, in dit geval de gemeentelijke politiek, nog verder weggezet dan al het geval is. De gemeente is dan volkomen afhankelijk van de wil van de corporaties, die machtiger worden dan ooit, als zij grensoverschrijdend fusieren enzovoorts. Aan de ene kant is het primaat van de gemeenten van belang, maar aan de andere kant wordt het afgebroken. Dat snap ik even niet.

De heer **Jeekel** (D66): Ik heb niet gezegd dat het primaat van de gemeente van belang is. Ik constateer dat er een serie heldere zakelijke afspraken moet worden gemaakt tussen de gemeente en de corporaties die daar werkzaam zijn. Daar kunnen zij uitkomen of daar kunnen zij niet uitkomen. Als zij er niet uitkomen – daar kom ik nog over te praten – is het de vraag wat dan de structuur is en wat er dan gaat gebeuren. Daarvan is afhankelijk of de gemeente wel of niet een stevige positie in dat volkshuisvestingsveld heeft. Het ziet er redelijk goed uit, maar er zijn nog wel een paar vragen. Daar kom ik straks op terug.

Wij realiseren ons trouwens dat door het inzetten van die lijn – zodat door de corporatie niet met de gemeente gesproken hoeft te worden en zodat de corporatie dus niet mee hoeft te doen aan prestatieafspraken op het moment dat de gemeente geen volkshuisvestingsplan heeft – in bepaalde gemeenten een vacuüm kan ontstaan. Het opheffen van dat vacuüm hoort in eerste instantie plaats te vinden in het normale, lokale politieke proces.

Wij vinden het trouwens evenzeer essentieel dat de corporatie haar activiteitenoverzicht en daarmee het

eigen beleid heel goed ordent per gemeente waarin zij actief is. Als dat niet gebeurt, hoeven de gemeenten niet aan te schuiven. Wij vinden het dus heel wezenlijk dat die informatie vooraf in beide gevallen goed en op orde is.

Het overleg zal in veel gevallen een voor beide partijen bevredigend resultaat opleveren. Dat is prima, maar wat ons hier natuurlijk vooral moet boeien, zijn de gevallen waarin het niet goed loopt met het overleg; noem dat maar de "worst cases". Ook in het WBL-debat heb ik al gepleit voor het veel meer hanteren van worst-casescenario's in de volkshuisvesting.

Ik zie op dit moment vier lastige gevallen. Het zouden er meer kunnen worden, maar voorlopig zie ik er vier. Achter bijna elk lastig geval ligt een dieperliggend vraagstuk.

Het eerste lastige geval: er komt maar geen gesprek van de grond en het lukt de corporaties en de gemeente niet om goed met elkaar in gesprek te raken. Wie grijpt er dan in en op welke basis? Ik zie het toch goed dat de corporatie in elk geval gedwongen is om over de eigen bestaande voorraad in overleg te treden met de gemeente?

Het tweede lastige geval: de gemeente en de corporaties zijn heel snel en tot volle tevredenheid van beide partners klaar met hun overleg; één stapje hoger leidt het resultaat echter tot een maximaal suboptimale inzet van de volkshuisvestingsgelden. De eigen huurders krijgen prachtige voorzieningen en een huurstijging fors onder het inflatieniveau, maar in de nabijgelegen stad kan het vermogen van de corporatie vele malen zinvoller worden aangewend. Valt hier op te treden? Zo ja, door wie?

In dit geval, waarin de gemeente en de corporaties snel en tot volle tevredenheid klaar lijken te zijn met hun overleg, gaat ook de problematiek rondom de standplaatsen van woonwagens spelen. Daar wil ik nu alvast op wijzen, omdat wij recentelijk het voorstel tot intrekking van de Woonwagenwet van de staatssecretaris hebben ontvangen. Wij weten allemaal dat er op dit moment een tekort aan standplaatsen is. Dat tekort is relatief groot en dat is voor de organisaties in de woonwagenwereld reden om te zeggen dat zij een aantal voorstellen bij de intrekking van de Woonwagenwet niet direct voor zich zien. Hoe

ziet de staatssecretaris het probleem van het tekort aan standplaatsen voor woonwagens in het licht van de prestatieafspraken? Die prestatieafspraken zullen ook daarover moeten gaan.

Een deel van het probleem dat in zo'n stad nog heel veel moet gebeuren, maar dat in het dorp de gemeente en de corporatie het snel met elkaar eens zijn, is dat er uiteindelijk moet worden getoetst op volkshuisvestingsopgaven. Er zijn een heleboel van die opgaven, maar het staat niet zo verschrikkelijk duidelijk op een rij welke nou belangrijk zijn en welke minder belangrijk. Daar kom ik straks nog over te praten.

Dan het derde lastige geval: de corporaties en de gemeente zijn met elkaar in gesprek en de gemeente heeft, gelet op de situatie ter plekke, terecht grote doelen geformuleerd, maar de corporaties zijn in die gemeente financieel te zwak om gedegen afspraken aan te durven en willen nog geen strategische fusie aangaan, hetzij met elkaar, hetzij met andere corporaties. Wat doe je nou in zo'n potentiële stagnatiesituatie? Wie kan op dat moment optreden?

Het laatste lastige geval: de corporaties willen veel investeren buiten de gemeente, terwijl zij in die gemeente wel het overgrote deel van hun bezit hebben. Hierachter ligt het vraagstuk van de zogenaamde hiërarchie in werkgebieden.

Gelet op die vier lastige situaties, vragen een paar vraagstukken bij de uitwerking nog verdere aandacht. Allereerst is er de vraag wanneer de staatssecretaris precies kan interveniëren in de stagnatiesituaties waarin er geen gesprek is of waarin er wel een gesprek is, maar waarin de afspraken gewoon niet lukken. Dat moet na dit overleg heel helder zijn geworden.

Ik kom toe aan het probleem van de werkgebieden. Moet er een soort hiërarchie zijn in de zin van: eerst moet de corporatie investeren in de eigen gemeente en pas daarna naar buiten kijken? Dat lijkt ons niet zo gelukkig en ook niet zo passend in de nieuwe ordening. Wij hebben nu inderdaad nog heel veel plaatselijke corporaties, maar het proces van schaalvergroting in de sector is eigenlijk zo fors, dat naar mijn inschatting vrij kort na het jaar 2000 de volgende situatie zal bestaan: 550 tot 600 gemeenten en wellicht maar zo'n 250 corporaties. En dan zal de

huidige discussie natuurlijk achterhaald zijn. Het lijkt ons dus beter om te kiezen voor de lijn om de regionale toelating van corporaties op dit punt beter mogelijk te maken.

De heer **Poppe** (SP): Ik kan nog wel meer lastige situaties bedenken dan de vier van de heer Jeekel, en de corporaties zijn vrij om door het hele land heen te fuseren. Is de heer Jeekel, gezien die feiten, het er met mij over eens dat fusies de gemeentegrenzen niet zouden mogen overschrijden? Alleen dan kunnen wij de zaken in de hand houden en houden wij het overzicht.

De heer **Jeekel** (D66): Dat vind ik nu een ouderwetse, pastorale visie. Volgens mij hoeft het op die manier niet te werken.

De heer **Poppe** (SP): Dat verwachtte ik al, maar voor "pastoraal" moet u toch iets anders verzinnen.

De heer **Biesheuvel** (CDA): Ik heb nog een vraag aan de heer Jeekel, zij het niet over dat "pastoraal", want daar worden wij het waarschijnlijk niet over eens. Hij heeft vier scenario's geschetst. Denkt hij dat die binnen de voorstellen van de staatssecretaris kunnen worden opgelost? En zo niet, bepleit de heer Jeekel dan zwaardere regelgeving?

De heer **Jeekel** (D66): Ik heb inderdaad de indruk dat die vier lastige gevallen binnen het nu voorgestelde model oplosbaar zijn, maar ik wil wel even precies te horen krijgen hoe die oplossing er dan uitziet. Echt lastig vind ik het als er gewoon stagnatie dreigt, omdat beide partijen niet met elkaar in gesprek raken. Ik ben er nog niet uit hoe dat kan worden opgelost, maar ik heb de idee dat dat ook binnen dit model mogelijk moet zijn.

De heer **Biesheuvel** (CDA): Formuleert u nu niet op het allerlaatst precies wanneer het om gaat? In alle vier scenario's zou men er door een gesprek uit kunnen komen, al dan niet met de hulp van de staatssecretaris. Penibel wordt het pas als er een totale stagnatie optreedt.

De heer **Jeekel** (D66): Ik ben dan ook heel benieuwd naar het antwoord van de staatssecretaris daarover. Op

dit moment al, terwijl het systeem nog niet is ingevoerd, ken ik enkele gevallen waarin de gemeenten en de corporaties niet meer met elkaar in gesprek zijn, omdat beide partijen daar geen behoefte aan hebben. Dat is inderdaad een lastige situatie.

Wij kunnen er in elk geval zeker van zijn dat er door de prestatieafspraken geschillen tussen gemeenten en corporaties zullen ontstaan. Hoe werkt dan precies de geschillenbeslechting? Dat is voor ons nu nog onduidelijk. Wat zijn de verkeersregels? Wanneer wordt er naar de rechter gegaan en wanneer moeten wij naar die gedragscode kijken en wanneer komt de staatssecretaris zelf in beeld?

Voor ons is het volgende onderscheid wel zinvol. Prestatieafspraken zullen er waarschijnlijk op twee niveaus komen: op beleidsniveau – daar is volgens ons sprake van een soort bestuursrechtelijke situatie – en op projectniveau; daarbij gaat het veel meer om een privaatrechtelijke situatie. En dat kan iets betekenen voor de keuze van de geschillenbeslechting. Wanneer de staatssecretaris gaat optreden als geschillenbeslechter, zeg maar als toezichthouder op afstand, is het belangrijk hoe hij zal toetsen. Volgens ons moet de staatssecretaris in geen geval de automatische achtervang van een van beide partners zijn. Hij heeft een eigen keuze op basis van zijn interpretatie van de toetsing in het belang van de volkshuisvesting. Maar zo'n toetsing geeft natuurlijk ook wel een enorme ruimte. De landsadvocaat beveelt dat ook aan, zo hebben wij gelezen in een van de laatste stukken.

Wij kunnen ons ook een andere lijn voorstellen, namelijk die van een betere ijking van het begrip "volkshuisvestingsbelang". Dat kan bijvoorbeeld door per prestatieveld een bandbreedte neer te leggen waarbinnen acceptabele prestaties voor de volkshuisvesting zich moeten bevinden. Waarom kiest de staatssecretaris ten opzichte van het belang van de volkshuisvesting voor een nog wat verdere verruiming, zoals blijkt uit de laatste brief die wij van hem hebben ontvangen?

Helder wordt in ieder geval dat het systeem van prestatieafspraken een heel alerte rol van het Rijk zal vragen. De inspectierol wordt dus steviger. Hoe zien de organisatorische voorzieningen op zijn departement er in de visie van de staatsse-



cretaris uit? Deelt hij de visie dat de inspectierol steviger gaat worden? Het systeem van prestatieafspraken staat of valt met goede informatie-uitwisseling. Wij zien wel iets in een informatiestatuut, waar de VNG voor pleitte, zowel rond de prestatieafspraken als rond het financieel toezicht.

Dan de financiële stromen tussen de corporaties. In beginsel lijkt het erg eenvoudig. Uitgaande van een vierdeling zijn er corporaties waarvan grote prestaties worden verwacht en corporaties die het rustiger hebben, corporaties die relatief ruim in hun financiële middelen zitten en corporaties die relatief krap bij kas zijn. Rijke corporaties in werkgebieden waar veel moet gebeuren en arme corporaties in rustige werkgebieden zijn natuurlijk het probleem niet. Lastig zijn de twee volgende situaties: rijke corporaties in rustige werkgebieden en arme corporaties in werkgebieden waar veel moet gebeuren. De kans bestaat dat het vermogen in de eerste situatie – rijke corporaties in rustige werkgebieden – wordt ingezet voor leuke dingen, terwijl ook urgentere zaken zouden kunnen worden gefinancierd. In de tweede situatie – arme corporaties in werkgebieden waar veel moet gebeuren – is het gevaar aanwezig van prestatieafspraken die minder inhouden dan nodig en reëel is.

De aanpak die mijn fractie hier voorstaat, bestaat uit een drieslag: inventarisatie, stimuleren van samenwerking en – ik richt mij nu ook tot de collega's Biesheuvel en Hofstra – een stok achter de deur. Ik ga even in op de inventarisatie. Er zijn drie schaalniveaus. Lokaal komt in beeld via de prestatieafspraken. Regionaal, en dat is belangrijk als ik het allemaal goed begrijp, komt naar voren in de regionale uitwerkingen van het prognosemodel, waar ook collega Hofstra het over had. Zie ik het goed dat wij binnen tien dagen de resultaten daarvan te zien zullen krijgen? Dat lijkt mij erg snel. Bieden die resultaten een inzicht in regio's waar de zaken echt gaan knellen, zonder een beroep op financiële samenwerking tussen de corporaties in zo'n regio? Tot slot is er de nationale schaal. Mijn fractie zou graag jaarlijks inzicht willen krijgen in de bijdrage die de sociale huursector gaat leveren aan wat met een verzamelbegrip de agenda voor de 21ste eeuw of de agenda voor

2000 van dit kabinet is gaan heten. Voor ons wordt heel essentieel de koppeling tussen ten eerste het beleid voor stedelijke vernieuwing, Vinex-realisatie, duurzaam bouwen en leefbaarheid grote steden, ten tweede het Nationaal programma volkshuisvesting dat de sociale huursector nu voorbereidt en ten derde het in de beleidsbrief aangekondigde jaarlijkse onderzoek van het Centraal fonds voor de volkshuisvesting, waar het gaat om de overgelden. Dat zijn de gelden die over zijn en die niet ingezet hoeven te worden voor de continuïteit van de corporatie. Die drie elementen moeten wij in hun onderlinge samenhang gaan bekijken. Dan krijg je een beeld van wat de totale corporatiesector omzet in dat proces van investeren in gebouwd en nog te bouwen in Nederland.

De heer **Hofstra** (VVD): Voorzitter! Het is zeer indrukwekkend wat collega Jeekel allemaal zegt. Als ik het goed begrijp, zegt hij dat er een stok achter de deur moet staan en dat hij die stok ook wil gebruiken. Waarom zegt hij nu niet dat hij gewoon voor verevening is? Hij wil zich met allerlei dingen bemoeien overal in het land en hij zegt dat hij dan wel zal zien hoe het loopt. Hij is dus gewoon voor verevening.

De heer **Jeekel** (D66): De heer Hofstra moet nog even wachten. Ik ga verder met mijn tekst en dan krijgt hij zo het antwoord op zijn vraag.

Voorzitter! Dan de realisatie. Er zijn op dit moment vele initiatieven in de sociale huursector. Er zit zeker energie, maar het blijft allemaal wat klein. Het nationaal programma moet de grote stap worden en daarmee wordt het van politiek gewicht hoe de individuele corporaties zich gaan verhouden tot dit programma. Het is puur op basis van vrijwilligheid en dat zou kunnen leiden tot een soort vrijblijvendheid, tenzij de staatssecretaris bij het hanteren van artikel 21, lid 2, van het BBSH als basis mag uitgaan van de in de sector afgesproken resultaten uit het nationaal programma. Is dat zo? Wij zullen nu nog absoluut niet aandringen op verdere stappen. Wij wachten het debat rond het Nationaal programma volkshuisvesting af. Wij zien het liefst dat de sociale huursector de zaken zelf op orde brengt. De heer Hofstra merkt al

dat hij meteen een antwoord van mij krijgt. Dat werkt wel zo makkelijk.

Wij zijn tevreden met de uitspraak van de staatssecretaris inzake de situatie waarin er daadwerkelijk een patstelling komt en de sociale huursector er niet uitkomt ten aanzien van de financiële samenwerking. Waarom zou ik daar echter van uitgaan? Ik constateer dat er op dit moment heel veel voortgang wordt geboekt. Daar hoeft ik dus helemaal niet van uit te gaan. Gesteld dat zij er niet uit zouden komen, dan vind ik dat de staatssecretaris bestuurlijk volstrekt de juiste lijn heeft gekozen. Om misverstanden te vermijden, citeer ik die nog maar even: "Indien investeringen in de sector onverhoopt achterblijven of als blijkt dat sommige corporaties die noodzakelijke investeringen niet kunnen doen en de sector als geheel niet binnen redelijke – let op redelijke – termijn zelf een oplossing aanbiedt, dan zal het CFV de bevoegdheid krijgen om alsnog via een vermogensafhankelijke heffing de noodzakelijke middelen te mobiliseren." Je bent dan dus een hele tijd verder en het is gebleken dat de sector de zaak zelf niet heeft weten aan te pakken.

De heer **Hofstra** (VVD): Dan zijn wij al een hele tijd verder, zegt u. Vandaar dat ik aandrong op helderheid. Het Nationaal programma volkshuisvesting wordt te berde gebracht als een stuk dat van de regering afkomstig is waarover wij straks moeten debatteren. Het is echter een stuk van de sector. Ik zou zeggen: succes ermee, wij moeten ons daar niet te veel mee bemoeien. Ik vraag mij af hoe u dit verhaal kunt houden, terwijl wij de criteria die de staatssecretaris wil hanteren als het gaat om te rijke corporaties, nog niet hebben. Ik zou zeggen: laten wij onze energie gebruiken om tot aanscherping te komen op dat soort punten, zodat men aan de slag kan. Ik voeg eraan toe, en ik hoop dat u ook tot dat inzicht komt: er wordt niet verplicht verevend in dit land.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Als je lang wacht met ingrijpen, hetgeen volgens mij per definitie gebeurt, heb je een hoop rente op dat kapitaal verzameld.

De heer **Biesheuvel** (CDA): Ik constateer dat de heer Jeekel een gedwongen verevening niet uitsluit. Ik weet dat er scherpe juristen in zijn

fractie zitten. Hoe denken zij over de juridische mogelijkheid om in te grijpen in een verzelfstandigde sector?

De heer **Jeekel** (D66): Het Nationaal programma volkshuisvesting is niet iets van: dat is van de sector en men zoekt het verder maar uit. Uit de brieven van de NCIV en de NWR blijkt dat zij de maatschappelijke verantwoordelijkheid van de corporatiesector ten volle zien en dat zij van mening zijn dat zo'n nationaal programma precies past in het beeld dat wij met elkaar aan het opbouwen zijn van investeringen in de infrastructuur op allerlei terreinen. Dat is essentieel en daar zal de corporatiesector een grote bijdrage aan leveren. Dat is de basis. Wij moeten naar dat Nationaal programma volkshuisvesting kijken in de zin van: zijn wij van mening dat datgene waar de corporatiesector op is uitgekomen, een stevige bijdrage levert aan wat de regering beoogt? Duidelijk is dat het initiatief bij de corporatiesector ligt. Ik wantrouw absoluut niet dat uit dat initiatief iets moois geboren wordt, maar ik vind het op dit moment – wij kennen dat nog niet – niet meer dan logisch dan dat de staatssecretaris de bestuurlijke lijn volgt die hij heeft uitgezet.

Dan kom ik tot hetgeen de heer Biesheuvel vroeg. Aangezien het gaat om iets wat in de verre toekomst ligt, ga ik nog niet bekijken hoe het technisch en juridisch allemaal precies zou moeten. Ik heb op dit punt dus de juristen in mijn fractie nog niet ruimschoots geraadpleegd.

De heer **Biesheuvel** (CDA): Dat laatste kan ik mij voorstellen, maar als u dat boven de markt hangt, moet bekend zijn of het juridisch mogelijk is. Volgens mij kan het niet.

De heer **Jeekel** (D66): Dat is een andere discussie. Ik hoor daar graag de mening van de staatssecretaris over. Hij zal ongetwijfeld zeggen dat het juridisch mogelijk is en zal dat naar ik aanneem nader argumenteren.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Ik vind dit een merkwaardige discussie. Er zijn talloze voorbeelden te geven van gevallen waarin heffingen worden opgelegd. Ik wijs erop dat er vrijstellingen voor corporaties zijn met betrekking tot het belasting-

stelsel. Het gaat nu over de inzet van maatschappelijk kapitaal. De overheid moet de garantie hebben dat dit maatschappelijk kapitaal daar wordt ingezet, zoals de heer Jeekel terecht stelde, waar het noodzakelijk is. Van het CDA verwacht je – van de VVD hoop je het – dat het die lijn volgt en nadrukkelijk steunt.

De heer **Biesheuvel** (CDA): Ik vraag me af of u bij de sturing van de verevening hetzelfde voor ogen hebt als de heer Jeekel. Ik denk dat u eerder tot een gedwongen verevening komt dan de heer Jeekel.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Ik ben ervan overtuigd dat onze lijnen eerder getrokken worden dan die van de heer Jeekel. Inhoudelijk hebben we geen verschil van opvatting over dat punt, maar ik sprak over de CDA-fractie.

De heer **Biesheuvel** (CDA): De PvdA en D66 denken dat partijen, wanneer er een stok achter de deur staat, betere prestaties leveren. Het is zonneklaar dat de heer Duivesteijn aanzienlijk eerder wil ingrijpen. Hij zal echter aanzienlijk eerder ontevreden zijn over de geleverde prestatie dan de heer Jeekel. Het gegeven echter dat het middel een negatieve uitwerking zal hebben, wordt ook door de heer Jeekel onderschat.

De heer **Jeekel** (D66): U onderschat het denken in termen als "worst cases". Uw worst case eindigt met de gedachte dat zo iets nooit mag voorkomen, maar ik zie dat de corporatiesector goed aan het werk is. Er wordt omzet gemaakt en financiële samenwerking wordt bevorderd. Ik wijs op de notitie die de koepels daarover hebben opgesteld. Als het echter niet lukt, is een beroep op vertrouwen – zoals collega Biesheuvel doet – zwak.

De heer **Hofstra** (VVD): De discussie krijgt een hoog theoretisch gehalte als collega Jeekel niet zegt dat een vereveningsverplichting noodzakelijk is. Integendeel, hij beweert dat die helemaal niet nodig hoeft te zijn. Voordat we verder discussiëren, wil ik weten bij welke solvabiliteit er sprake is van overmatig vermogen. Bij 10%, 20% of 30%?

De heer **Jeekel** (D66): Ik wacht eerst het antwoord van de staatssecretaris

af, maar artikel 21, lid 2, is niet voor niets opgesteld. Er zijn corporaties die over een ruim vermogen beschikken.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Het is toch onzin om je daardoor te laten verleiden?

De heer **Jeekel** (D66): Dan, voorzitter, het financiële toezicht. Daar ligt nu in onze visie een evenwichtig model met de taakuitbreiding van het centraal fonds, de uitbreiding van het sanctierepertoire en de eigen lijn en het toezichtsprimaat voor de staatssecretaris. De nu reeds geldende ZBO-constructie wordt verbeterd. We beschouwen het als zeer verstandig dat het bestuur strikt onafhankelijk wordt. Kan het Centraal fonds voor de volkshuisvesting ingeval van sanering eenzelfde informatiebasis uit de corporatie halen als het WSW doet voor borging? We vragen dat omdat de door ons gewenste naadloze aansluiting rond informatieuitwisseling tussen het WSW en het centraal fonds er nu niet komt.

Belangrijk vinden we verder nog drie punten. Allereerst de informatieuitwisseling tussen het centraal fonds en de gemeenten ingeval een corporatie met veel werkterrein in die gemeenten op de snijtafel van het CFV ligt. Hoe ziet de uitwisseling van gegevens er dan uit? Dan de invulling van de eigen lijn van de staatssecretaris. Gaat de inspectie als het ware schaduwwerk doen ten opzichte van de CFV-werkzaamheden? Hoe ziet anders de opbouw van uw eigen informatiebasis eruit? Het laatste element in dit verband betreft de wijze van inschakeling van huurdersorganisaties in het saneringstraject. Daar kom ik nog even op terug.

De BAB-procedure wordt uitgedund en ingeperkt tot de verkoop van woningen. Dat onderschrijven wij. Bij die verkoop onderscheiden we verkoop aan zittende huurders, verkoop aan andere toegelaten instellingen en verkoop aan beleggers-particuliere verhuurders. Ervan uitgaand dat er relatief veel woningen in het komende decennium verkocht zullen worden, wil D66 aandringen op het snel tot stand brengen van een protocol verkoop sociale huurwoningen, dat inzichtelijk maakt de diverse stappen en de geldende procedures, plus de informatie-

rechten en -plichten voor wat betreft de drie door mij onderscheiden situaties. Er is nu, zo lijkt ons, te veel ondoorzichtigheid. We overwegen een motie op dit punt in te dienen.

Tot slot de positie van de huurders: het is net alsof die in het geweld van gemeenten, corporaties en Rijk even vergeten zijn geraakt. Dat kan natuurlijk niet. Bij het financieel toezicht zijn twee gevallen aan de orde. Het eerste betreft het meer algemene beeld en de interventies van de staatssecretaris. Dat is, zeg maar, het niveau Woonbond. Hoe wordt de Woonbond nu betrokken bij deze beslissingen? Welke constructie stelt de staatssecretaris concreet voor? Het tweede betreft de inschakeling van huurdersorganisaties bij saneringen. Gelden hiervoor de rechten en plichten uit de recent aangenomen wettelijke regeling inzake overleg huurders-verhuurders? Geldt een dergelijk soort benadering ook aan de saneringskant? Bij de prestatieafspraken lijkt het alsof de oorspronkelijke driehoek bij de ordening – gemeenten, verhuurders en huurders – uit beeld is. De prestatieafspraken zijn bilateraal en niet trilateraal. Dat betekent dat de huurdersorganisaties kunnen meespreken via de gemeente en via de corporaties (artikel 18 van het BBSH). Het lijkt ons verstandig om in het BBSH een bepaling op te nemen die regelt dat de betrokken huurdersorganisaties de gelegenheid moeten hebben te adviseren over de prestatieafspraken, voordat deze definitief worden. Graag verneem ik het oordeel van de staatssecretaris.

Mevrouw de voorzitter! In oktober 1995 werd mij als nieuweling telkens gevraagd wat ik van de ordening in de volkshuisvesting vond. Ik antwoordde toen: in ontwerp goed, alleen nog niet af; nogal veel waterverf. Met deze beleidsbrief en de voorstellen zijn we een heel stuk verder aan het komen in de richting van een volwassen ordening; met een Wet overleg huurders verhuurder ook. Er moet nog een volwassen zelforganisatie komen in de sociale huursector, als het gaat om de meest vruchtbare aanwending van het vermogen; én er moet nog een protocol komen voor de verkoop van huurwoningen. Maar het ziet er naar uit dat langzamerhand de voorbereidingen kunnen worden getroffen voor het sluitstuk in het geheel, de door ons voorgestane ordeningswet sociale huursector.

Mevrouw **Oedayraj Singh Varma** (GroenLinks): Voorzitter! De fractie van GroenLinks is in beginsel positief gestemd over de voorstellen van de staatssecretaris. Wij hebben een aantal vragen en er is één principieel punt. Het principiële punt breng ik nu al in, maar het zal in de loop van mijn betoog steeds naar voren komen. Het principiële punt is het betrekken van de huurders bij dit geheel. Ik zou de staatssecretaris willen vragen waarom de Woonbond bij dit alles niet betrokken is en ook niet bij het overleg met de koepels. Ik vind dit een principiële kwestie; de Woonbond is een landelijke organisatie en een spreekbuis van de huurders. Alhoewel ik gezegd heb dat wij in principe vóór de voorstellen zijn, vind ik het niet betrekken van de huurders bij het geheel een groot minpunt.

De verzelfstandigingsoperatie in de volkshuisvesting is een dynamisch proces; de debatten over de nieuwe ordening zullen ook vandaag niet afgerond worden. Het is een proces waarbij steeds opnieuw de vraag gesteld wordt wie waarvoor verantwoordelijk is. Aan de ene kant worden verzelfstandigde corporaties verondersteld die zich als maatschappelijke ondernemer moeten gedragen; aan de andere kant is er de overheid die terecht medeverantwoordelijkheid wil blijven dragen voor het reilen en zeilen van de sociale huursector. De vraag van het evenwicht tussen de rol van de overheid en de rol van de markt is een vraag die steeds opnieuw gesteld moet worden. Zo stelt de staatssecretaris terecht dat voorkomen moet worden dat te veel overheidsbemoedigen de eigen verantwoordelijkheid en de creativiteit van de corporaties belemmert, maar dat de overheid wel moet kunnen ingrijpen als dat nodig is. De balans tussen deze twee uitgangspunten kan volgens mij alleen gaandeweg gevonden worden.

De staatssecretaris deelt de analyse van de Algemene Rekenkamer. In de nieuwe ordening blijft de verantwoordelijkheidsverdeling en daarmee het toezicht een moeilijk thema. De Rekenkamer heeft daarom wel gelijk met de stelling dat er twee à drie jaar stug volgehouden moet worden om met het toezichtstelsel inzicht in het functioneren van de sector te krijgen. Aan de andere kant zijn de uitkomsten van het rapport van de Rekenkamer ook verontrus-

tend. Er gaat nogal wat mis met het toezicht. Er worden te weinig prestatieafspraken gemaakt, er zijn geen objectieve criteria, er is geen inzicht in de procedure inzake besluiten van aanmerkelijk belang en over onderwerpen uit de volkshuisvestelijke verslagen wordt ontoereikend gerapporteerd. Het is nogal wat, en het is daarom nodig om zo snel mogelijk tot een goed toezicht te komen. Daarmee mag niet te lang gewacht worden.

Ik heb de brief van de staatssecretaris dan ook met instemming gelezen. De staatssecretaris heeft goede pogingen gedaan om de verantwoordelijkheden van de verschillende partners te definiëren. Behalve enkele, wat kleinere, vragen heb ik in navolging van de Woonbond slechts één principiële vraag: waarom is er in de voorgestelde verordening geen duidelijke rol weggelegd voor de huurdersorganisaties? De Woonbond heeft suggesties gedaan om in de toezichtstructuur de positie van de huurdersorganisaties beter te regelen. Ik neem aan dat de staatssecretaris de voorstellen van de Woonbond kent. Nu gaat het mij niet om de precieze voorstellen van de Woonbond – ik weet dat de inspraak van huurders op andere plaatsen in wet- en regelgeving een plaats inneemt – maar ik zou toch graag een reactie van de staatssecretaris krijgen op de stelling, dat ook in de toezichtstructuur een rol weggelegd moet zijn voor de huurdersorganisaties, landelijk en plaatselijk. Hoe zit het met de landelijke rol van bijvoorbeeld de Woonbond? Voorzitter! Ik heb al gezegd dat dit voor ons een principieel punt is en ik wacht het antwoord van de staatssecretaris hierop af. Eventueel zal ik in tweede termijn hierover een motie indienen.

De voorstellen van de staatssecretaris kunnen ook rekenen op de instemming van de VNG. Zij stelt dat de gemeenten zich in de situatie waarin zij niet meer verantwoordelijk zijn voor het toezicht, samen met de corporaties als partners in de volkshuisvesting kunnen richten op de lokale volkshuisvestingsbelangen. Toch heb ik begrepen dat niet alle gemeenten zich kunnen vinden in de taakverdeling tussen de lokale overheid en de rijksoverheid. Sommige gemeenten vinden toch dat zij de verantwoordelijkheid voor het toezicht en de controle moeten

blijven houden, omdat zij ook verantwoordelijk zijn voor het lokale volkshuisvestingsbeleid. Kan de staatssecretaris toelichten hoe de meningen van individuele gemeenten zich verhouden tot de opvattingen van de VNG? Zijn er veel gemeenten die er zo over denken?

Zo vinden gemeenten dat met name de beoordeling van besluiten van aanmerkelijk belang – de BAB's – een goed instrument is gebleken voor zowel de discussie tussen corporatie en gemeente als voor de politieke discussie. Ik krijg hierop graag een reactie van de staatssecretaris.

Toezicht is moeilijk. De corporaties moeten zich als marktpartij gedragen en zijn daarom niet altijd gebaat bij een volledige informatievoorziening. Er is dus altijd een spanning tussen het toezicht en de informatieverstrekking en de zelfstandigheid van de corporaties. Hoe ziet de staatssecretaris deze spanning? De toezichhoudende taak, die nu voor het Rijk wordt voorgesteld, lijkt mij zwaar te worden. Het lijkt mij dat het Rijk zal worden overspoeld met lokale volkshuisvestelijke en financiële rapportages. Ik heb nog niet helemaal voor ogen hoe het Rijk deze rol voldoende kwalitatieve inhoud gaat geven. Hoe actief zal de rol van het Rijk worden? Bij het Centraal fonds voor de volkshuisvesting kan ik mij het financiële toezicht wel voorstellen. Informatieverzameling en beoordeling van financiële gegevens gaan via een bepaalde uniformiteit, hoewel de Algemene Rekenkamer in haar rapport constateert dat verschillende berekeningswijzen gehanteerd worden voor het vermogen van corporaties. Toch kun je aan de hand van cijfertjes bepalen of er sprake is van een financiële continuïteit, maar geldt hetzelfde ook voor het toezicht op de volkshuisvestelijke doelstellingen? Hoe kan het Rijk van alle gemeenten een beoordeling maken van het lokale volkshuisvestingsbeleid en hoe worden de activiteitenoverzichten beoordeeld? Als er geen lokale afspraken totstandkomen tussen de gemeenten en de corporatie, gaat het Rijk op verzoek van een van beide bemiddelen. Hoe zal die bemiddeling eruitzien? Welke maatregelen kan het Rijk nemen? Kunnen ook huurdersorganisaties bij het Rijk aankloppen?

Zoals ik al zei, zal pas in de praktijk blijken hoe de

verantwoordelijkheidsverdeling zal functioneren. Het is in ieder geval duidelijk dat – zoals de VNG opmerkte – het Rijk actiever zal optreden en zich in zijn oordeelsvorming op lokale omstandigheden moet baseren. Kan de staatssecretaris daarom nog eens uitleggen hoe hij de rol van het Rijk in de praktijk voor ogen ziet? Hoe wordt de nieuwe toezichtstructuur geëvalueerd?

Voorzitter! We hebben een brief gekregen van Forum, het landelijk multicultureel centrum inzake het woonwagengebeleid. Heeft de staatssecretaris die brief ook ontvangen en kan hij reageren op de opmerkingen over het tekort aan standplaatsen voor woonwagengebwoners en op de prestatieafspraken?

Tot slot ben ik verheugd te horen dat het volkshuisvestingsbeleid een belangrijke rol gaat spelen bij het volgende kabinet en bij de komende verkiezingen, zoals ik van collega Duivesteijn begreep. Ik verheug mij daarop. Ik zou het toejuichen als het volgende kabinet met een nieuwe nota volkshuisvesting komt, zodat wij opnieuw over de ordening kunnen discussiëren.

De **voorzitter**: Misschien is het goed als u de brief van Forum ter beschikking stelt van de staatssecretaris, want daarover bestond onduidelijkheid.

Mevrouw **Oedayraj Singh Varma** (GroenLinks): Dat zal ik doen, want het is belangrijk. Collega Jeekel had het ook over die brief.

De **voorzitter**: Dank u wel. Dan is nu het woord aan de heer Poppe van de SP.

De heer **Poppe** (SP): Mevrouw de voorzitter! Vijf minuten spreektijd in eerste en tweede termijn is natuurlijk vreselijk.

De heer **Biesheuvel** (CDA): Gewoon groter worden!

De heer **Poppe** (SP): Daar zijn wij druk mee bezig. U helpt ons daarbij; hartelijk dank daarvoor.

Sinds Heerma is de volkshuisvesting behoorlijk op de schop gegaan. Corporaties zijn commerciële woningbouwverhuurbedrijven geworden. Er kwam een Centraal fonds voor de volkshuisvesting, een sectorale ZBO en een Besluit beheer

sociale huursector om dat geheel in het gareel te houden. Dat laatste wil almaar niet lukken. Daarom krijgen wij nu de derde wijziging van het BBSH in zeer korte tijd.

Een van de oorzaken hiervan is natuurlijk het afschaffen van de objectsubsidies, waardoor de overheid financieel geen stok meer achter de deur heeft en de huurders voor 75% de inkomstenbron zijn van de commerciële corporaties. De corporaties moeten het daarmee doen. Fusies en verkoop van hele complexen woningen zijn hiervan het eerste gevolg. Het tweede gevolg is dat huurders hun rechten als enige aandeelhouders gaan opeisen. Het derde gevolg is dat de lagere overheden, die helemaal geen financiële stok meer hebben, zijn overgelaten aan corporaties om nog iets van volkshuisvesting tot stand te brengen.

Het nu voorliggende voorstel van de staatssecretaris is erop gericht om gaten in die nieuwe ordening te dichten. Wat ons betreft, zijn deze aanpassingen niet allemaal verbeteringen. Het is eigenlijk meer een voortzetting van een hapsnapbeleid dat al een tijdje bestaat. Ik vraag de staatssecretaris daarom met een nota volkshuisvesting 2000 te komen. De heer Duivesteijn vroeg dat ook. Ik had hierover al eens een motie ingediend, die de PvdA niet heeft gesteund. Wij zullen nu toch eens overwegen om die opnieuw in te dienen, want nu kwam de heer Duivesteijn er ook mee. Gezien de voorstellen van de staatssecretaris is het hard nodig dat de regering eens gaat nadenken over hoe het verder met de volkshuisvesting moet.

Laat ik beginnen met mijn kritiek op grond van de drie net genoemde punten. Ten eerste betreft dat de schaalvergroting van corporaties door fusies. Deze fusies overschrijden vaak de gemeentegrens. Door het hele land hebben corporaties straks woningen. Daardoor wordt de toch al zwakke positie en invloed van de gemeenten op de corporaties nog zwakker, zeker nadat de gemeenten beroofd zijn van hun eigen woningbouwbedrijven. Waarom wordt geen paal en perk gesteld aan de schaalvergroting van corporaties, met name bij de grensoverschrijdende fusies? Gemeenten worden met het opstellen van volkshuisvestingsplannen almaar afhankelijker van de corporaties, die vaak een monopoliepositie in de

gemeente of de regio aan het verwerven zijn. Niet alleen de positie van de gemeente, maar ook die van de huurders wordt daardoor behoorlijk ondermijnd. In het voorstel van de staatssecretaris wordt daarop wel ingegaan, maar aan de schaalvergroting wordt geen paal en perk gesteld. Vandaar mijn vraag.

De staatssecretaris is tevreden over de totstandkoming van de nieuwe raden van toezicht. Dat betreft het interne toezicht. Maar in die raden is de huurder niet tot nauwelijks vertegenwoordigd, en dan ook nog indirect. En dat terwijl de huurder voor 75% moet bijdragen in de inkomsten van de corporaties. Gezien deze positie van de huurder als grootaandeelhouder, is het normaal dat de huurders in de raden van toezicht de helft plus één van het aantal leden moeten kunnen aanwijzen. Waarom stuft de staatssecretaris het belang van de huurder nog steeds uit, terwijl de huurder voor de inkomsten van de corporaties steeds belangrijker wordt? De door de staatssecretaris en anderen zo geprezen Woonbond heeft concrete voorstellen gedaan om dit te verbeteren. Ik kan die wel voorlezen, maar dat kost mij te veel tijd. De staatssecretaris zal de voorstellen kennen. Ik vraag naar zijn reactie daarop.

Dan kom ik op de externe controle. Na amper tweeënhalf jaar wordt het toezicht van de gemeenten weggehaald en wordt het ook nog in tweeën geknipt. Het financiële deel wil de staatssecretaris naar het Centraal fonds voor de volkshuisvesting overhevelen, het volkshuisvestingsdeel naar de regionale inspectie volkshuisvesting. Volgens mij heeft de inspectie die rol al en krijgt zij nu dus een rol die zij eigenlijk al had. Daardoor komen de gemeenten in de problemen bij het opstellen van hun volkshuisvestingsplannen. De opstelling van dergelijke plannen en de financiële kant daarvan horen immers bij elkaar. Ik ben van mening dat dit niet gescheiden moet worden. Ook moet er geen scheiding aangebracht worden met de handhaving en het toezicht.

De gemeenten komen hierdoor volkomen tandoel tegenover de machtiger wordende corporaties te staan. Wij weten dat de wereld van de corporaties door een kleine groep ons-kent-ons-jongens aan elkaar

hangt en daar ook door wordt beheerd. De staatssecretaris heeft tijdens het WBL-debat gezegd dat hij daar iets aan zou doen. Als het de bedoeling is om dat ons-kent-ons-wereldje met deze voorstellen aan te pakken, dan slaat hij de plank volgens mij volledig mis. Hoe kunnen gemeenten verantwoordelijk blijven voor de lokale volkshuisvesting zonder sturings- of sanctie-middelen? Dan kunnen zij toch niet ingrijpen. Wij weten allemaal dat de wethouder van Etten-Leur zich dit afvraagt. Prof. Fleurkes schrijft in de studie die hij in opdracht van Binnenlandse Zaken heeft verricht – ik doel op het prachtige boekwerkje Decentraliseren met beleid – dat lagere overheden op zijn minst dienen te zijn toegerust met een bevoegdheid of bestuursmiddel dat hen in staat stelt om invloed uit te oefenen. Daar is echter ook met deze voorstellen van de staatssecretaris nog steeds geen sprake van. Daardoor wordt zelfs het omgekeerde bereikt en verdwijnen de bevoegdheden en de middelen bij de lagere overheden. Daarmee wordt de soms behoorlijk arrogante ons-kent-ons-wereld van de corporaties alleen maar versterkt en niet verzwakt.

Ik heb wat vragen over het bij het Centraal fonds voor de volkshuisvesting leggen van het financiële toezicht. Het is een sectorale zelfstandige bestuursorganisatie die volledig gevoed wordt door de corporaties. Zal hier straks dus geen ongezonde verstrengeling van belangen plaatsvinden?

De **voorzitter**: U mag nog een laatste vraag stellen.

De heer **Poppe** (SP): Wat is dit toch vreselijk! Mijn vraag is waarom het financiële en volkshuisvestelijke toezicht gescheiden worden. Wat is daar nou het nut van? Naar onze mening vormen die twee een onlosmakelijk geheel.

Verder is het naar onze mening noodzakelijk dat de toezichtstaak van de gemeenten scherper wordt vastgelegd en dat de gemeenten ook middelen krijgen om die taak goed uit te kunnen oefenen, in plaats van die middelen af te pakken. Ook is het noodzakelijk dat gemeentegrens-overschrijdende fusies tussen corporaties niet toegestaan worden, althans sterk aan banden gelegd worden. Ik overweeg op deze punten moties in te dienen.

Wat de SP betreft, wordt er onvoldoende paal en perk gesteld aan de schaalvergroting van de corporaties en wordt er voorbijgegaan aan de effecten die dit heeft.

Het eerstelijns-toezicht moet bij de gemeenten blijven, omdat wij van de gemeenten kunnen verwachten dat zij het dichtste bij de huurders staan. Huurders moeten een beroep op hun gemeentebestuur kunnen blijven doen als een verhuurder er een zootje van maakt. Met andere woorden: waarom komt de staatssecretaris niet met een doordachte en fundamentele aanpak waarin de belangen van de huurders centraal staan? Ik kan mij niet aan de indruk onttrekken dat de staatssecretaris maar wat aan het rommelen is om problemen die onder andere het gevolg zijn van, wat heet, het nieuwe stelsel zonder een overall visie hapsnap aan te pakken.

De vergadering wordt van 13.24 uur tot 14.20 uur geschorst.

De **voorzitter**: Voordat ik de staatssecretaris het woord geef, wil ik iedereen doordringen van de nog resterende spreektijden. De heer Duivesteijn heeft nog 8 minuten, de heren Biesheuvel en Hofstra ieder 14 minuten, de heer Jeekel één minuut, mevrouw Varma 2 minuten en de heer Poppe min één minuut. Ik zal, omdat dat tot het proces behoort, ook de laatste drie sprekers in tweede termijn toestemming geven tot het zo nodig indienen van moties; zij mogen echter geen betogen meer houden. Wel zal ik de leden enige ruimte geven om de staatssecretaris heel precieze vragen te stellen. Ik begrijp dat de leden akkoord gaan met dit ordevoorstel.

### **Eerste termijn van de zijde van de regering**

Staatssecretaris **Tommel**: Voorzitter! Ik zal graag meehelpen aan een snelle afhandeling van de vergadering, door al die vragen die niet aan de orde zijn, niet te beantwoorden. Ik doel op het schrijven van verkiezingsprogramma's en nota's, en op onderhandelingen over regeerakkoorden. Ik neem aan dat u het niet erg vindt als ik die onderwerpen qua verantwoordelijkheden maar laat waar ze horen. Dit zijn niet de verantwoordelijkheden van woordvoerders, maar van partijen, en die zitten hier niet aan tafel.

Ik realiseer mij overigens heel goed dat wat we vandaag bespreken, een langjarige doorwerking heeft. Je zet een systeem van toezicht immers niet op voor één of een paar jaar. Heel helder is dat een aantal dingen niet kunnen worden teruggedraaid. Zo hebben wij het geweld; daarover mag geen misverstand bestaan. De schaalvergroting van de corporaties is, als daartoe wordt besloten, een proces waarmee niet kan worden gestopt, en dat zeker niet kan worden teruggedraaid. In zekere zin neem je dus een aantal irreversibele beslissingen. Daar zijn wij voor. Dit scheelt mij al heel wat in de beantwoording, waardoor ik onmiddellijk tot de kern kan komen.

De heer **Poppe** (SP): De schaalvergroting is niet terug te draaien, maar het gaat erom dat het beleid is. Het merkwaardige is dat er in allerlei opzichten geen monopolievorming mag zijn vanwege de concurrentie, waarbij het openbaar vervoer al is genoemd. Maar in dit geval wordt schaalvergroting juist gestimuleerd door de staatssecretaris. Ik zou graag willen weten welke problemen daaraan vastzitten, maar daar komt hij niet mee.

Staatssecretaris **Tommel**: Ik kom nog terug op de relatie tussen gemeenten en corporaties. Ik ga ervan uit dat het schaalvergrotingsproces om allerlei zakelijke en dus ook volkshuisvestelijke redenen gewenst is. Maar ik oefen daarop verder geen invloed uit. Ik houd het niet tegen, behalve daar waar het negatieve gevolgen zou krijgen voor de volkshuisvesting. Op dit moment wordt niet gedacht aan een automatische landelijke toelating. Standaard zijn wel regionale toelating en de mogelijkheid om buiten de regio werkzaam te zijn. Ook op dat punt wil ik nog terugkomen.

De heer **Poppe** (SP): En dus ook op de criteria waaraan u toetst?

Staatssecretaris **Tommel**: Voorzitter! Van het financieel toezicht heb ik begrepen dat in het algemeen wordt ingestemd met de wijze waarop het financieel toezicht nu is geregeld: een onafhankelijk Centraal fonds voor de volkshuisvesting, met een benoemd bestuur en een college van betrokkenen. De heer Biesheuvel heeft gevraagd of dit het eindplaatje

is. Zou het niet nog consequenter zijn om het centraal fonds zoals het nu vorm gaat krijgen, de volledige verantwoordelijkheid voor de financiële controle te geven, inclusief sancties? Uiteindelijk is de consequentie niet alleen dat er een informatierecht komt, maar ook dat er sancties opgelegd kunnen worden. De invloed van de rijksoverheid zal hierdoor in hoge mate teruggedrongen worden.

Voorzitter! Ik sluit niet uit dat dit ooit het geval kan zijn. Ik wijs er echter op dat wij met een groei-model werken. Wij zullen moeten afwachten of het goed functioneert. Ik herinner eraan dat wij dachten dat het vorige model goed zou kunnen werken. Dat bleek echter niet het geval te zijn. Wij hebben de verwachting dat het huidige model goed zal functioneren, maar wij hebben niet de goudgerande zekerheid dat dit het geval zal zijn. Het proces moet nauwkeurig gevolgd worden. Over een aantal jaren moet bezien worden of bijsturing nodig is.

De interne controle bij de corporaties kan verbeterd worden. De koepels doen daar veel aan en ik stimuleer hen daarin. Ik sluit niet uit dat na een aantal belangrijke saneringen het Centraal fonds voor de volkshuisvesting meer taken kan krijgen. Ik ben nu nog niet zover, maar ik stel mij niet dogmatisch op. Ik wijs erop dat de rijksoverheid een aantal taken moet behouden. De volkshuisvesting is namelijk een grondwettelijk bepaalde taak. Daarnaast speelt de huursubsidie, met alle daaraan verbonden consequenties, een rol. De rijksoverheid heeft, los van het directe toezicht op corporaties, andere redenen om zich op z'n minst geïnteresseerd te tonen in de financiële structuur. Bij de evaluatie kan dit een punt van discussie zijn.

Voorzitter! Wij gaan met de allerbeste verwachtingen aan de slag met het nieuwe systeem, maar wij moeten uiteraard ruimte houden voor aanpassingen. De heer Biesheuvel heeft om een evaluatie gevraagd. Ik wil hem die graag toezeggen. Wij starten 1 januari van het volgend jaar. De eerste rapportage is eind 1999. Ik volg graag de suggestie om het functioneren van het gehele stelsel in één rapportage te bundelen. Het systeem kan bijvoorbeeld na vier jaar worden geëvalueerd. Dat is dus eind 2001,

een mooie datum want dan bestaat de Woningwet 100 jaar.

Voorzitter! Ik ben ook voorstander van een ordeningswet. Onder anderen de heer Jeekel heeft daarnaar gevraagd. Er worden voortdurend nieuwe elementen toegevoegd aan het bouwsel van wetgeving en AMvB's. Dit leidt ertoe dat het geheel wellicht de toets der kritiek van de welstandscommissie niet meer kan doorstaan. Een ordeningswet past goed in het systeem van wetgeving. Er is net een nieuwe Huursubsidiewet aangenomen. De integrale herziening van de huurwetgeving kan bijna naar het kabinet worden gezonden. In dat kader vindt afstemming met het Burgerlijk Wetboek plaats. Daarmee is dat onderdeel weer up-to-date en gesystematiseerd. Het is niet zo vreemd om dit grote stuk in een ordeningswet weer te geven. Dan gaat het er niet om de discussie over de ordening opnieuw te voeren – hoewel dat voortdurend een punt van interesse zal zijn – maar wel om de wetgeving nog eens systematisch en goed op orde te brengen. Dus ik ga in positieve zin op die suggestie in. Het lijkt mij verstandig om dat te doen, al was het maar omdat de kwaliteit van de wetgeving heel belangrijk is om helderheid te geven in situaties waarin men op die wetgeving een beroep doet. Er zijn nu zo vaak wijzigingen doorgevoerd, met de beste bedoelingen en keurig getoetst, maar voor de systematiek zou het goed zijn als er een ordeningswet kwam. Dan lijkt het moment van de evaluatie mij daar een goed moment voor.

Voorzitter! Dan kom ik bij de afstemming tussen het WSW en het centraal fonds. Er is een naadloze aansluiting tussen het WSW en het centraal fonds. Dat moet ook. Het WSW heeft echter gemeld dat men wat de informatiestromen betreft graag apart wil blijven van de ZBO's en van de rijksoverheid. Er is inderdaad een onderlinge informatiestroom tussen de corporaties. Men vreest dat men door op welke wijze dan ook geassocieerd te worden met beleid waar men geen invloed op heeft, de hoge status die men nu heeft – de triple A-rating – in de waagschaal zou kunnen stellen. Daar is men bijna letterlijk als de dood voor. Men wil geen enkel risico lopen. Dat kan ik mij zeer wel voorstellen. Ik denk niet dat het systeem dat ik oorspronkelijk voor

ogen had, namelijk een informatiestroom naar het centraal fonds via het WSW, een probleem zou hebben opgeleverd, maar ik heb er niet de minste moeite mee om de wens van het WSW te respecteren en de informatiestroom te laten verlopen zoals nu geregeld is. Ik bereik daarmee dat het WSW dan geen enkel risico loopt. Een risico voor het WSW betekent dat het lenen duurder wordt en dat heeft weer hogere huren tot gevolg. Daar heb ik geen belang bij. Daarnaast zorg ik ervoor dat de informatie die het centraal fonds krijgt dezelfde is als het WSW krijgt. Ik heb mij overigens gerealiseerd dat er in de stukken geen overzicht is opgenomen waarin staat naar wie de informatie gaat en op welk moment dat gebeurt. Dat overzicht is er wel en dat kan ik de Kamer alsnog doen toekomen. Naar mijn gevoel is wel helder waarom het WSW bezwaren had tegen mijn oorspronkelijke plan.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Ik ga ervan uit dat het centraal fonds inzicht kan krijgen in de volledige correspondentie betrekking hebbend op het WSW op het moment dat het fonds toegang wil hebben tot die informatie, bijvoorbeeld in het kader van een sanering.

Staatssecretaris **Tommel**: Dat lijkt mij voor het centraal fonds niet nodig. Het centraal fonds moet de financiële situatie van de corporatie kennen. De corporatie moet daarvoor de benodigde gegevens rechtstreeks aan het centraal fonds melden.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Het gaat natuurlijk ook om de beoordeling van de wijze waarop men informatie verstrekt aan verschillende instituten. Ik kan mij niet voorstellen dat er aan de ene kant wel geborgd wordt en dat er na een bepaalde periode een sanering volgt. Dan moet er toch volgestrekte openheid zijn over die correspondentie, wil het centraal fonds een advies kunnen geven ten aanzien van de sanering. Alleen dan kan de kwaliteit van de informatie of het management beoordeeld worden.

Staatssecretaris **Tommel**: Die informatiestromen zijn al behoorlijk gegarandeerd door de naadloze aansluiting die wij intussen gerealiseerd hebben tussen het centraal fonds en het WSW.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Maar het gaat mij om de situatie waarin een corporatie echt onderuitgaat. Het is belangrijk om in de analysefase te kunnen beoordelen of er een bewindvoerder moet worden aangesteld, wat de kwaliteit van het management is of wat de kwaliteit is van de in het verleden ingediende aanvragen. Ik geloof niet dat hierover echt een verschil van mening is, maar ik vind het wel belangrijk dat dit expliciet wordt geformuleerd. Ik weet niet wat hierover in het BBSH of in het statuut van het centraal fonds komt. Het centraal fonds moet per definitie over alle informatie kunnen beschikken die een corporatie heeft.

De heer **Jeekel** (D66): Artikel 30 van het BBSH wordt in de laatste brief van de staatssecretaris nogmaals gewijzigd. Daar zitten een aantal elementen in. De kernvraag is volgens mij of uiteindelijk niet in het BBSH moet worden opgenomen dat ingeval van sanering het centraal fonds die informatie kan krijgen die het WSW moet gebruiken voor de borging. Dan heb je een naadloze aansluiting van informatie, naast de naadloze aansluiting van beleid.

Staatssecretaris **Tommel**: Het is niet nodig, omdat het centraal fonds alle benodigde informatie kan krijgen van de corporatie, dus ook of er geborgd is en of het borgen nog een probleem oplevert. Ik denk dat wij over een volstrekt theoretisch probleem spreken.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Dan is het geen probleem om het toe te zeggen.

Staatssecretaris **Tommel**: Ik heb er geen moeite mee om ernaar te kijken om te zien of het volledig is, maar één ding moet helder zijn: het centraal fonds is naar mijn gevoel essentieel. Het centraal fonds moet kunnen beschikken over alle informatie die nodig is om zich een goed en getrouw beeld te vormen van de financiële situatie van de corporatie. Als de corporatie iets te melden heeft over het al of niet borgen van leningen, moet daar een antwoord op gegeven worden door de corporatie. Daar kan niets tussen zitten.

De heer **Hofstra** (VVD): Ik denk dat het veel verstandiger is voor de

staatssecretaris om niet te zeggen dat het niet nodig is, maar dat het ongewenst is. Hij heeft het argument genoemd dat de triple A-rating zoveel financiële voordelen geeft dat zij nooit in de waagschaal mag worden gesteld. Ik vraag dus om een wat krachtigere uitspraak van de staatssecretaris.

De heer **Jeekel** (D66): Maar het gaat hier over een saneringssituatie. Dan moet alles worden gedaan om te zorgen dat die sanering zo eenvoudig mogelijk verloopt. Als daarvoor extra informatievoorziening nodig is, dan moet die niet worden belemmerd.

Staatssecretaris **Tommel**: Dat is juist. Naar mijn gevoel kan en moet de corporatie die informatie ook leveren. Zo helder is het. Daar hoeven wij geen probleem van te maken, want het is geen probleem.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Als die plicht geregeld is, is het inderdaad geen probleem.

Staatssecretaris **Tommel**: Als er een aanvraag ligt voor sanering, heeft de corporatie de plicht om alle relevante financiële informatie te leveren. Dat gebeurt in de praktijk ook. Het centraal fonds zou nooit een beslissing nemen als het niet een volstrekt helder inzicht in de financiële situatie van de corporatie zou hebben. Als men dat niet heeft, doet men onmiddellijk navraag om dat op te helderen. Dat is niet echt een probleem.

De heer **Jeekel** (D66): Naast de informatie die het centraal fonds krijgt over een te saneren corporatie, is er het moment waarop de gemeente wordt ingeschakeld, en de informatie die de gemeente krijgt. Dat komt ook in dat document voor en daarover zijn nog wat vragen gesteld.

Staatssecretaris **Tommel**: De gemeente wordt uiteraard op de hoogte gehouden van de sanering. Dat is het eerste wat je doet in zo'n situatie. De gemeente krijgt voldoende informatie om zich een oordeel te kunnen vormen. Dat is ook logisch. Als een corporatie eenmaal in de situatie verkeert dat er gesaneerd dreigt te moeten worden, heeft dat ook repercussies voor de afspraken die een gemeente nog kan

maken met de corporatie. Bij de prestatieafspraken is het voor een gemeente uiterst relevant om te weten dat een corporatie bepaalde dingen om financiële redenen niet kan, even los van de vraag of zij dat zou willen.

Het is misschien goed om wat meer over de rol van de gemeente te zeggen. Deze lijkt toch minder te veranderen dan sommigen suggereren. De gemeente verliest natuurlijk geen sturingsmogelijkheden, laat dat helder zijn. De gemeente verliest een toezichtrelatie. Als de gemeente die toezichtrelatie misbruikt heeft om een corporatie te dwingen in een richting die eigenlijk niet tot het toezicht maar tot de beleidsbeïnvloeding behoort, is dat niet juist geweest. Dan moet dat nodig rechtgezet worden. De gemeente verliest echter geen mogelijkheid tot sturing, want die is er via het toezicht gewoon niet. De gemeente heeft aan de andere kant wel heel grote mogelijkheden tot sturing. De heer Biesheuvel heeft er een paar genoemd, zoals grondbeleid en verstrekte subsidies. Er wordt nog altijd flink gestuurd via subsidies. Er gaat vanuit de begroting en dus ook via gemeenten altijd nog voor een heel groot bedrag aan subsidies de deur uit. Ik voeg daaraan toe dat ook het al of niet aan de corporatie geven van de mogelijkheid om mee te doen aan plannen – uitbreidingsplannen of interessante plannen binnen de gemeente – een sturingsmogelijkheid is.

Er is voor de gemeente dus nog van alles te sturen, maar het toezicht is juist geen goed sturingsinstrument. Wij weten dat het toezicht toch als sturingsinstrument is gebruikt; dat is een van de redenen waarom wij dat niet meer willen. Dat was bijvoorbeeld in de situatie waarin de corporatie nog niet onrendabel mocht investeren en waarin de gemeente dat, omdat zij dat toch gewenst achtte, niet alleen door de vingers zag, maar zelfs min of meer afdwong. Dat deugt niet en dat moet je ook niet willen. Dan heeft de gemeente twee petten op. Ik vind het goed van de gemeenten en de VNG dat zij zelf die twee petten niet meer willen. Dat moet je zindelijk scheiden; de gemeente moet daar een heldere rol in hebben. Die rol moet bestaan uit het formuleren van wat er in de gemeente aan goede volkshuisvesting moet gebeuren. Een aantal

gemeenten doen dat en een snel toenemend aantal gemeenten is geïnteresseerd in het zelf goed formuleren – en in het daarover discussiëren in de raad – van wat het college van B en W eigenlijk met de volkshuisvesting in de gemeente wil. De echt goede gemeenten doen dit samen met de buurgemeenten om tot een goed afgestemd regionaal model te komen. Dan heb je pas echt een optimaal resultaat. Zeker in de meer verstedelijkte gebieden is het natuurlijk van belang dat een centrale stad en de randgemeenten daaromheen met elkaar proberen om de opgave zo goed mogelijk te formuleren en om daar met de corporaties afspraken over te maken. Dat is het echt goede systeem. Er zijn nog altijd gemeenten die een zodanig geformuleerd beleid niet hebben, maar dat aantal neemt af en soms zijn er ook redenen voor: als men het gevoel heeft dat er in sommige gemeenten nauwelijks een probleem is, ligt het niet het meest voor de hand om meteen met beleidsplannen te komen.

Ik ben dus een groot voorstander van een gemeentelijk volkshuisvestingsplan. Er staat nu natuurlijk ook een premie op. Als zo'n plan er is, moet de corporatie daar namelijk rekening mee houden. Daar had de heer Jeekel een a-contrariorendering voor, namelijk dat de corporatie er geen rekening mee hoeft te houden als het er niet is. Feitelijk is het inderdaad zo dat de corporatie, als de gemeente geen geformuleerd beleidsplan heeft, er ook geen rekening mee kan houden.

De heer **Poppe** (SP): Het huidige eerstelijns financieel toezicht achteraf door de gemeenten is natuurlijk ook een inzicht in het beleid van de corporatie. Daardoor krijgt de gemeente immers ook een beter inzicht in het beleid van de corporatie waarvan zij afhankelijk is. Wat is in het voorstel van de staatssecretaris nou de verbetering ten opzichte van gemeenten die achteraf het eerstelijns toezicht uitoefenen, ook op het financiële beleid van een corporatie? Daarbij wijs ik erop dat er bij een gemeente sprake is van een democratisch gekozen orgaan waar de huurders terecht kunnen als zij vinden dat het niet goed gaat. Daar is niets mis mee. Ik begrijp dus werkelijk niet waarom de staatssecretaris dit een verbetering vindt. Er is helemaal geen sprake van twee

petten; er is één pet: het belang van de volkshuisvesting.

Staatssecretaris **Tommel**: Nee, dat is in het geheel niet het geval. Het is jammer dat de discussie in de voorgaande periode de heer Poppe is ontgaan. Volgens mij was hij toch bij het WBL-debat aanwezig. Ja toch?

De **voorzitter**: Deze voorzitter kan uit eigen waarneming meedelen dat dit bij het WBL-debat stevig aan de orde is geweest.

De heer **Poppe** (SP): Maar dat betekent natuurlijk niet dat als een gemeente ergens misbruik van maakt, een andere organisatie dingen altijd verkeerd kan doen. Dat is geen argument om het kind met het badwater weg te gooien.

Staatssecretaris **Tommel**: Het is ook geen kwestie van het kind met het badwater weggooien. Er is nu een heldere rol voor de gemeente en niet meer die dubbele rol. Die twee petten kunnen echt dwars op elkaar staan en dat is geen fraai gezicht.

Er waren nog andere problemen. Veel gemeenten, vooral de wat kleinere, waren technisch niet in staat om financieel toezicht te voeren; dat was technisch gewoon te moeilijk. De Rekenkamer heeft dat geconstateerd en heeft gesteld dat, als je het toezicht bij de gemeenten wilt laten, er een aantal jaren scherp op moet worden toegezien dat zij die kennis en expertise instandhouden dan wel verwerven. Welnu, in een aantal gevallen heeft de gemeente die expertise niet en daarnaast vind ik het ongewenst dat de gemeente die twee taken combineert. Bij elkaar zijn dat voldoende redenen om het toetsen op te dragen aan een onafhankelijk instituut, namelijk het Centraal fonds voor de volkshuisvesting, dat goed in deze materie is ingevoerd.

De heer **Jeekel** (D66): Wij hadden het over het volkshuisvestingsplan en volgens de staatssecretaris gaf ik een a-contrariorendering ten beste, die echter wel met de feiten overeenkomt. Is de staatssecretaris bereid om het BBSH zo aan te passen dat de corporatie pas verplicht is om met gemeenten over prestatieafspraken te overleggen, als die gemeente ook beschikt over een volkshuisvestingsplan of een



ontwerp daartoe? Dat zou namelijk mijn lijn zijn.

Staatssecretaris **Tommel**: Ik ben het wel met de heer Jeekel eens dat er een grote premie moet staan op een gemeentelijk volkshuisvestingsplan, maar als de consequentie van zijn opvatting is dat ik de bestaande verplichting moet schrappen om het activiteitenplan aan de gemeente aan te bieden en de gemeente te vragen daarover overleg te voeren, dan zou mij dat te ver gaan.

De heer **Jeekel** (D66): Ik bedoel niet een verplicht volkshuisvestingsplan te introduceren, maar er moet wel een stok achter de deur zijn, zoals de staatssecretaris ook zelf heeft betoogd. Hij zal de gemeenten aanspreken op een dergelijk plan en met mijn voorstel wordt dat wat verder gematerialiseerd. Het activiteitenprogramma aanbieden is vers één, maar voor echte onderhandelingen daarover is nodig dat beide partijen hun bullen goed voor elkaar hebben. Ik vind het een beetje een ongelijke verhouding als de corporatie wordt verplicht om allerhande zaken toe te leveren, terwijl de gemeente niet eens een expliciete visie hoeft te hebben, omdat wij formeel nog niets geregeld hebben. Dan zou de corporatie afhankelijk van de wethouders worden in het kader van de actie "roept u maar".

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Ik vind het voorstel juist sympathiek, omdat het zal gaan om een toetsingskader om te kunnen beoordelen of er prestatieafspraken zijn gemaakt. Wat is het kader waarbinnen prestaties moeten worden geleverd en prestatieafspraken worden gemaakt? Je kunt een aantal terecht verlangens ten aanzien van de sociale huursector koesteren, maar het is goed om scherp te formuleren dat de gemeenten dat kader dan ook moeten bieden. Anders kan de staatssecretaris immers niet beoordelen of de prestaties evenredig zijn aan de inspanningen die men verricht.

De heer **Biesheuvel** (CDA): Voorzitter! De vraag komt nu aan de orde of in het BBSH moet worden vastgelegd dat een corporatie pas verplicht kan worden om met de gemeente te onderhandelen, als er een volkshuisvestingsplan is. Is het

in feite niet zo dat een gemeente die geen volkshuisvestingsplan heeft, om welke reden ook, in een eventueel conflict aanzienlijk zwakker dan de corporatie zal staan? En andersom is het toch best mogelijk dat een gemeente en een corporatie eruitkomen, ondanks het ontbreken van een volkshuisvestingsplan?

Staatssecretaris **Tommel**: Ik kan mij twee posities voorstellen. De eerste is dat men het onderling moeiteloos eens wordt over wat er in de gemeente moet gebeuren, ondanks het ontbreken van een plan. De tweede is dat er een plan ligt en dat men het over dat plan niet eens wordt en er dus geen afspraken worden gemaakt. De koppeling tussen het plan en het maken van afspraken is dus niet zo heel eenvoudig, maar ik ben het eens met de teneur van de opmerking van de heer Biesheuvel, dat de gemeente, naarmate ze haar beleid minder goed formuleert, zwakker staat in een eventueel conflict; dat is volkomen correct. Een gemeente die helemaal niets heeft geformuleerd en die toch een corporatie wil aanspreken op het leveren van bepaalde prestaties, die zij dus niet zelf vooraf heeft geformuleerd, staat wel heel zwak in de procedure.

De heer **Jeekel** (D66): Ik zie natuurlijk ook wel in dat je dan zwakker kunt komen te staan. De gemeente kan natuurlijk prachtige argumenten hebben, maar het kan zijn dat zij er gewoon geen behoefte aan heeft gehad om een plan te maken. Mijn kernpunt blijft het idee van de gelijkwaardigheid van de partners. Ik vind het vreemd dat de ene partner op volkomen terechte gronden wordt verplicht om een aantal dingen te overleggen, terwijl de andere partner heel ruim het overleg in kan gaan. Ik vind dat eerlijk gezegd niet helemaal meer van deze tijd.

Staatssecretaris **Tommel**: Voorzitter! Ik denk dat de situatie duidelijk geschetst is. Als de gemeente het beleid niet goed formuleert, staat zij zwak als er een conflict ontstaat. De gemeente doet er dus verstandig aan om het goed te formuleren en het er niet op te laten aankomen. Dat is naar mijn gevoel de positie.

De heer **Jeekel** (D66): Ik denk dat wij wel weten wat een verstandige

gemeente het beste kan doen. Het gaat om het geval dat die verstandige gemeente er niet is. Is de staatssecretaris bereid om het BBSH zodanig aan te passen dat die a-contrariorendering, waarvan hij de feitelijke juistheid onderschrijft, erin komt?

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Het gaat om het feit dat er een referentiekader gaat ontstaan op basis waarvan de staatssecretaris kan beoordelen of er wel of niet terecht sprake is van een conflict en daarop kan hij dan zijn handelen instellen. De heer Jeekel stelt terecht de eis aan de gemeente dat zij ervoor moet zorgen dat die huishouding op orde is en daar hoort een volkshuisvestingsplan bij en naar mijn gevoel heeft hij daar gelijk in.

De heer **Hofstra** (VVD): Die discussie over hetgeen collega Jeekel net zei, hebben wij natuurlijk al een tijd geleden gevoerd. Toen heeft D66 eraan meegeholpen om het activiteitschema verplicht te stellen. Toen hebben wij steeds gezegd dat het raar was dat men dat aan de andere kant niet hoefde te doen. Ik ben het eens met de staatssecretaris als hij zegt dat gemeenten gewoon zwakker staan als zij dat niet doen, maar dat moeten zij zelf maar weten. Ik stel voor om het de raden zelf maar te laten uitzoeken. Wij zijn niet van de commissie voor Binnenlandse Zaken. Ik heb er geen behoefte aan om dat verder allemaal te regelen.

De **voorzitter**: Ik wil er wel op wijzen dat deze commissie haar eigen verantwoordelijkheid heeft ten aanzien van hetgeen er binnen dit vakgebied wordt gedecentraliseerd. Wij kunnen geen planprocedures opleggen, want daar gaat Binnenlandse Zaken over, en dat doen wij ook niet.

Staatssecretaris **Tommel**: Voorzitter! Ik ga nu wat uitvoeriger in op de prestatieafspraken.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Dat is een helder antwoord.

Staatssecretaris **Tommel**: Ik heb er verder niets aan toe te voegen. Ik heb gemeld wat mijn standpunt was. De gemeente stelt zich zeer kwetsbaar op als zij geen

volkshuisvestingsplan geformuleerd heeft en het is dus wijs...

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Het antwoord op de vraag van de heer Jeekel is dus "nee". Dat moeten wij weten.

Staatssecretaris **Tommel**: Ik heb geprobeerd om de vraag te specificeren, door de heer Jeekel te vragen of hij het nodig vindt dat ik de bestaande verplichting van de corporatie om de gemeente het activiteitenplan te melden en daarover overleg te voeren, uit het BBSH schrap. Als het antwoord is dat het te ver gaat dat er geschrapt moet worden in het geval van een ontbreken van een volkshuisvestingsplan, dan zou ik er bezwaar tegen hebben. Ik wilde de bestaande situatie dus gewoon intact laten.

De heer **Jeekel** (D66): Ik heb daar als antwoord op gegeven dat ik het wel logisch vind dat het activiteitenprogramma wordt overhandigd – dat hebben wij met elkaar afgesproken – maar dat ik die overlegverplichting niet nodig vind. Ik maak dus een onderscheid tussen die twee elementen.

Staatssecretaris **Tommel**: Ik begrijp het punt van de heer Jeekel, maar ik blijf even bij mijn eigen redenering.

Voorzitter! Ik kom toe aan de prestatieafspraken. Ik constateer dat het maken van prestatieafspraken tussen gemeenten en corporaties behoorlijk snel op gang begint te komen. Een jaar of wat geleden bestond het eigenlijk nauwelijks en nu zie je dat veel gemeenten en corporaties afspraken maken met elkaar. Dat is op dit moment zonder enige verplichting, maar het gebeurt wel. Ik ben er dus van overtuigd dat het steeds meer zal voorkomen dat gemeenten en corporaties tot goede afspraken zullen komen als wij expliciet vastleggen dat wij dat willen bevorderen. Dan kan zich de situatie voordoen, die wij dan maar "worst case" zullen noemen, waarin men er niet helemaal uitkomt.

De eerste mogelijkheid is dat er geen gesprek totstandkomt. Naar mijn gevoel past mij dan de rol om ervoor te zorgen dat het wel tot dat gesprek komt. Ik denk dat de insteek van de heer Biesheuvel in die zin juist is dat er een bestuurlijk bemiddelende rol ligt voor de staatssecretaris. Overigens ligt er

dan wel een uitnodiging van de desbetreffende corporatie voor een gesprek. Als het gesprek überhaupt niet totstandkomt, wil de gemeente kennelijk niet praten. Dat is een situatie die ik mij niet zo goed kan voorstellen, maar het zou kunnen.

De tweede mogelijkheid is dat het komt tot prestatieafspraken. De vraag is wat de waarde ervan is, zeker als zij tot resultaat hebben dat er elders iets misgaat. Het is mogelijk dat prestatieafspraken worden gemaakt die in een naburige gemeente tot schadelijke toestanden leiden. Ik behoud mij het recht voor de desbetreffende corporatie – en overigens ook de gemeente in kwestie – dan aan te spreken op niet goed handelen. Het feit dat een afspraak totstandkomt, wil niet per definitie zeggen dat het een goede afspraak is. Normaliter zal ik mij geen oordeel vormen over dergelijke afspraken. Als men het samen eens is, is er geen probleem. Als echter blijkt dat zoiets elders heel slecht uitwerkt, mag ik mij erover uitspreken.

De derde mogelijkheid is dat een corporatie graag afspraken wil maken, maar het financieel niet kan.

De heer **Poppe** (SP): Nog even terug naar de vorige mogelijkheid. Stel dat een corporatie woningen heeft in verschillende gemeenten. Die moet dan in die verschillende gemeenten afspraken maken. De situatie kan ontstaan dat een gemeente iets wil, maar dat geen afspraak daarover gemaakt kan worden, omdat de desbetreffende corporatie alleen maar de afspraak wil maken die in andere gemeenten is gemaakt. Je kunt je voorstellen dat corporaties zoveel mogelijk een eenduidig beleid willen voeren. Zoiets kan problemen geven, omdat de volkshuisvestelijke situatie van gemeente tot gemeente geweldig kan verschillen.

Staatssecretaris **Tommel**: Daarom staat in de regeling dat de corporatie rekening houdt met het gemeentelijk beleid op dit punt. Het kan nooit een standaardbeleid zijn, want de situatie is in elke gemeente anders. Ik vraag de corporaties daarom de relevante informatie die zij moeten verstrekken per gemeente te verstrekken.

De heer **Poppe** (SP): Ik bedoelde dat het feit dat een corporatie bij wijze van spreken woningbezit heeft dat gespreid is over het hele land, deze

corporatie een behoorlijke macht geeft die gemeenten niet kan overrulen, ondanks het politieke primaat dat de gemeente zou moeten hebben.

Staatssecretaris **Tommel**: Je kunt erover twisten of dat zou moeten. De gemeente betaalt niet. Het is wel mooi om te spreken over het primaat van de gemeente, maar de corporatie moet betalen. Dus blijft de zeggenschap over investeringen liggen bij de corporatie.

De heer **Poppe** (SP): Mijn probleem is ook dat de overheid geen stok achter de deur heeft, omdat zij zich financieel heeft teruggetrokken uit de volkshuisvesting. Het zijn de huurders die betalen. Die hebben stemrecht en kiezen het gemeentebestuur. Zo zitten wij toch met een probleem.

Staatssecretaris **Tommel**: Dat is uw probleem, niet het mijne. De overheid heeft zich overigens helemaal niet teruggetrokken uit de volkshuisvesting, ook niet in financiële zin. Zoiets wordt wel eens meer gezegd en dat is slordig, want het is totaal niet het geval.

De heer **Poppe** (SP): U ontkent toch niet dat zeg maar ongeveer 75% van de inkomsten van de corporaties afkomstig zijn van de huurpenningen?

Staatssecretaris **Tommel**: Denkt de heer Poppe dat de huurder synoniem is aan het gemeentebestuur?

De heer **Poppe** (SP): Synoniemer dan de corporatie in ieder geval.

Staatssecretaris **Tommel**: Ik ga ervan uit dat de gemeente in overleg met de corporatie probeert de optimale situatie te bereiken. Zij staan echter niet in een hiërarchische verhouding tot elkaar. Zij zijn ongelijksoortig en zij moeten met elkaar proberen de opgave die er ligt in de betrokken gemeente vorm te geven.

Een vierde mogelijkheid is dat de corporatie wel kan investeren, maar het elders wil doen. Zij heeft dus een keuzemogelijkheid. De heer Duivesteijn heeft erop gewezen dat er van die ongelukkige hoeken zijn in een gemeente waar corporaties helemaal niet in willen investeren, en vroeg: wie dwingt ze dan? Het antwoord is: in de huidige situatie

niemand en in de toekomstige situatie ook niemand. Ik ga er overigens van uit – en de praktijk staaft dit – dat het helemaal geen regel is dat corporaties in ongelukkige delen van een gemeente niet willen investeren. Sterker nog, juist die investeringen laten particuliere investeerders graag aan corporaties over. En vaak komen ze nog tot stand ook. In die zin is er geen verschil tussen de huidige en de nieuwe toestand. Als het al een probleem zou zijn, had het zich nu al in een grote omvang gemanifesteerd, maar dat gebeurt helemaal niet. Er verandert in de relatie in die zin ook niets. Je kunt hooguit een verandering in gunstige zin verwachten. Gemeenten en corporaties moeten met elkaar prestatieafspraken maken. Tot nu toe was dit niet het geval. Dwingend voorschrijven echter zit er nu ook niet in.

De heer **Hofstra** (VVD): Heeft dit antwoord ook betrekking op de drie voorbeelden?

Staatssecretaris **Tommel**: Ik kom nog terug op die voorbeelden.

De heer **Jeekel** (D66): Stel dat niemand wil investeren in een ongelukkig gelegen stuk grond en de gemeente voert op dit punt geen exorbitant beleid, wat doet u dan. Hier doet zich zo'n worst case voor. Het is dan mogelijk over te gaan tot een aanwijzing. Wanneer gebeurt dat?

Staatssecretaris **Tommel**: Wat een detaillering! Ik zou een corporatie moeten verplichten om te gaan investeren in een stukje grond ergens op een hoek van een straat. Ik moet er niet aan denken!

De heer **Jeekel** (D66): Ik ook niet, maar in dit debat moeten we proberen het totale beeld te achterhalen.

Staatssecretaris **Tommel**: Daarom meld ik duidelijk dat ik vind dat dit niet op mijn weg ligt.

De heer **Biesheuvel** (CDA): De heer Jeekel zegt dat dit punt tijdens dit debat aan de orde moet komen, maar de staatssecretaris zegt steeds dat er niets verandert in de relatie met de gemeente. In dit debat over het toezicht hoort dit punt eigenlijk

niet eens thuis, althans, de situatie is niet veranderd. Nu we over het toezicht praten, doet u net of een andere situatie over deze casus is ontstaan.

De heer **Jeekel** (D66): Er ontstaat een andere situatie als deze prestatieafspraken als een sterker instrument in de volkshuisvesting een plaats krijgen. Als beide partijen geen oplossing vinden, is de interveniërende rol van de staatssecretaris belangrijk. Ik realiseer me dat aan de instrumenten waarover hij beschikt, niet veel veranderd is. De start is echter veranderd en daarom moet deze discussie gevoerd worden.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): In de nota-Heerma was sprake van een zelfregulerende volkshuisvesting waarbij de instandhouding van de woningvoorraad door de verschillende partijen in de sector zelf plaatsvindt en de rijksoverheid in financiële zin terugtreedt. Dat laatste is gebeurd. Natuurlijk zijn er nog voornemens, maar objectsubsidies – zoals we die in het verleden kenden – zijn verdwenen. De interventies van de corporaties in het verleden waren per definitie gebaseerd op geldstromen van de rijksoverheid. Nu gaat het om het zelfregulerende karakter. De staatssecretaris merkte op dat niemand gedwongen kan worden, maar hoe garandeert hij dit zelfregulerende karakter dat verdergaat dan de eigen woningvoorraad? Het gaat hierbij ook om de plaatsen die de corporaties aantrekkelijk vinden. We praten dus over de instandhouding van de woningvoorraad, maar ook over rechtsgelijkheid. Burgers moeten de zekerheid hebben dat er in hun buurt geïnvesteerd wordt. Ik vind het niet gek als hierop nader wordt ingegaan. Dit past juist, en ik kijk nu naar de heer Biesheuvel, in het kader van de nota-Heerma, hetgeen blijkbaar door sommigen vergeten is.

Staatssecretaris **Tommel**: Je praat dan over een heel andere situatie. In zo'n geval gaat het over taakverwaarlozing, een reden om in te grijpen. Daar krijg ik een beter instrumentarium voor. Als het werkelijk misloopt, kan ik de corporaties op een adequate wijze aanpakken, maar – nogmaals – je praat dan over taakverwaarlozing. Dat zou dus kunnen zijn in een

situatie waarin je een rijke corporatie hebt, werkzaam in een gebied met een grote opgave, die eenvoudigweg niet aan die opgave wil beginnen en liever op haar geld blijft zitten. Maar dan praat je over taakverwaarlozing en dat is een situatie die nu ook al aan de orde is, als een corporatie haar werk niet doet. Dat staat los van financiële subsidies van de rijksoverheid en hangt puur af van het feit of een corporatie doet wat zij doen moet, gezien haar financiële mogelijkheden.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Een laatste opmerking hierover, voorzitter, ter verheldering. Ik zeg dit vanuit mijn eigen bestuurlijke ervaring en vanuit het verleden: projectontwikkelaars investeerden niet in gebieden die zij niet aantrekkelijk vonden en dat deden corporaties op dat moment ook niet. Die waren alleen maar bereid in die gebieden te investeren op het moment dat de rijksoverheid dat volledig afdekte, inclusief alle risico's die er nog aan vastzaten. Ik kan mij daar nog urenlang onderhandelingsituaties van voorstellen. Dat is de reden waarom er zoveel geïnvesteerd is in het verleden.

Nu komt het zelfregulerend karakter aan de orde. Dan kun je als gemeentebestuur in beeld brengen wat er zou moeten gebeuren, maar je hebt geen zekerheid over de partners, want wat de projectontwikkelaars vroeger van nature deden, kan zich ook voordoen en doet zich ook voor – ik kan daar voorbeelden van geven, maar dat gaat te ver voor deze discussie – in de wereld van de sociale huursector, waar men zegt: ik vind het gewoon niet interessant om te investeren, want ik wil mijn geld daarin niet investeren. Dan ontstaat er een gat en over dat gat praten wij; dat gaat verder dan taakverwaarlozing.

Staatssecretaris **Tommel**: In het uiterste geval is het taakverwaarlozing. Overigens, in een vroegere situatie, toen er nog met grote geldstromen gewerkt werd in het kader van objectsubsidies, was het ook een onderhandelingsmotief, al was het maar om te kijken wat de financiële consequenties waren in de vorm van subsidies voor een dergelijk plan. Nu is dat onderhandelingsmotief weg, althans grotendeels, want er is nog steeds

BWS-subsidie en er zijn nog steeds heel veel stadsvernieuwingsgelden. Er valt dus nog steeds op dit soort punten wel degelijk ook over geld te onderhandelen. Maar het punt waarop ik een corporatie kan aanspreken, is taakverwaarlozing.

Dat brengt mij onmiddellijk, voorzitter, op het vierde punt dat de heer Jeekel noemde, namelijk dat men niet in staat is in de regio om de taak die men gezamenlijk wel voelt, uit te voeren. De vraag is: hoe daarmee om te gaan? Tot nu toe is dat een veelbesproken onderwerp, maar het is nog niet zo vreselijk vaak voorgekomen dat daar ook echt harde cijfers over waren. Ik zal u binnenkort nader berichten over de regionale uitsplitsing van het prognosemodel en dan blijkt wel dat er inderdaad regio's zijn die er welvarender voorstaan dan andere. U krijgt die brief zeer binnenkort.

Hoe daar dan mee om te gaan? In de eerste plaats ga ik uit van de eigen verantwoordelijkheid van de sector op dit punt. De verantwoordelijkheid van de sector is meer dan de som van de verantwoordelijkheden van alle corporaties onderling. Dat is een vast uitgangspunt en dat wil ik ook hierin hanteren. Ik vind dus dat ik van de sector mag vragen een dekkend voorstel te doen, aangevende hoe men de volkshuisvestingsopgaven in het hele land wil aanpakken. Dat heet voor de eerstkomende vijf jaar of in ieder geval voor een aantal jaren: NPV. Daar kom ik zo nog wel wat uitvoeriger op terug, maar dat is het eerste uitgangspunt. Men moet er dus zelf voor zorgen dat rijke corporaties een hand uitsteken in de richting van wat armere corporaties, die toch een opgave te doen hebben. Dat kan op alle mogelijke manieren. Ik heb u daarover ook geïnformeerd, in die zin dat dit behoorlijk op gang aan het komen is. Ik heb dus geen reden om aan te nemen dat dit nu zou stoppen en dat dit niet verder zou groeien. Dat is het eerste. Ik ga uit van het feit dat men die opgave serieus neemt en gezamenlijk aanpakt.

Dan komt de discussie over de vraag: wat dan, als dat uiteindelijk niet zou lukken? Ik heb twee opvattingen geproefd. De eerste is: dan moet je kunnen verevenen. De andere is: dat mag in geen geval. Hoe het dan wel moet in dat laatste geval, is mij niet helemaal helder geworden, maar misschien kan dat

in tweede termijn nog wat uitgespit worden. Ik vind de terminologie de verkeerde. Verevening is absoluut niet aan de orde. Verevening betekent dat er ongelijksoortige posities van corporaties zijn en verevenen betekent gelijktrekken. Dat is het verkeerde woord; dat is absoluut niet aan de orde. Wat aan de orde is, is mijn vaste voornemen dat ik heb uitgesproken, dat ik, als onverhoopt de sector er niet in slaagt zelf die verantwoordelijkheid te nemen, op dat moment niet met lege handen wil staan. Op dat moment zal ik het centraal fonds de mogelijkheid bieden om inderdaad een vermogensafhankelijke heffing in te stellen. Dan is de sector namelijk niet in staat gebleken om de eigen verantwoordelijkheid vorm te geven. Dan blijft er dus een probleem over, maar dan zijn we wel heel wat verder. In ieder geval is het overleg in de sector op gang gekomen. Los daarvan kan ik ook corporaties die meer vermogen aanhouden dan ze voor het leveren van hun prestatie nodig hebben, daarop individueel aanspreken. Dat gaat ook vooraf aan een dergelijke heffing.

Als dat allemaal niet helpt, blijven er drie mogelijkheden over:

1. er is wel een opgave in een bepaalde regio, maar die laten we maar zitten. Dan wordt er niet gebouwd en gaat het onderhoud achteruit. Ik vind dat onverantwoord;
2. er komt dan toch een vermogensafhankelijke heffing;
3. als je die opgave niet wilt laten zitten en je ook geen vermogensafhankelijke heffing wilt, is het gewoon rijksgeld. Dan betaalt dus de rijksoverheid.

Daar waar wij principieel de verantwoordelijkheid bij de sector leggen en de sector ruimschoots mogelijkheden heeft om daar zelf op welke wijze dan ook invulling aan te geven – door fusies, door goedkoop geld lenen en door allerlei steun – en dit niet wordt waargemaakt, moet ik een instrument hebben om niet te moeten kiezen tussen twee kwaden: óf het gaat in die regio heel slecht met de volkshuisvesting óf het moet met belastinggeld worden betaald. Ik wil niet in een van die twee situaties terecht komen.

De heer **Biesheuvel** (CDA): Voorzitter! Dit luistert heel nauw, omdat hiervan afhankelijk kan zijn of de formulering van het Nationaal programma volkshuisvesting

überhaupt van de grond komt. Waarom kan de staatssecretaris dan geen oplossing vinden via het instrument van taakverwaarlozing?

Staatssecretaris **Tommel**: Ik heb de trits genoemd, ook in de volgorde zoals ik bedoelde. Eerst laten wij de sector haar eigen verantwoordelijkheid nemen. Ik heb geen klachten over de wijze waarop dat nu gaat. Maar als dat niet voldoende is, spreek ik die corporaties aan die wel kunnen, maar niet willen. Als er dan nog een opgave nodig is, ben ik pas toe aan het oordeel of ik de stok achter de deur wil gebruiken. Voor degenen die daar aarzelingen bij hebben, meld ik dat er op dat moment altijd nog de mogelijkheid bestaat om mij van die stok af te houden, omdat ik eerst het regelgevingscircuit door moet. Ik heb dus met nadruk gemeld dat ik pas dan daarvoor een mogelijkheid zal creëren.

De heer **Biesheuvel** (CDA): Maar een afgedwongen vermogensafhankelijke heffing is in uw ogen geen gedwongen verevening?

Staatssecretaris **Tommel**: Nee. Verevening betekent dat je ieders financiële positie gelijktrekt. Dat is iets heel anders dan wanneer je in het uiterste geval tegen rijke corporaties zegt dat zij maar wat moeten bijdragen in de volkshuisvestingstaakstelling in een bepaalde regio. Op het moment dat je dat moet doen, zit je in een buitengewoon onaangename positie. De sector heeft het dan niet voor elkaar gekregen. Ik heb er echter vertrouwen in dat zij het wel voor elkaar krijgt. Bovendien heeft het individueel benaderen van rijke corporaties onvoldoende succes gehad. Maar een vermogensafhankelijke heffing heeft bovenal geweldige complicaties. De eerste is dat het in een dergelijke situatie boekhoudkundig buitengewoon gemakkelijk is om vermogen weg te werken. Het traceren van vermogen is dan technisch gezien niet zo eenvoudig. Als ik een signaal geef dat minder vermogende corporaties op die manier "makkelijk" geholpen kunnen worden, heb ik binnen de kortste keren honderden corporaties aan de deur die vinden dat zij geholpen moeten worden. Je gebruikt dit dus alleen maar als uiterste redmiddel in een situatie

waarin alle andere middelen gefaald hebben. Maar in die situatie heb ik ook geen alternatief. Maar met u allen hoop en denk ik dat het niet zover hoeft te komen.

De heer **Poppe** (SP): Ik ben het er volstrekt mee eens dat het geld bij de corporaties moet worden gebruikt voor volkshuisvesting en niet om het op te potten, om maar eens wat te noemen. Naar mijn mening hebben kleinere corporaties met zo'n 5000 tot 7000 woningen over het algemeen meer geld dan grotere corporaties. Ik ken een corporatie met 6000 woningen die, in verhouding tot het aantal woningen, over redelijk veel geld beschikt. Dat is onder andere vergaard door altijd de maximale huurverhoging toe te passen. Straks kunnen de huurders op basis van de financiële positie van de corporatie zeggen: wij bestrijden de huurverhoging, want die is niet nodig. Als dit wordt afgeroomd, dan zijn de huurders dat middel kwijt. Dan hebben zij jarenlang hoge huurverhogingen betaald en kan er geen temporisering optreden. Hoe voorkomt de staatssecretaris dat dit soort situaties ontstaat?

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Ik begrijp een paar redeneringen niet. Ik heb er geen enkel probleem mee als de staatssecretaris de verevening een vermogensafhankelijke heffing noemt. Vroeger kon het Centraal fonds voor de volkshuisvesting projectsteun geven en daarvoor kon het ook geld incasseren. Dit noemen wij nu een vermogensafhankelijke heffing. Dat mag van mij direct worden ingezet. Dan hebben wij op dat punt een helder beeld gecreëerd. De staatssecretaris kiest daar blijkbaar niet voor, waarschijnlijk omdat de sector het nog niet toestaat. Maar in de logica van de regelgeving is het volstrekt normaal dat je sancties hebt. Dit is dan een van die sancties. Het is dan aan de sector om te bewijzen dat deze sanctie niet behoeft te worden toegepast. De staatssecretaris kiest er niet voor om het stelsel consistent te maken. En daarmee continueert hij de discussie.

De heer **Biesheuvel** (CDA): Dit is misschien het enige punt waarop ik het met de heer Duivesteijn eens ben, namelijk dat het maar zeer de vraag is of de staatssecretaris erin

zal slagen om de afgedwongen vermogensafhankelijke heffing geen gedwongen verevening te noemen. Maar dit terzijde. Begreep ik het goed van de staatssecretaris dat hij eerst naar de Kamer gaat voordat hij dit ultimatum remedium toepast?

Staatssecretaris **Tommel**: Ja.

De heer **Biesheuvel** (CDA): Kan de staatssecretaris dan ook ingaan op de vraag hoe hij in juridisch opzicht denkt te kunnen ingrijpen in kassen van een verzelfstandigd orgaan?

De heer **Hofstra** (VVD): Het is een beetje een woordenstrijd, maar volgens mij is het gewoon een verevening, zij het dat het niet in één keer maar stapsgewijs gebeurt. In Den Haag gaat iets mis – die kans lijkt mij vrij groot, gelet op wat ik recent heb gehoord – en dan moeten mensen in Uithuizen en Vaals gaan betalen. En dat terwijl zij misschien maar een keer per jaar in Den Haag komen. Dat is natuurlijk onbegrijpelijk. De driedeling die de staatssecretaris op dat punt maakte, was op zich wel interessant. Over het toevoegen van rijksgeld is echter helemaal geen discussie mogelijk, want wij hebben die club verzelfstandigd. De sector moet dus zelf kiezen. Ik zie graag dat wij heel ver van die verevening af blijven. Overigens heeft de staatssecretaris daarvoor nog heel veel tijd nodig, want het zit nog niet in de regeling. Het moet allemaal nog geregeld worden.

Staatssecretaris **Tommel**: Ik ben ook absoluut niet van plan om daar halsoverkop mee te komen. Ik heb al gemeld dat ik vind dat het wel goed gaat. Er is nog nergens aangetoond dat het niet werkt. Er zitten zulke grote nadelen aan dit systeem van vermogensafhankelijke heffing, dat je je wel driemaal achter je oor moet krabben voordat je eraan begint. Het is echt een allerlaatste redmiddel, als gebleken is dat alle andere mogelijkheden niet werken. Daarom ga ik dan eerst terug naar de Kamer en zal ik alsdan ook de juridische vraag van de heer Biesheuvel beantwoorden. Ik kom natuurlijk niet met een voorstel, als ik er niet van overtuigd ben dat ik het juridisch rond kan krijgen. Wat dat betreft krijgt de heer Biesheuvel dan dus waar hij om gevraagd heeft. Overigens hoop ik ten zeerste dat wij dat instrument nooit nodig zullen hebben. Verder ligt er naar mijn

gevoel niet echt een koppeling met het Nationaal programma volkshuisvesting, zoals dat even door de heer Biesheuvel werd gesuggereerd. Dat is absoluut niet aan de orde, in die zin dat de corporaties wel weten dat ik daar zo over denk. Als zij enig vertrouwen in zichzelf hebben, behoeven zij ook geen problemen te hebben. Het is nu evenwel de vraag in hoeverre zij vertrouwen in zichzelf hebben.

De heer **Biesheuvel** (CDA): Het gaat ook om het vertrouwen dat u naar de sector uitstraalt. Daar zit een relatie tussen.

Staatssecretaris **Tommel**: Daar kan ik nu niets meer aan doen. Naar mijn gevoel heb ik volstrekt helder gemaakt hoe ik hierover denk. Ook heb ik duidelijk gemaakt dat men ruim de tijd krijgt om hier invulling aan te geven. Daar lijkt mij dan ook geen verschil van opvatting over te zijn.

Er is gevraagd naar de status van het NPV, het Nationaal programma volkshuisvesting. De heer Duivesteijn heeft er gelijk in dat deze naam in zekere zin misleidend is. Het gaat natuurlijk om de sociale huursector. Het NPV wordt onder de verantwoordelijkheid van de sector opgesteld. Ik geef daar wel graag een oordeel over en dan toets ik het aan het prognosemodel. Dat is voor mij een handvat om op zijn minst op hoofdlijnen te toetsen wat er de komende tijd moet gebeuren. Als het NPV daar ernstig van afwijkt, zal ik het natuurlijk van commentaar voorzien. Het moet evenwel helder zijn waar de verantwoordelijkheid ligt. De verantwoordelijkheid voor het NPV ligt bij de sector. Ik toets het en kijk of wij ermee uit de voeten kunnen. Als het goed is, zal het eerste NPV al duidelijk maken dat wij nooit in de situatie van een gedwongen vermogensafhankelijke heffing terecht zullen komen.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Ik heb nog een vraag, terwijl ik misschien de enige ben die deze vraag niet kan stellen. Als dat NPV, dat NPSH moet heten, er nou komt, dan is het misschien goed om ook alle beloftes van de eerste twee A4'tjes te evalueren. Ik heb hier dus gewoon twijfels over. Zo'n plan heeft namelijk pas betekenis als het ook controleerbaar is. Als het te vergelijken is met de twee A4'tjes die wij in het

verleden hebben gekregen, dan hoeft het voor mij absoluut niet. Er zijn toen de nodige beloftes gedaan, maar die zijn niet instrumenteel gemaakt.

De heer **Poppe** (SP): Voordat de staatssecretaris overgaat naar een volgend punt, wil ik hem herinneren aan mijn vraag over de draagkracht van corporaties. Die draagkracht is gebaseerd op een zo groot mogelijke huurverhoging. Daardoor krijgen de corporaties geld. De corporaties die een zo groot mogelijke huurverhoging hebben doorgevoerd, moeten corporaties die dat niet gedaan hebben, mee gaan financieren.

De **voorzitter**: De heer Poppe wil zijn vraag op dat punt dus beantwoord hebben.

Staatssecretaris **Tommel**: Voorzitter! De corporatie heeft daar een behoorlijke eigen beleidsruimte in. Het kan echter niet zo zijn dat een corporatie, als die ruim in haar middelen zit, haar financiën door de eigen huurders laat opeten door bijvoorbeeld in het geheel geen huurverhoging meer te vragen. Ik vind dat je daar grenzen aan moet stellen.

De heer **Poppe** (SP): Ik doel op vergelijkbare woningen die bij de ene corporatie een hogere huur hebben dan bij de andere. De laatste corporatie heeft dus geen geld en daar moet de eerste nu aan mee betalen in plaats van dat zij een tijdje kan temporiseren met haar huurverhogingen. En dat zou onredelijk zijn, omdat de huurders daar dan de dupe van zijn. Wordt dit wel goed overwogen? Ik denk ook dat een corporatie haar geld niet aan een andere corporatie wil geven om daar de huren laag te houden.

Staatssecretaris **Tommel**: Dat vind ik ook redelijk.

De heer **Poppe** (SP): U bedoelt dat zij daar dan niet aan behoeven deel te nemen.

Staatssecretaris **Tommel**: Het zou heel raar zijn om een corporatie die dure woningen en hoge huurstijgingen heeft, extra te laten betalen voor een corporatie waar de woningen kennelijk goedkoper zijn. Je moet dan eerst in de eigen regio

gaan bekijken of je het probleem kunt oplossen.

De heer **Poppe** (SP): Maar die corporatie heeft toevallig wel het geld dat nodig is voor het plan. En dan krijgen wij die afroming en dan komen ze toch ook bij die corporatie terecht.

Staatssecretaris **Tommel**: Wij zijn nog lang niet zover dat de heffing op dat punt aan de orde is. Als het zover komt, zullen wij dit soort zaken heel scherp in de gaten houden.

De heer **Jeekel** (D66): Ik wil nog even terugkomen op het Nationaal programma volkshuisvesting in de bredere inbedding. Ik heb gevraagd om een rapportage over het beleid van het kabinet op het punt van de gebouwde en te bouwen omgeving en over de bijdrage die dat programma daaraan levert. Daarbij komt de toets die de staatssecretaris daarop wil leggen, aan de orde. Verder gaat het om de rapportage die voor het eerst zal worden opgemaakt door het centraal fonds over de inzet van corporatiemiddelen die niet hoeven te worden gebruikt voor de financiële continuïteit. De koppeling van die drie aspecten geeft volgens mij een beeld van wat de sociale huursector bereid is te gaan investeren in die grote opgave die de samenleving volgens dit kabinet krijgt. Wil de staatssecretaris zo'n rapportage toezeggen?

Staatssecretaris **Tommel**: Dat wil ik wel, maar u moet zich wel bedenken dat die elementen op verschillende tijdstippen komen. Het overzicht is pas compleet als u de laatste van de drie heeft. Ik denk dat dat het eerste rapport van het centraal fonds nieuwe stijl is.

De heer **Jeekel** (D66): Dat lijkt mij ook. Kunnen we dat rapport najaar 1998 verwachten?

Staatssecretaris **Tommel**: Dat klopt. Een zinvolle discussie daarover is dus pas mogelijk aan het eind van 1998. U krijgt in december de toegezegde jaarlijkse rapportage over de toestand in de sector; verder krijgt u in oktober het rapport van het centraal fonds, en dan heeft u ongetwijfeld ook het NPV. Dat zou derhalve betekenen dat we eind volgend jaar in staat zijn voor de eerste keer een alomvattend

overzicht van de prestaties van de sector te hebben. Dat lijkt mij een mooi moment.

De heer Hofstra heeft mij gevraagd hoe ik omga met een aantal praktijkvoorbeelden als de gemeente en de corporatie het niet eens worden. Hij noemde er drie: een door de gemeente vastgesteld plafond aan te verkopen huurwoningen van 2000, onenigheid tussen gemeenten en corporaties over het huurbeleid, en over studentenhuisvesting. Ik begin met een algemene opmerking: ik ben er niet voor om bij elk wisselwase tussen corporaties en gemeentes als scheidsrechter te fungeren. Het zijn geen kleine kinderen. Ze moeten in de eerste plaats hun eigen verantwoordelijkheid nemen, zelf afspraken maken, en pas als het echt niet anders kan en er sprake is van botte onwil of iets dergelijks, ben ik in de eerste plaats in bestuurlijke zin aan de beurt om ze weer bij elkaar te brengen. Dit uitgangspunt betekent dat het nooit over details kan gaan; het moet altijd over de hoofdlijnen gaan. Over een paar van die voorbeelden kan worden getwist of het hoofdlijnen zijn.

Ik begin met het voorbeeld van het niet meer mogen verkopen dan een aantal woningen. Dit kan een relevant punt zijn als de gemeente een beleid formuleert, uiteraard in een volkshuisvestingsplan, waarbij ik ervan uit mag gaan dat de gemeente daarover van tevoren overleg voert met de corporaties, en waarin de gemeente bijvoorbeeld een goedkope kernvoorraad voor zijn inwoners wil handhaven. Als een corporatie daaraan geen boodschap heeft, heeft de betreffende gemeente een punt. Als de gemeente om wat voor politieke reden dan ook tegen verkoop van huurwoningen is, heb ik daaraan geen boodschap. Het hangt dus af van wat precies het motief is geweest.

Het tweede voorbeeld gaat over het huurbeleid. Dit wordt door de corporatie gevoerd. Ik kan mij overigens wel voorstellen dat de gemeente zijn wensen heeft om tot zo weinig mogelijk scheiding in woonwijken te komen, dat met de corporatie wordt gesproken over de vraag of in bepaalde wijken niet wat duurdere en goedkopere woningen door elkaar heen kunnen worden aangehouden. Maar de eindverantwoordelijke op dat punt is heel helder de corporatie.

Voor het derde voorbeeld geldt dat ik heb begrepen dat dit voorbeeld niet zozeer de principenvraag betreft of de gemeente de corporatie kan aanspreken op studentenhuisvesting. Dat kan de gemeente namelijk: studenten horen tot de doelgroep, en ze moeten gehuisvest worden. Het punt was in dit geval veel meer of men het eens was over de vraag of er geen leegstand zou ontstaan. Men is dan aan het verkeerde adres om mij daarover een uitspraak te laten doen. Dan moeten ze maar een goed woningmarktonderzoek doen. Daaruit blijkt vanzelf of die huisvesting nodig is of niet. Het hangt sterk van de situatie en van de schaal waarop het probleem zich voordoet af of men terecht een beroep op mij doet.

De heer **Jeekel** heeft erop gewezen dat er drie mogelijkheden zijn om op een conflict te reageren. Allereerst is er de reactie van de staatssecretaris. Ik heb gemeld dat ik niet als een soort wethouder van Nederland op details zal reageren maar op hoofdlijnen. In de tweede plaats kan men naar de civiele rechter stappen. Dit doet zich vooral voor als een contract door een van beide partijen niet wordt nagekomen. Dan kan er ook sprake zijn van schade. In de derde plaats is er de gedragscodecommissie. Er zijn acties waarvan men, alhoewel zij binnen de regels vallen, zich toch kan afvragen of zij wel correct zijn. Ik herinner mij de discussies over sponsoring en/of skyboxen. Ik heb een dergelijk geval aan de gedragscodecommissie voorgelegd. Zij moet uitmaken of dit tot de taak van de corporatie behoort. Het gaat daarbij niet om zaken waarover ik mij moet uitspreken. Ik toets of de corporatie zich aan het BBSH houdt. Daar ligt de grens van mijn taak.

De heer **Hofstra** (VVD): Ik ben blij dat de staatssecretaris onomwonden zegt dat het huurbeleid een zaak van de corporaties is.

Voorzitter! De verkoop van huurwoningen is geen ondergeschikte zaak. Ik geef het volgende voorbeeld. In een gemeente met een PvdA-wethouder geldt een grens van 2000 woningen. In een gemeente met een VVD-wethouder geldt echter een grens van 4000 woningen. Wat doet de staatssecretaris in zo'n geval? Kan het belang van de gemeente prevaleren?

Staatssecretaris **Tommel**: De

gemeenten moet kunnen aantonen dat er door het verkoopbeleid van de corporatie niet voldoende goedkope woningen overblijven. Dit kan in het ene geval inhouden dat de verkoop van 2000 al te veel is, terwijl in het andere geval er gemakkelijk 10.000 woningen verkocht kunnen worden. Dit hangt niet af van de politieke kleur van de wethouder. De gemeente moet voldoende woningen overhouden om haar inwoners met een laag inkomen op een fatsoenlijke wijze te huisvesten. Als de corporatie daar niet aan voldoet en desondanks wil verkopen, heeft zij een probleem. Dit zou overigens ook in strijd zijn met de taak van de corporatie, want zij moet nu eenmaal de doelgroep huisvesten. Hierover kan niet gemakkelijk een verschil van mening tussen corporatie en gemeente ontstaan.

Voorzitter! Ik toets de corporaties op de eisen die in het BBSH zijn opgenomen. Dat is de regelgeving voor corporaties.

De heer **Hofstra** (VVD): Is dit tevens een antwoord op de vraag over de solvabiliteit?

Staatssecretaris **Tommel**: Nee, die wordt apart behandeld. Dat heeft te maken met de criteria die in de toekomst, als wordt overgegaan op dit systeem, gehanteerd moeten worden.

De heer **Jeekel** (D66): Iedereen is het er waarschijnlijk mee eens dat de staatssecretaris de eisen volgens het BBSH globaal toetst. Nu kent het BBSH een aantal prestatievelden. Er kan bijvoorbeeld strijd ontstaan tussen de corporatie en de gemeente, omdat de corporatie de huren naar beneden wil hebben, terwijl de gemeente graag wil investeren in een deel van de naoorlogse woningen. Als zij daar niet uitkomen, wordt dit aan de staatssecretaris voorgelegd. Op dat moment is het tamelijk lastig voor de staatssecretaris om te toetsen, want hij kan niet ontkennen dat beide partijen tot de prestatievelden BBSH behoren. Heeft de staatssecretaris behoefte aan een extra instrument om de toetsing te vergemakkelijken? Hij wil zelf de zaak verruimen op advies van de landsadvocaat. Het lijkt wel alsof de staatssecretaris steeds meer de rol van rechter moet spelen als het gaat om de geschillen-

beslechting, en die rol wordt wel cruciaal.

Staatssecretaris **Tommel**: Ik heb juist gekozen voor een ruime formulering van de beoordeling. Elke situatie is weer anders en ik kan alleen maar aan de hand van een concreet geval een oordeel vellen. Dat is dan een gemotiveerd oordeel. Dan kan ik de corporatie alleen corrigeren als zij op een van haar taakvelden onvoldoende heeft gepresteerd en dus in een ander veld kennelijk te veel. Maar dan moet je wel helder maken dat er op een van de velden onvoldoende wordt gepresteerd. Dan komt de vraag die de heer Duivesteijn stelde naar voren. Mag een corporatie buiten het eigen gebied aan leefbaarheid werken? Ik ben daar tot nu toe terughoudend in geweest. De corporatie heeft alle mogelijkheden om aan leefbaarheid te werken, maar het lijkt mij logisch als zij dat vooral in het eigen gebied doet. Als er in een ander deel van de stad een leefbaarheidsprobleem is waar de corporatie een bijdrage aan wil leveren, zijn er allerlei mogelijkheden om dat te doen. De corporatie zou kunnen denken aan de aankoop van bezit in dat deel van de stad, bijvoorbeeld verouderd of slecht particulier bezit om op te knappen. Dan heeft de corporatie daar bezit en kan dan andere leefbaarheidsactiviteiten ontwikkelen. De corporatie kan ook een daar werkzame corporatie steunen. Maar ik aarzel om al te ruim toe te zeggen dat een corporatie overal aan leefbaarheid mag werken in de wetenschap dat de huurders van die corporatie dat allemaal moeten betalen. Je komt al heel gauw in de discussie terecht over de vraag of er gemeentelijke taken of taken van anderen worden overgenomen. Nogmaals, het moet per geval beoordeeld worden, maar tot nu toe heb ik gesteld dat er wel een connectie moet zijn met het gebied waar de corporatie bezit heeft. Daar heeft de corporatie verantwoordelijkheid voor en daar spreek ik de corporatie ook in eerste instantie op aan.

Resumerend kan ik in antwoord op de vraag van de heer Jeekel stellen dat ik er belang bij heb om de beoordeling zo ruim mogelijk te formuleren. Ik moet mezelf niet aan banden leggen op dat punt, omdat de situaties in verschillende delen van het land, in grote steden en in

kleine kernen, zeer uiteen kunnen lopen. In alle gevallen ben ik toch gedwongen om goed te motiveren waarom ik een bepaald besluit genomen heb. Ik wil graag in de diverse situaties maatwerk leveren. Om die reden heb ik gekozen voor dit systeem.

Voorzitter! Dan kom ik bij de rol van de Woonbond en de huurder in meer algemene zin in de diverse trajecten. Landelijk voert de Woonbond regelmatig bestuurlijk overleg met mij naast ambtelijk overleg. Dat is in het verleden wel eens wat minder geweest. Nu is er echter een intensief overleg en de Woonbond wordt als het om serieuze onderwerpen gaat ook in het voortraject erbij betrokken, niet alleen als het gaat om volkshuisvestingsplannen, maar ook als het gaat om andere onderwerpen. Dat loopt goed. Het is een effectieve manier om elkaar te beïnvloeden. De Woonbond heeft de mogelijkheid om zijn standpunt daar onversneden naar voren te brengen.

De mogelijkheid van een plaats in het college van betrokkenen is geopperd. Dat is een heel oneigenlijke plaats, en ook een waar de Woonbond nauwelijks enige invloed kan uitoefenen. Dan is hij een minderheid in een grote meerderheid van anderen en dan heeft hij niet meer de mogelijkheid om zijn eigen standpunt los daarvan naar voren te brengen. Dat zou ik geen optimale situatie vinden. Ik vind deze situatie veel beter. Ik heb de Woonbond aangeboden om dat overleg nog te intensiveren, als men dat wenselijk acht, en te voeren op momenten die relevant zijn voor het toezicht, bijvoorbeeld als er plannen beoordeeld moeten worden. Dat is de landelijke trend.

Mevrouw **Oedayraj Singh Varma** (GroenLinks): De staatssecretaris heeft de Woonbond landelijk aangeboden overleg te voeren over toezicht. Dat is mooi, maar waarom is de Woonbond niet betrokken geweest bij de plannen die er nu liggen?

Staatssecretaris **Tommel**: Daar is hij ook bij betrokken geweest. Wij hebben dat overleg vooral mondeling gevoerd en wij hebben niet zoveel stukken uitgewisseld. Eenieder is daar wel degelijk bij betrokken geweest. De vraag is in welke mate. Als je praat over toezicht

op de corporaties, vind ik het wel logisch dat mijn overleg met de corporaties hierover intensiever is geweest dan met de Woonbond.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Dat is toch al jaren zo?

Staatssecretaris **Tommel**: Dat was misschien wel eens zo, maar uw observatie is verkeerd.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Die trek ik terug. Ik ga nog even door op het college van betrokkenen. Het is van tweeën één. Of je maakt een college van betrokkenen en dan is iedereen die betrokken is, ook daadwerkelijk betrokken. Of er is geen college van betrokkenen en dan verwacht je van het centraal fonds voor de volkshuisvesting dat het beleidsplan voor commentaar wordt aangeboden en dat de instelling vervolgens kijkt wat zij daarmee doet. Ik vind dat de staatssecretaris nu op twee gedachten hinkt. Het past helemaal bij de start van de ordening en van de bruteringsoperatie. Er wordt iedere keer een onderscheid gemaakt tussen de NWR en de NCIV enerzijds, waarbij de VNG heel af en toe een rol mag spelen, en anderzijds de Woonbond, die vrij systematisch apart wordt gehouden. Dat vind ik niet aanvaardbaar. Er wordt een heel vreemde waterscheiding aangebracht. Door het geroezemoes eromheen weet ik wel dat de dames en heren van de NWR en de NCIV helemaal geen boodschap hebben aan betrokkenheid van de Woonbond op dat niveau, zoals soms letterlijk wordt gezegd. Dat is een soort blokkade, maar de vraag is voor mij of de staatssecretaris dezelfde positie zou moeten innemen.

Staatssecretaris **Tommel**: De heer Duivesteijn creëert een tegenstelling die er absoluut niet is. Hij kan dat ook weten, omdat men in het centraal overleg van centrales van huurders en verhuurders buitengewoon goed samenwerkt. Ik pleeg over nogal wat belangrijke dingen het advies te vragen van dat landelijk overleg, waar zij allemaal in zitten.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Wij praten hier over het Centraal fonds voor de volkshuisvesting en over het opbouwen van een systeem, waarin óf alle betrokkenen aanwezig zijn óf een geselecteerd gezelschap van dames en heren die zichzelf op de

een of andere manier betrokken achten.

Staatssecretaris **Tommel**: De heer Duivesteijn suggereert een soort tweederangspositie, maar ik meld hem dat die er niet is, maar dat de verantwoordelijkheden wel verschillend zijn.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Waarom is die verantwoordelijkheid anders dan die van een nationale huurdersorganisatie, een overkoepelend orgaan, in een zelfregulerend systeem? Uw voorganger, staatssecretaris Heerma, schreef letterlijk dat de partijen in de markt het met elkaar moeten gaan doen: huurders, verhuurders en gemeentebesturen. Dat was het uitgangspunt van de nota-Heerma. Dat verzin ik niet. Ik zou nog heel andere systemen kunnen verzinnen. Ik heb het over de consistentie van de benadering. Ik hoor graag argumenten waarom die andere een andere betrokkene is.

Staatssecretaris **Tommel**: De heer Duivesteijn heeft een heel wonderlijke opvatting over een consistente benadering, namelijk dat je iedereen, onafhankelijk van zijn positie, dezelfde plek geeft. Dat noem ik nou inconsistent. De positie in het centraal fonds is zeer verschillend. Het centraal fonds kent een onafhankelijk bestuur en de kosten van het fonds worden door de corporaties opgebracht en dus...

De heer **Duivesteijn** (PvdA): De opbrengsten van de corporaties zijn de opbrengsten van de huurders.

Staatssecretaris **Tommel**: Misschien mag ik even uitpraten.

De **voorzitter**: De heer Duivesteijn mag straks reageren, maar hij moet nu de staatssecretaris even laten uitpraten.

Staatssecretaris **Tommel**: De corporaties hebben al een geweldige stap achteruit gedaan omdat zij niet meer het voordrachtsrecht voor het bestuur hebben. Wij kennen in Nederland grenzen aan datgene wat bepaald mag worden door degene die betaalt. Die grenzen hebben wij in feite doorgesneden. Ik vind het dus logisch dat zij op een of andere wijze de betrokkenheid met de sector willen handhaven. Hun positie is dus een totaal andere dan die van de



huurders, die via allerlei mogelijkheden in hun corporatie gewoon doen wat er gedaan moet worden en hun invloed op het bestuur uitoefenen. De heer Duivesteijn vergelijkt dus appels met peren en het is dus volstrekt niet aan de orde. Ik heb de Woonbond er ook van overtuigd dat dit verstandig was en ik heb daar afspraken over gemaakt.

**De voorzitter:** Er is een verschil van mening. Ik vind dat de heer Duivesteijn en mevrouw Varma nog één keer iets hierover mogen zeggen, waarna de staatssecretaris daarop reageert. Dan is duidelijk hoe de verschillende standpunten liggen. Overtuiging zit er immers niet in.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Ik vind het hele college van betrokkenen gewoon onzin. Ik vind het gewoon niet zuiver. Als je een onafhankelijk instituut maakt, moet je dat instituut onafhankelijk laten zijn in zijn werking: het kiest dan zelf voor de wijze waarop het laat meedenken over het beleidsplan. Door een college van betrokkenen in te zetten, creëer je een merkwaardige positie. Ik begrijp wel dat het een doekje voor het bloeden is en dat men het vervelend vindt dat men die posities heeft moeten afstaan, maar voor mij hoeft daar niemand te zitten. Als je een dergelijk college maakt en als je praat over nationale instituten, zou ik het echter fatsoenlijk en goed vinden om die verschillende partijen vanuit hun verschillende verantwoordelijkheden erbij te hebben. Ik zie dit dus absoluut niet zo.

Mevrouw **Oedayraj Singh Varma** (GroenLinks): Als er een college van betrokkenen is, is ook de landelijke organisatie voor huurders – dus de Woonbond – een betrokkene. Wie zijn in dit geheel immers betrokkenen? Ook de huurders zijn betrokkenen en zij horen hier dus bij. Ik blijf overigens met de staatssecretaris van mening verschillen: over dit punt is op geen enkele manier overleg gevoerd met de Woonbond. Dat is tenminste de informatie die ik heb.

**De voorzitter:** De staatssecretaris rondt nu dit punt af en dan blijft er gewoon een verschil van opvatting.

Staatssecretaris **Tommel:** Ik hoef niet meer af te ronden, want ik heb mijn opvatting hierover gegeven. Ik heb daar niets aan toe te voegen.

Ik kom nu op het lokale niveau. Er is gevraagd hoe de huurder een rol speelt in het maken van de prestatieafspraken. Volgens het BBSH moet een corporatie met de huurders overleg voeren over het beleid. Wij kennen binnenkort bovendien de Wet overleg huurders verhuurder, die dit, wat de organisatie betreft, structureert. Krachtens het BBSH zijn de huurders betrokken bij het beleid van de corporatie. Zij hebben ook de mogelijkheid om een van hun vertegenwoordigers in de raad van toezicht te benoemen. In die zin hebben zij in de richting van de corporaties allemaal de invloed gekregen zoals die in de wet- en regelgeving is opgenomen.

Wat de invloed van de huurders op de gemeente betreft, kan ik mij niet voorstellen dat als een huurdersorganisatie vindt dat de gemeente niet het door haar gewenste volkshuisvestingsbeleid voert, die huurdersorganisatie zich niet tot de raad wendt om te zeggen: er ligt nu een conceptvolkshuisvestingsplan van het college van B en W; wij hebben daar deze kanttekeningen bij. Dat gebeurt in de praktijk elke dag, namelijk bij sloopplannen en dat soort zaken. Langs twee kanten hebben de huurders dus invloed op de feitelijke totstandkoming van de afspraken tussen gemeente en corporaties.

Het algemene beleidsplan van het centraal fonds wordt voor commentaar naar de Woonbond gestuurd. Dat plan is dus bekend en kan besproken worden. Die afspraak heb ik gemaakt. Daarnaast moet de corporatie ook over concrete saneringen overleggen met de huurders. Dan gaat het er dus om hoe de corporatie in een concrete situatie omgaat met haar huurders. Daar zijn regels voor en die kunnen niet buiten schot blijven. Dat gebeurt ook niet, want uit tal van praktijkvoorbeelden blijkt hoe huurders actief aan de beleidsvorming hebben deelgenomen. Zowel bij de prestatieafspraken als bij saneringen is de invloed van huurders dus goed geregeld.

De heer **Jeekel** (D66): Voorzitter! De vaste commissie heeft een brief van de Woonbond ontvangen. De bond stelt voortdurend dat in de beleidsbrief van de staatssecretaris moet worden opgenomen hoe de invloed van de huurdersorganisatie op de inhoud en totstandkoming van het

beleid concreet gestalte zal krijgen. Het gaat mij om het woord "totstandkoming". Ik heb het idee dat met de regeling in artikel 18 BBSH en de nieuwe overlegwet er door huurders kan worden gesproken op allerhande momenten dat er uitvoering van beleid aan de orde is, maar de vraag is of de huurdersorganisaties ook in de gelegenheid worden gesteld om advies uit te brengen over prestatieafspraken voordat ze definitief worden. Uit het BBSH wordt mij niet helemaal duidelijk hoe het daarmee is gesteld en daarom heb ik gevraagd of de staatssecretaris bereid is het daarin alsnog te regelen.

Staatssecretaris **Tommel:** De corporatie moet met haar huurders overleggen over het hele beleid en dus ook over de inzet met prestatieafspraken.

De heer **Jeekel** (D66): Kunnen de huurdersorganisaties van een corporatie dus via die corporatie volledig betrokken zijn bij het proces van het maken van prestatieafspraken?

Staatssecretaris **Tommel:** Ja.

De heer **Jeekel** (D66): En als dat niet aan de orde zou zijn, bent u dan bereid om een stap te zetten en in te grijpen? Als huurdersorganisaties laten weten dat zij niet bij dat proces betrokken worden, bent u dan bereid om de stappen die u als geschillenbeslechter kunt zetten ook daadwerkelijk te zetten?

Staatssecretaris **Tommel:** Ja.

De heer **Biesheuvel** (CDA): Voorzitter! Waarom schrijft de staatssecretaris in zijn brief over het toezichtsmodel dat hij nog aan de veranderde positie van de Woonbond aandacht zal schenken? Als ik hem zo hoor, heeft hij dat allang gedaan. Wat houdt die intrigerende zin dan in?

Staatssecretaris **Tommel:** Daarbij gaat het om een afspraak die ik later met de Woonbond heb gemaakt over frequenter overleg en overleg op tijdstippen die relevant zijn. De vast geagendeerde tijdstippen van overleg passen niet altijd op de onderwerpen, zoals hetgeen vandaag aan de orde is, en ik heb er dus rekening mee gehouden dat daarin

wijzigingen aangebracht moeten kunnen worden. Misschien bedoelt de heer Biesheuvel met zijn opmerking impliciet dat de Woonbond een stevige positie heeft; dat is zo.

De heer **Biesheuvel** (CDA): Na het schrijven van de brief heeft u dus resultaten bereikt. Die heeft u zojuist weergegeven toen u zei: wij hebben de Woonbond overtuigd. Dat komt niet helemaal overeen met wat er staat in de brief die wij kortgeleden van de Woonbond hebben ontvangen, maar daar heeft u blijkbaar geen afschrift van ontvangen.

Staatssecretaris **Tommel**: In elk geval heb ik met de Woonbond afspraken gemaakt en dat waren gezamenlijke afspraken.

De heer **Biesheuvel** (CDA): Dat is mooi geformuleerd en ik geloof het best, maar u zei zelfs: wij hebben de Woonbond overtuigd. Dat staat haaks op hetgeen de Woonbond ons geschreven heeft. Maar goed, u bent duidelijk geweest.

Staatssecretaris **Tommel**: Voorzitter! Ik moet nog een paar korte vragen beantwoorden.

Mevrouw Varma heeft een vraag over de BAB-procedure gesteld. Die voldeed niet meer in de zin dat de vraag mij uiteindelijk niet bereikte. Daar hebben wij nu een andere, precies omgekeerde ingang voor gevonden, waarbij de gemeente in haar waarde blijft. Ik vind het belangrijk om de gemeente te raadplegen en ik heb geschreven in welke gevallen ik dat zal doen. Daarbij hoort ook de vraag of er bij de verkoop van woningen niet een minimumaantal dient te worden gesteld. Dan hoeft je immers niet voor de verkoop van een paar woningen de gemeente te raadplegen. Ik wil er nog wel eens goed over nadenken of daar een soort ondergrens voor aan te geven valt. Ik ben wat aarzelend, in die zin dat je door de salamatactiek, zonder ooit toestemming te hebben gevraagd, tot verkoop van een groot deel van je bezit kunt komen, waarbij de gemeente en de rijksoverheid als toezichthouder op de volkshuisvesting buitenspel komen te staan. Ik zou mij kunnen voorstellen dat ik afspraken maak over minimale aantallen waarvoor geen toestemming op voorhand hoeft te worden

gevraagd, die dus gewoon achteraf gemeld kunnen worden. Dat doe ik in feite ook met de landelijk toegelaten corporaties. Dan beperk je de bureaucratie. Dan is er nog een mogelijkheid die ik nog even wil overwegen. Je kunt ook zeggen dat het in alle gevallen gevraagd moet worden, maar dat het bij beperkte aantallen om een stempelprocedure gaat. Dat beperkt de administratieve rompslomp.

De heer **Jeekel** (D66): Voorzitter! Misschien mag ik nog even terugkomen op de verkoop van sociale huurwoningen. Ik heb de staatssecretaris gevraagd om vóór 1 april te komen met een protocol voor de verkoop van sociale huurwoningen, waarbij alle procedures inzichtelijk op een rij worden gezet, met de rechten en plichten.

Staatssecretaris **Tommel**: Ik ben het ermee eens dat het er moet komen, maar ik denk dat het wat eerder moet. Wij zullen daarvoor zorgen. In feite moet je al zo'n protocol hebben als het nieuwe systeem in januari gaat werken. Dat is het handigste.

De heer **Hofstra** (VVD): Voorzitter! Het gaat dan toch alleen maar om het samenvoegen van wat al afgesproken is?

Staatssecretaris **Tommel**: Ja, er zijn geen nieuwe dingen. Ik ken de allergie van de heer Hofstra op dit punt. Er liggen nog een paar vragen van zijn kant op dit onderdeel en die zal ik meteen maar beantwoorden.

Zo heeft hij gevraagd naar de organisatorische consequenties voor het centraal fonds. Dat moet wel wat groter worden, want dat moet een aantal nieuwe taken gaan doen, maar het wordt zeker geen bureaucratie. De sector draagt de kosten zelf. Ik heb het centraal fonds gevraagd om het goed in kaart te brengen en ook eens te kijken hoe het in andere sectoren gaat. Wat heb je voor apparaat nodig om deze taak op een goede wijze uit te voeren en kun je aannemelijk maken dat het ook echt het minimum is wat je nodig hebt? Ik denk ook niet dat de rijksoverheid zoveel meer mensen nodig heeft. Het is geen werkgelegenheidsproject. Ik denk dat het in kwantitatieve zin nauwelijks een rol speelt, alleen in kwalitatieve zin. Ik heb een paar deskundigen nodig, mensen met ervaring, die dit

kunnen beoordelen. Ook hier zal het niet om grote aantallen gaan. Overigens ligt er een plan van aanpak voor de manier waarop wij daarmee willen omgaan, maar de uitwerking daarvan bewaar ik tot het moment dat de Kamer gemeld heeft dat wij op de goede weg zijn. Het zal dus zeker niet tot geweldige bureaucratie leiden. Ik vind ook niet dat ik uitvoerig op elk wissewasje moet ingaan.

Dan heeft de heer Hofstra een vraag gesteld over de waardering van vermogens. Ik heb over de verschillende mogelijkheden om vermogens te waarderen de opvatting gevraagd van de Raad voor de jaarverslaglegging. De vragen van de heer Hofstra en de heer Duivesteijn op dat punt komen daar ook aan bod. Er zijn heldere regels over de manier waarop dat moet. Dan moet je de vraag of je op grond mag afschrijven ook maar eens stellen en zo nodig nader overleg over het antwoord voeren. Het is dus onderweg.

Er is langzamerhand wel duidelijkheid over de normen voor solvabiliteit en rendement voor corporaties die het moeilijk hebben. Kijk naar de WSW-normen die gehanteerd worden. Saneringen gebeuren op grond van de norm dat een corporatie weer geborgd moet kunnen worden. Die normen zijn kennelijk stevig, anders had het WSW die triple A-status niet gekregen. Aan de onderkant is het dus wel helder. De vraag van de heer Hofstra richt zich op de bovenkant, namelijk tot waar je het eigenlijk moet laten stijgen. Wanneer is een corporatie zo rijk dat je moet zeggen dat zij het vermogen maar elders moet inzetten?

In de eerste plaats betreft het maatwerk. Het vermogen is één ding, maar de opgave is een ander ding. Wij moeten het vermogen altijd zien in relatie tot de opgave die de desbetreffende corporatie heeft.

In de tweede plaats heb ik het centraal fonds gevraagd mij over dit punt in zijn eerste rapportage medio volgend jaar van advies te dienen. De Kamer krijgt dus ook dit in het totaalpakket dat wij met elkaar aan het eind van volgend jaar zullen bespreken. Ik heb het centraal fonds niet voor niks als instantie die financieel toezicht houdt.

In het rapport van de BNG wordt geconstateerd dat rente en financieringsrisico voor de corporatie

een belangrijke bedreiging vormen voor de continuïteit op termijn. In het financierings- en beleggingsstatuut van de corporatie dient aan deze zaken aandacht te worden besteed. Bezien moet bijvoorbeeld worden welke risicodragende beleggingen toegestaan zijn en welke niet toegestaan zijn. Dat hoort thuis bij de raad van toezicht. Die is in eerste instantie verantwoordelijk voor het interne toezicht en dus ook voor het bepalen van het al dan niet risicovol zijn van beleggingen. Ik hoop dat het BNG-rapport voor de leden van de raden van toezicht een belangrijke impuls zal vormen om daar goed op te letten. Het interne toezicht in een belangrijke eerste controle in de toezichtstructuur.

Voorzitter! Ik meen dat ik alle vragen beantwoord heb.

De **voorzitter**: Ik constateer dat er nog een paar zijn blijven liggen.

De heer **Hofstra** (VVD): Ik wil nog even ingaan op het laatste punt. Op zichzelf is het prachtig dat de staatssecretaris nader advies inwint, niet in de laatste plaats bij het centraal fonds. Ik hecht eraan te zeggen dat dit een heel principiële punt is. Wij hebben het gehad over een stok achter de deur. Wij moeten op zijn minst weten wanneer het gebruik van die stok van toepassing wordt verklaard. Ik had dan ook graag een concreet percentage gehoord, rekening houdend met de plannen die men nog heeft. Anders ontstaat de situatie dat de rijke corporaties in dit land – en daar zijn er een aantal van – zichzelf helemaal weg kunnen definiëren. Daar ben ik niet voor. Over dit principiële punt moet klaarheid zijn, voordat dit hele circus in werking kan worden gezet.

Staatssecretaris **Tommel**: Wij moeten eerst afspreken of wij dit systeem gaan hanteren. Als wij het hanteren, kan er een moment komen dat de vraag aan de orde komt wat het maximale vermogen aan de bovenkant is wat nog redelijk is in verband met het antwoord op de vraag of die corporatie kan worden aangesproken voor een taak elders. Juist omdat het zo'n principiële punt is, vind ik het van uitermate groot belang dat het centraal fonds er eerst advies over uitbrengt. Het is absoluut niet juist, te denken dat ik nu al bezig ben deze corporaties aan te spreken. Ik vind dit net zo belangrijk als de

heer Hofstra. Op dit punt kan ik hem dus geruststellen.

Mevrouw **Oedayraj Singh Varma** (GroenLinks): Ik heb nog een vraag gesteld over het woonwagenbeleid. Ik heb een brief afgegeven over de relatie tussen een tekort aan standplaatsen en prestatieafspraken. Ik verzoek de staatssecretaris die brief te laten kopiëren, want ik wil die brief graag terug.

Staatssecretaris **Tommel**: U krijgt die brief terug. Als er een tekort aan mogelijkheden is, valt dit onder de afspraken hoe wij ermee omgaan. Overigens denk ik dat wij dit onderwerp veel uitgebreider zullen behandelen aan de hand van het wetsvoorstel dat bij de Kamer ligt over de intrekking van de Woonwagenwet.

De heer **Jeekel** (D66): Ik neem aan dat het geven van antwoord op de vraag hoe de prestatieafspraken uiteindelijk gaan werken in het kader van de woonwagenstandplaatsen, verdaagd wordt totdat wij over dat wetsvoorstel gaan spreken, want er liggen nog een paar lastige vragen. Wij hebben te maken met een tekortsituatie en niet met een overmaatsituatie en dat is wat anders dan bij de woningen.

Staatssecretaris **Tommel**: Ik spreek dit graag met de Kamer af. Overigens zijn er gebieden in Nederland waar er een overschot aan standplaatsen is. Dus of het zo principiële anders is, weet ik niet.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Ik neem aan dat wij zo een schorsing krijgen. Als dat niet het geval is, stel ik voor de vergadering kort te schorsen.

We hebben een proeve van het BBSH gekregen. Naar aanleiding van deze bespreking gaat de staatssecretaris verder met het aanpassen van het BBSH. Verleden keer stond het BBSH plotseling in de Staatscourant, zonder dat de Kamer daarover was geïnformeerd. Ik wil nu precies weten wat de voorhangprocedure is. Er zijn opmerkingen gemaakt die wat de verwerking betreft nauw luisteren en ik vind het belangrijk dat daar nog eens goed naar wordt gekeken. Ik wil dus weten wat de procedure is, zodat we beter kunnen bepalen hoe we omgaan met toezeggingen van de staatssecretaris.

Staatssecretaris **Tommel**: Ik heb de algemene maatregel van bestuur in ontwerp bij u gelegd en u hebt daarover uw opmerkingen gemaakt. Ik zal bezien of die aanleiding geven tot wijziging, maar ik heb niet de indruk dat dit op grote schaal het geval is. Dit betekent verder dat de algemene maatregel van bestuur naar het kabinet en de Raad van State gaat. Daarna komt hij bij u terug in de voorhangprocedure, zoals in de Woningwet staat voorgeschreven. Dit is twee maanden van tevoren. Ik hoop dat de algemene maatregel van bestuur voor 1 oktober bij u is. Als het iets later wordt, dan wil ik toch met u afspreken dat hij op 1 januari ingaat. Anders moet de toezichtstructuur lang worden uitgesteld.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Dat ligt eraan. U hebt een aantal opmerkingen gemaakt en toezeggingen gedaan. Ik heb begrepen dat een paar collega's daar tevreden mee waren, maar dit hangt erg af van de wijze waarop verschillende kwesties verwerkt worden. Verleden keer hebben we echter meegemaakt dat de algemene maatregel van bestuur direct naar de Raad van State en het kabinet is gegaan, waarna publicatie in de Staatscourant plaatsvond.

Staatssecretaris **Tommel**: Het is u ontgaan, maar een algemene maatregel van bestuur gaat altijd naar de Kamer. Er wordt echter niet altijd aandacht aan besteed.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Blijkbaar is het dan iedereen ontgaan, maar daar wil ik niet over twisten. Dat vind ik de moeite van de discussie niet waard. De algemene maatregel van bestuur gaat dus naar het kabinet, waarna hij formeel aan de Kamer wordt aangeboden. De Kamer kan dan reageren. Ik wil precies weten wat er op dit punt geregeld is.

Staatssecretaris **Tommel**: Hij wordt twee maanden van tevoren ter kennisneming toegezonden.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Wat is er geregeld voor het geval we daar toch over willen praten?

De **voorzitter**: Als u daarover wilt praten, meldt u dat tijdens de procedurevergadering. U meldt dat u daarover eventueel een overleg wilt

houden. Als u niet piept, loopt het door. Zo werkt dat. Verleden keer hebt u kennelijk niet gepiept, zodat hij dus is doorgedaan.

De heer **Hofstra** (VVD): Verleden keer is er iets misgegaan. Toen stond hij in de Staatscourant voordat de Kamer hem had gekregen.

Staatssecretaris **Tommel**: Hij staat wel in de Staatscourant, maar dan is hij nog niet in werking.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): De categorie "slimmer dan slimmer" kennen we en daar zijn sommigen buitengewoon goed in.

De **voorzitter**: Dit vind ik niet correct.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Dat kan me niet schelen.

De **voorzitter**: Dat kan mij wel schelen, want dat neemt u terug!

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Neen. Ik neem niks terug.

De **voorzitter**: U neemt dat terug. Ik vind dit een opmerking die u niet mag maken.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Dat kan waar zijn, maar ik houd niet van slimme opmerkingen...

De **voorzitter**: Ik ook niet.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): ...in de trant van "het stond in de Staatscourant, ha, ha, ha". Laat ik het dan zo formuleren. We hebben daarover een tijdje geleden vrij kritische opmerkingen gemaakt. Maar ik wil er niet verder op doorgaan. Ik heb net met de griffier contact gehad over de vraag wat precies de procedure is. Dat hoeft wat mij betreft nu niet uitgekristalliseerd te worden, maar ik weet één ding zeker: ik wil naar aanleiding van deze bijeenkomst over de nuances en formuleringen nog eens overleg met elkaar voeren. Ik wil dan wel precies de regels weten. Ik heb namelijk begrepen dat het voor iedere algemene maatregel van bestuur anders geregeld is.

De **voorzitter**: Er zitten in de wet vaak wat andere regelingen als het gaat om voorhangprocedures betreffende AMvB's. Wel geldt als algemene regel dat een voorhang-

procedure afgelopen is, als er gepubliceerd is in het Staatsblad: dan heeft u niets meer te zeggen. Maar voordat dit geval is, heeft u nog wel wat te zeggen, mede gelet op de termijn die in de wet genoemd is, waar de AMvB aanhangt.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): De vraag aan de staatssecretaris was, of hij precies wilde aangeven hoe het geregeld is in deze kwestie. Dat is de enige vraag die gesteld is.

De **voorzitter**: Zo zou ik het niet willen zeggen.

Als de staatssecretaris het echter voor ons nog eens op een rij zou willen zetten hoe in dit geval de voorhangprocedure voor de AMvB is geregeld, zou de heer Duivesteijn dat op prijs stellen.

Staatssecretaris **Tommel**: Dat zal ik doen, voorzitter.

De **voorzitter**: Ik heb begrepen dat in ieder geval de heer Duivesteijn een pauze zou willen hebben. Ik wil daaraan voldoen, maar zou dan een pauze van niet langer dan 5 minuten willen hebben.

De vergadering wordt van 16.12 uur tot 16.17 uur geschorst.

#### **Tweede termijn van de zijde van de commissie**

De **voorzitter**: De resterende spreektijden in tweede termijn zijn: de heer Duivesteijn 8 minuten, de heer Biesheuvel 14 minuten, de heer Hofstra 14 minuten, de heer Jeekel één minuut, mevrouw Varma 2 minuten en de heer Poppe min één minuut. Degenen met heel weinig spreektijd krijgen de gelegenheid hun moties in te dienen met een inleidende en een uitleidende zin. Daar wil ik mij echt aan houden. De rest wordt ook gevraagd zich aan de spreektijd te houden, want ik heb in eerste termijn van de staatssecretaris zeer veel ruimte gegeven voor discussie en om na te gaan wat de bedoelingen zijn.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Voorzitter! Naar aanleiding van de discussie zo-even naar aanleiding van mijn vraag over de orde wil ik toch nog eens even precies uitgezocht hebben hoe de vorige keer de BBSH-wijziging in het Staatsblad is gekomen, wat precies

de termijnen waren en wat de rol van de Kamer daarin was. Misschien kunnen wij dat morgen in een procedurevergadering bespreken. Als ik het verkeerd zie, is het prima, maar als het ergens anders verkeerd is gegaan – zoals de heer Hofstra en ik veronderstellen – is het goed om daar helderheid over te krijgen, temeer omdat wij nu de volgende fase ingaan. Ik wil in ieder geval nu aangekondigd hebben dat ik er behoefte aan heb om dit te behandelen in het kader van die voorhangprocedure. Dan moet ik in ieder geval weten wat de spelregels bij deze voorhangprocedure zijn. Het doel is om na te gaan of een aantal toezeggingen van de staatssecretaris, die mij niet altijd even helder zijn maar die wel in de sfeer lijken te gaan zoals door de verschillende woordvoerders beschreven, daadwerkelijk hebben geleid tot aanpassing of verscherping van de tekst.

Voorzitter! Ik heb in eerste termijn al aangegeven dat we als het ware het WBL-debat en het bruteringsdebat afronden. In algemene termen ben ik niet zo ontevreden over die afronding. Een aantal dingen wordt adequater geregeld, maar tegelijkertijd moet ik constateren dat de discussie een hoog "wordt vervolgd"-karakter heeft. Dat wordt nog versterkt door het feit dat de staatssecretaris maatregelen heeft aangekondigd als dingen niet in orde zijn. Dat zijn maatregelen die nu nog niet in het BBSH, in het statuut of in het besluit van het Centraal fonds voor de volkshuisvesting zijn opgenomen. Daarmee laat hij openingen in het stelsel zitten, die een soort garantie zijn voor de continuïteit van de discussie op dat punt.

Wat ik niet goed zou vinden, is als wij bindende afspraken zouden maken over evaluaties en over de vraag wanneer wij iets wel of niet gaan behandelen. Zo is een evaluatie ter sprake gekomen van het stelsel zoals dat functioneert aan het einde van de volgende kabinetsperiode. Dat kan natuurlijk helemaal niet. In iedere kabinetsperiode is er weer de mogelijkheid voor partijen om afspraken te maken over het vraagstuk van het wonen en de volkshuisvesting. De PvdA-fractie wil op dat punt haar handen vrijhouden en niet verdergaan dan deze kabinetsperiode. Evaluatieafspraken kunnen intentioneel worden

gemaakt. Maar als een nieuw kabinet afsprekt om hier wat fundamenteeler naar te kijken, dan is voor ons deze kwestie volstrekt open.

De heer **Jeekel** (D66): Neemt de heer Duivesteijn nu niet een enorm voorschot? Het is heel goed om te zeggen: het is logisch om na drie jaar te evalueren. Dat is nog in de volgende kabinetsperiode. Het is goed om dat nu met elkaar af te spreken. Het is dan toch niet nodig om daaraan allerlei nuances te koppelen? Wij praten nu over dit stelsel. Dat krijgt nu een goede vorm van afronding.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Daar ben ik het mee eens. De staatssecretaris mag voor zichzelf uitspreken wat de voornemens van het kabinet in dezen zijn. Dat is zijn verantwoordelijkheid. Maar het is de verantwoordelijkheid van de Kamer om zich het recht voor te behouden er meer fundamenteel over te discussiëren. Ik ben ervan overtuigd dat dit zal gebeuren. Sterker nog: ik zal daaraan een bijdrage leveren. Ik zeg dit om de positie van de PvdA-fractie hierin zo helder mogelijk naar voren te brengen. Daarmee wil ik voorkomen wat bij het overleg tussen huurders en verhuurders is gebeurd. Toen is de afspraak gemaakt om eerst de sector een tijdje te laten oefenen en vervolgens tot een wet te komen. Mijn opvatting was echter dat wij al veel eerder tot een wet hadden moeten komen. Zo vind ik ook dat het nodig is om veel eerder een sanctie-instrumentarium in het leven te roepen, zoals de vermogensafhankelijke heffing. Dat vind ik op zichzelf een goed principe. Ik maak dus alleen maar posities duidelijk. In die zin neem ik geen voorschot. Ik geef in ieder geval geen valse beloftes. Ik wil mij dus de komende jaren niet monddood verklaren, want dat zou ik ongezond vinden.

Een paar dingen zijn nog niet goed geregeld. Ik weet niet of de staatssecretaris nu wel of niet heeft toegezegd dat hij daar iets aan gaat doen. Ik denk dan aan de rol van huurdersorganisaties op lokaal en regionaal niveau en hun betrokkenheid bij prestatieafspraken. Het heeft ook te maken met het aflichten van werkgebieden van woningcorporaties in relatie tot het maken van prestatieafspraken. Wat de leefbaarheid betreft, gaf de staatssecretaris

aan dat hij de voorkeur geeft aan investeringen in de gebieden die direct met het bezit van de woningcorporaties te maken hebben. Ik zou dat willen doortrekken. Ik vind dat de corporaties vooral ook moeten investeren in het gebied waar zij in hoofdzaak werkzaam zijn. Het is heel belangrijk hoe dat op de een of andere manier in het BBSH, al of niet herkenbaar, wordt geformuleerd. Willen gemeenten een consistent volkshuisvestingsbeleid kunnen voeren, dan is dat noodzakelijk.

Ik ben erg voor wat de heer Jeekel heeft gezegd over het volkshuisvestingsplan. Ik vind ook dat je gemeenten eraan mag houden dat zij hun zaak kwalitatief op orde hebben. Het lijkt mij dus niet zo slecht om de gedachte van de heer Jeekel over dat volkshuisvestingsplan over te nemen, gekoppeld aan het overleg waarover hij sprak. Als een gemeente verstandig is, dan is dat alleen maar een positieve stimulans om te komen tot een al of niet regionaal ontwerp-volkshuisvestingsplan. Mijn vraag in dat verband is ook wat nu het juridische kader is op basis waarvan de staatssecretaris kan optreden. Ik vind dat hij dat beter moet overwegen, ook met juristen. Ik zie namelijk wel de situatie ontstaan dat de staatssecretaris de wethouder van Nederland gaat worden. Ik ben overigens de laatste die daartegen is. Een stelsel waarin een staatssecretaris zoveel invloed heeft, zou mij tenminste ontzettend moeten aanspreken. Ik spreek hem nu echter als jurist aan op het rechtsstelsel. Het is namelijk belangrijk om te weten hoe je rechtszekerheid is geregeld in dit soort kwesties en welke criteria er gehanteerd worden. In die zin is het volgens mij belangrijk om dit te doen.

Mijn laatste punt betreft de positie van het Centraal fonds voor de volkshuisvesting. Ik ben van mening dat het college van betrokkenen een onzuiver element in het geheel vormt. Ik wil de staatssecretaris dan ook in overweging geven om dit college niet op te nemen in de voornemens die er op dit moment zijn. Als de staatssecretaris daar toch aan wil vasthouden, zullen wij de mogelijke initiatieven om dit te veranderen, steunen. Als die initiatieven er niet komen, zullen wij hier zelf initiatieven toe nemen.

De heer **Biesheuvel** (CDA):

Voorzitter! Ik dank de staatssecretaris voor zijn antwoorden. Hij heeft aan het begin van zijn antwoord terecht gezegd dat je zo'n systeem van toezicht voor een langere periode neerzet. Je moet dan echter wel de vinger aan de pols blijven houden. Er moet ook een evaluatie komen. De staatssecretaris zal zelf wel reageren op datgene wat de heer Duivesteijn in dit verband naar voren bracht, namelijk dat het in het voorjaar van 1998 alweer expliciet aan de orde komt. Het kan natuurlijk niet zo zijn dat wij nu een systeem voor drie maanden bespreken.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Het is helemaal niet zo dat ik over een systeem voor drie maanden praat. Als je in mei 1998 een aantal voornemens voor de volkshuisvesting met elkaar afsprekt, dan ben je nog wel een paar jaar bezig om die concreet gestalte te geven. Dit systeem heeft dus een langere werking dan drie maanden. Ik neem dan ook even afstand van de indruk die ik blijkbaar wek.

De heer **Biesheuvel** (CDA): Ja, u hebt een bepaalde indruk gewekt, zowel aan het begin van uw eerste termijn als aan het begin van uw tweede termijn. Ik vind het prima als u daar nu afstand van neemt. U hebt echter wel die indruk gewekt; dat moet nadrukkelijk op tafel liggen.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Maar niet voor het systeem, zoals het er ligt. Wij moeten opnieuw met elkaar een discussie voeren over een aantal heel fundamentele kwesties in de volkshuisvesting. En dat heeft mogelijkerwijze repercussies voor dat systeem. Dat heb ik willen zeggen. Ik zou het niet prettig vinden als dit gemarginaliseerd wordt, in die zin dat wij alleen maar over een systeem voor drie maanden praten. Dat doet gewoon geen recht aan datgene wat ik gezegd heb.

De heer **Biesheuvel** (CDA): Voorzitter! Ik heb begrepen dat de staatssecretaris de ordeningswet op zichzelf een goede zaak vindt. De CDA-fractie heeft al eerder de wenselijkheid van iets dergelijks naar voren gebracht. De verantwoordelijkheden van de overheid enerzijds en de sector anderzijds moeten duidelijk neergezet worden, omdat het BBSH wat uit zijn jasje groeit. De staatsse-

cretaris is het daarmee eens en daar ben ik heel blij mee.

Wij hebben uitvoerig van gedachten gewisseld over de verevening, de al dan niet afgedwongen vermogensafhankelijke heffing en dergelijke. De staatssecretaris ziet dit als een ultimatum remedium en wil hier eerst nog voor naar de Kamer komen. Hij wil mij zelfs genoegdoening geven. Hij heeft namelijk gezegd dat hij, als hij hier dan toch toe gedwongen wordt, dan uiteraard de juridische paragraaf niet zal vergeten. Ik weet niet of wij de Kamer nu al om een uitspraak moeten vragen of dit al of niet wenselijk is. Wij zullen wel zien of de staatssecretaris hiermee komt. Wij hopen natuurlijk van niet. Als hij hiermee komt, zal ik gaarne het geheel lezen en zeker de juridische paragraaf. Ik moet overigens zeggen dat ik geen verschil zie tussen die mogelijkerwijze afgedwongen vermogensafhankelijke heffing en de verevening. Is het CDA dan sowieso tegen verevening? Je zou kunnen zeggen dat het WSW ook een vorm van verevening is. Er is dus al een vorm van verevening is. Er wordt namelijk wel degelijk een bijdrage geleverd. Wij hebben er nooit een geheim over laten bestaan hoe wij denken over gedwongen verevening.

Over het college van betrokkenen is een interessante discussie gevoerd. Je zou het zo kunnen formuleren: het fraaist zou een op zichzelf staand centraal fonds, zonder college van betrokkenen, zijn. Maar volgens mij zou dat alleen kunnen in de eindfase, zoals naar voren gebracht door mijn fractie, als het financieel toezicht in zijn totaliteit helemaal onafhankelijk is. Dat is het nu nog niet. Overigens heeft de staatssecretaris wel gezegd dat hij dat perspectief wil bespreken als het wordt geëvalueerd. Ik heb een aantal redenen aangegeven waarom hij zover nog niet zou zijn. Kan hij daarop nog ingaan? De vraag is nu even of we het college van betrokkenen er niet bij moeten hebben. Wat bespreekt dat college dan? Ik neem aan dat dat gaat over heffingen en dergelijke. Van degenen die moeten betalen, wordt dus advies gevraagd. In feite is dus de rol van het centraal fonds, zoals voorgesteld door de staatssecretaris, logisch: een college van betrokkenen. Nogmaals, het door mij geschilderde eindplaatje zou het fraaist zijn: geen college van

betrokkenen, dan zijn alle partijen hetzelfde.

Blijft het punt over dat ik door punt 1 van paragraaf 4 van de brief, handelend over de positie van de Woonbond, meer verwachtingen had dan anders het geval zou zijn geweest. Het lijkt mij echter niet logisch de Woonbond te betrekken bij het college van betrokkenen, vanwege de rol van dat college. Dat onderscheid moet wel worden gemaakt. Nogmaals, degenen die het met mij eens zijn dat het college van betrokkenen er niet zou moeten zijn, zijn het dan hopelijk ook met mij eens als het gaat om het eindplaatje en de rol van het centraal fonds daarin.

Bij de waardering van de eigen vermogens schoot eerlijk gezegd de vergelijkbare discussie over de pensioenfondsen door mijn hoofd. Ik heb begrepen dat de staatssecretaris het centraal fonds al heeft gevraagd, of gaat vragen, hierover een advies uit te brengen. De vraag is echter of hij hierbij aan het juiste adres is. Praten we hier in feite niet over een beleggingsdeel dat niet direct nodig is voor het volkshuisvestingsprogramma? Valt dat deel dan niet onder de winstbelasting? Zou het dan niet logischer zijn dat de staatssecretaris bij zijn collega van Financiën om advies vraagt, die dan vervolgens met betrokkenen daarover praat en dan advies uitbrengt aan staatssecretaris Tommel? Geïnspireerd als ik ben door de discussie over de pensioenfondsen, die wellicht net zo gevoelig ligt, vraag ik derhalve of hij aan het juiste adres is als het gaat om dit onderdeel.

Alles afwegend, denk ik dat wij een goede discussie hebben gehad, die ik wil afronden met een motie.

---

#### Motie

---

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende, dat de woningcorporaties blijkens het Nationaal programma volkshuisvesting bereid zijn omvangrijke middelen in te zetten voor het realiseren van toekomstige volkshuisvestingsopgaven;

overwegende, dat een verruiming van het werkgebied van woning-

corporaties een belangrijke bijdrage kan leveren aan een adequate (boven)regionale afstemming van taken en middelen;

verzoekt de regering op korte termijn met betrokken partijen in overleg te treden over de wenselijkheid van regionale toelating inééns van alle woningcorporaties, en verruiming van de mogelijkheden van landelijke toelating,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**: Deze motie is voorgesteld door het lid Biesheuvel. Naar mij blijkt, wordt zij voldoende ondersteund.

Zij krijgt nr. 28 (24508).

De heer **Hofstra** (VVD): Voorzitter! Dank aan de staatssecretaris voor de hier en daar uitvoerige antwoorden op allerlei vragen die zijn gesteld. Tegen collega Duivesteyn wil ik, niet tot zijn verbazing, zeggen dat de VVD-fractie graag doorgaat op deze lijn van de ordening, ook in het volgende kabinet. We moeten gewoon de rug recht durven houden. Er komen meer eigen woningen in Nederland. De sociale huursector wordt kleiner, wat ook kan, omdat het aantal woningen in die sector in Nederland in de Europese context gezien belachelijk groot is. Dat wil niet zeggen dat als die sector kleiner wordt, deze ook slechter moet worden. De kans doet zich voor dat er een betere sector van wordt gemaakt. Wat de verantwoordelijkheid van het Rijk betreft, hecht ik eraan nogmaals te zeggen dat ik van mening ben dat er geen object-subsidies meer verstrekt moeten worden. Dit punt komt waarschijnlijk terug in het kader van de stadsvernieuwing en het vervolg daarop. De VVD realiseert zich dat er heel veel geld in de huursubsidie wordt gestoken. Wij hebben er met nadruk voor gekozen om niet woningen maar personen te subsidiëren.

De heer **Biesheuvel** (CDA): Voorzitter! De heer Hofstra doet alsof het een autonome ontwikkeling is dat de huursector steeds kleiner wordt. Ik sluit niet uit dat dit tijd- en plaatsgebonden is, afhankelijk van de inflatie en van de rentestand. Ik kan mij voorstellen dat de huursector in bepaalde omstandigheden juist moet groeien.

De heer **Hofstra** (VVD): Door de economische omstandigheden zal het particuliere woningbezit sterk groeien. Ideologisch hebben wij daar ook geen enkel bezwaar tegen.

De **voorzitter**: En daarmee is het een feit. Ik begrijp het.

De heer **Hofstra** (VVD): Dit zal voor geheel Nederland opgeld doen.

Ik wijs erop dat het gros van de opbrengsten gevormd wordt door de huren. Voor een deel wordt dit gesubsidieerd door het Rijk, maar daar hebben wij met nadruk voor gekozen. De sector is primair verantwoordelijk. Wij zijn niet gewend aan sectorplannen, zoals het NPV. De Kamer is altijd meer betrokken bij rijksbeleid, zoals het SVV en het NMP.

Voorzitter! Een en ander heeft toch meer ambtelijke rompslomp opgeleverd dan wij wenselijk achten. Wij willen graag dereguleren. De staatssecretaris heeft ooit gezegd dat het om één A4'tje ging. Inmiddels zijn het er een stuk of tien geworden. Het BBSH kent 61 artikelen en menige wet zou zich daar niet voor hoeven te generen. Ik doe een oproep om de efficiency sterk in het oog te houden. Ik ben blij dat de staatssecretaris nog eens na wil denken over de drempelwaarden. Er kan bijvoorbeeld bepaald worden dat corporaties jaarlijks niet meer dan 2% van hun voorraad mogen verkopen. Dan kan het nooit voorkomen dat ze ineens de helft van hun bestand kwijt zijn.

Wij zijn al geruime tijd bezig met het tot stand brengen van dit systeem. De processie van Echter-nach is wel leuk om naar te kijken, maar wij houden daar toch niet zo erg van. Wij hadden liever dat de zaak in één keer goed was geregeld. Die kans hebben wij laten liggen toen is besloten om per 1 januari 1997 de eerste fase in te voeren. Bij eventuele wijzigingen hebben wij er geen behoefte aan om al deze "Dorknoper-stukken" nog een keer te lezen, laat staan nog een keer te bespreken.

De VVD wil graag haar vertrouwen in de sector en in de overlegpartners, zoals huurdersorganisaties en gemeenten, uitspreken. Wij zijn tegen de verevening, welke naam die ook krijgt. Collega Biesheuvel heeft gezegd dat het WSW ook een vorm van verevening was. Het WSW en ook het centraal fonds zijn eigenlijk

een soort verzekering. Je betaalt premie en daar krijg je wat voor terug.

De heer **Biesheuvel** (CDA): Maar wij zijn het eens!

De heer **Hofstra** (VVD): Ik ben blij met de toezegging van de staatssecretaris om juridisch gezien een orderlijker opzet tot stand te brengen. Het is nu niet mogelijk om op één A4'tje een schema van de structuur van de volkshuisvesting te maken. Daarvoor is het te ingewikkeld. Wellicht kan hier en daar het snoeimes gehanteerd worden. Uiteraard niet om de essentie weg te knippen, maar wel om overbodige takken te verwijderen.

De staatssecretaris is duidelijk geweest over de verantwoordelijkheidsverdeling tussen gemeenten en corporaties. Corporaties zijn geen gemeentelijke diensten en zullen dat ook niet worden.

De financiële criteria zijn van groot belang. De staatssecretaris zal hierover nog geadviseerd worden. Hoe wordt een en ander straks verwerkt? Krijgen wij daar nog bericht van? Komt daar een aparte brief over? Wij stellen het zeer op prijs om duidelijkheid te krijgen over de wijze van waardering en over de solvabiliteitscriteria.

Voorzitter! Vervolgens kom ik bij het Centraal fonds voor de volkshuisvesting. Het wordt een nieuwe club, maar de naam wordt niet veranderd. Dat wekt wat achterdocht. Misschien kan de staatssecretaris nog ingaan op de ZBO-relatie. Ik vraag mij af of in de nieuwe situatie alle stoelen vrijkomen. Ik kan mij herinneren dat er niet zo lang geleden een nieuwe voorzitter is gekozen. Blijft deze voorzitter, of komt er een nieuwe? Ook speelt het gevoelige punt wie er vertegenwoordigd zijn. Het moet namelijk een onafhankelijke club zijn. Ik denk dat het nieuwe onafhankelijke centraal fonds daar een oordeel over moet hebben. Ik kan mij voorstellen dat het fonds zo'n club van betrokkenen niet nodig vindt, omdat het al mogelijk is om met iedereen in het land te praten. Ik ben wat argwanend en ik vraag mij af of er wel voldoende verandering is op dit punt. Misschien wil de staatssecretaris daar nader op ingaan? Wordt het echt een zelfstandige, onafhankelijke club? Ook heb ik mijn twijfels over het tempo waarin gewerkt kan

worden. Ik kan mij uit het WBL-onderzoek herinneren dat de procedures bij het centraal fonds erg lang duurden. Er zal dus iets moeten veranderen in de werkwijze van die club. Dus misschien is het goed om de naam te veranderen.

Wat de toelating betreft ben ik ervoor dat dit regionaal of landelijk gebeurt en niet meer lokaal.

De staatssecretaris heeft toegezegd dat er een jaarrapport komt. Nogmaals, om misverstanden te voorkomen: daarin zouden de corporaties die echt in de problemen zitten, met naam en toenaam genoemd moeten worden.

Ik heb kennisgenomen van de opmerkingen van de staatssecretaris over wat dit allemaal extra gaat kosten. Met een centraal fonds erbij wordt het iets zwaarder, maar dat betaalt de sector zelf. Bij het ministerie moeten er misschien een paar mensen extra in dienst genomen worden. Maar goed, ik ga ervan uit dat het binnen de begroting kan. Wij zitten namelijk niet te wachten op nog meer capaciteit op dat punt, zeker aangezien er al zoveel wordt uitbesteed aan externe bureaus.

De staatssecretaris heeft al aangegeven dat het WSW nadrukkelijk apart gehouden moet worden vanwege de kostbare en te koesteren triple A-nominatie.

Over de betrokkenheid van de huurders is door collega's al veel gezegd. Het verbaast mij dat nog niet zo lang geleden de initiatiefwet over de huurders-verhuurders is behandeld en dat er vandaag op dit punt toch zoveel naar voren komt. Dat begrijp ik niet helemaal.

Omdat dit debat op enkele punten tot verwarring aanleiding kan geven, hecht ik eraan om een motie in te dienen, waardoor in elk geval het standpunt van de VVD duidelijk wordt.

---

#### Motie

---

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

van mening, dat de voorstellen van de regering inzake het toezicht op de woningcorporaties een verbetering betekenen, echter nog nadere aanpassing behoeven;

van mening, dat deze aanpassing de

volgende punten moet omvatten:

- een verplichte verevening is ongewenst, ook als stok achter de deur;
- lokale toelating moet worden vervangen door minimaal regionale toelating;
- een efficiënt werkend en werkelijk onafhankelijk Centraal fonds voor de volkshuisvesting;
- aanscherping van de financiële criteria bij het financieel toezicht met name inzake solvabiliteit en waarderingsmethodiek voor het woningbezit;
- indaming van de dreigende bureaucratie en papierwinkel;
- informatie aan de Kamer via één gebundeld jaarverslag waarbij met name aandacht wordt besteed aan de financieel zorgelijke corporaties;

vraagt de regering de genoemde punten te betrekken bij het beleid inzake prestaties en toezicht in de volkshuisvesting,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**: Deze motie is voorgesteld door het lid Hofstra. Naar mij blijkt, wordt zij voldoende ondersteund.

Zij krijgt nr. 29 (24508).

De heer **Jeekel** (D66): Voorzitter! Zoals u zojuist hebt aangegeven, heb ik nog één minuut spreektijd. Daarin wil ik drie dingen doen: danken, een constatering doen en een motie indienen. Allereerst dank ik de staatssecretaris voor zijn antwoord. Ik heb het gevoel dat de ordening steeds duidelijker wordt en dat is winst.

Dan de constatering. Wij vinden het heel belangrijk dat er voor de huurdersorganisaties de mogelijkheid bestaat om betrokken te raken bij het proces van totstandkoming van prestatie-eisen. Nu stelt de staatssecretaris dat dit mogelijk is binnen de nu geldende regelgeving. Lukt het derhalve niet om een huurdersorganisatie een rol te laten spelen in dat proces van totstandkoming van prestatieafspraken, dan neemt de staatssecretaris zijn verantwoordelijkheid. Het lijkt ons heel praktisch om in de nota van toelichting stil te staan bij de mogelijkheden voor huurdersorganisatie en voor Woonbond, zowel in prestatieafspraken als in het financieel toezicht.

Dan de motie. Deze gaat over het gemeentelijke volkshuisvestingsplan. De staatssecretaris schrijft dat gemeenten in bestuurlijke zin zullen worden aangesproken, als zij geen beleidsvisie hebben. Dan denk ik: dat kan toch niet? Je praat over prestatieafspraken en gemeenten hebben geen beleidsvisie? Gemeenten moeten een beleidsvisie hebben. Daarom heb ik de eer de volgende motie in te dienen.

---

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende, dat:

- een goede informatiebasis essentieel is voor een succesvol overleg inzake prestatieafspraken volkshuisvesting;
- die basis met het verplicht stellen van een activiteitenprogramma aan corporatiezijde gewaarborgd is;
- de gemeente formeel niet behoeft te beschikken over een expliciete visie op volkshuisvesting in de vorm van een volkshuisvestingsplan;

verzoekt de regering het BBSH zodanig aan te passen dat corporaties pas verplicht zijn tot overleg met gemeenten over prestatieafspraken als de gemeente beschikt over een, liefst in regionaal kader voorbereid, (ontwerp)volkshuisvestingsplan,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**: Deze motie is voorgesteld door de leden Jeekel en Duivesteijn. Naar mij blijkt, wordt zij voldoende ondersteund.

Zij krijgt nr. 30 (24508).

De heer **Jeekel** (D66): Voor de degenen die goed in de regelingen zijn, het gaat om artikel 25e.

Mevrouw **Oedayraj Singh Varma** (GroenLinks): Voorzitter! Ik heb een paar kleine puntjes. De evaluatie vind ik prima. De staatssecretaris zegt dat hij bereid is om te komen tot een ordeningswet. Ik denk dat dit goed is, omdat wij daarbij opnieuw een discussie kunnen voeren over de volkshuisvesting. Het jaar 2001 lijkt mij wel een beetje te ver weg. Met de verevening zijn wij het eens.

Over de rol van de huurders is de heer Jeekel veel optimistischer dan

ik. Ik vind dat de huurders niet betrokken zijn geweest bij dit alles. Iedere keer weer blijkt dat de huurders achteraanlopen. Hierover dien ik de volgende motie in.

---

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende, dat het uitgangspunt voor de sociale huursector is dat huurdersorganisaties als partij betrokken worden bij het volkshuisvestingsbeleid;

overwegende, dat de Woonbond als landelijke vertegenwoordiger van de huurders niet betrokken is geweest bij het overleg tussen koepels, VNG en VROM dat ten grondslag heeft gelegen aan de toezichtsbrief van 7 april;

overwegende, dat in de voorstellen die het kabinet in de toezichtsbrief doet, er geen duidelijke rol is voor de huurdersorganisaties;

verzoekt de regering met voorstellen te komen die de rol en positie van huurdersorganisaties in het toezicht beter regelen,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**: Deze motie is voorgesteld door de leden Oedayraj Singh Varma en Poppe. Naar mij blijkt, wordt zij voldoende ondersteund.

Zij krijgt nr. 31 (24508).

De **voorzitter**: De heer Poppe heeft min één minuut en kan dus echt alleen een motie indienen.

De heer **Poppe** (SP): Volgens Einstein moet ik die tijd weer in kunnen halen.

De **voorzitter**: Alles wat je in het zwarte gat gooit, komt terug, heb ik net begrepen uit NRC Handelsblad, dus min blijft min.

De heer **Poppe** (SP): De heer Jeekel zegt dat de ordening steeds duidelijker wordt en dat dit eigenlijk een afronding van het stelsel is. Daar ben ik het niet mee eens.

De evaluatie in het jaar 2001 vind ik wat laat, maar dan kunnen wij zien



dat wij precies 100 jaar terug zijn in de tijd, namelijk naar toen de eerste Woningwet totstandkwam. Dat is dus negatief.

De gemeenten verliezen geen sturingsmogelijkheid en kunnen nog steeds bepalen wie mee mag doen, zegt de staatssecretaris. Daar heb ik de grootste twijfels over, vandaar deze motie.

---

## Motie

---

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende, dat de schaalvergroting van woningcorporaties kan leiden tot onevenwichtige machtsverhoudingen in de samenwerking tussen megacorporaties enerzijds en gemeenten en huurders(organisaties) anderzijds;

overwegende, dat er momenteel vanuit het toezicht op de volkshuisvesting feitelijk geen beperkingen worden opgelegd aan schaalvergroting, zelfs niet wanneer deze leidt tot een feitelijk monopolie;

van mening, dat dit een onwenselijke ontwikkeling is;

verzoekt de regering binnen zes maanden met voorstellen te komen om schaalvergroting bij woningcorporaties te toetsen aan de hand van eenduidige criteria met betrekking tot: monopolievorming, schaalgrootte partnergemeenten, toegankelijkheid voor de huurders en rendement voor de regionale volkshuisvesting,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**: Deze motie is voorgesteld door het lid Poppe. Naar mij blijkt, wordt zij voldoende ondersteund.

Zij krijgt nr. 32 (24508).

### **Tweede termijn van de zijde van de regering**

Staatssecretaris **Tommel**: Voorzitter! Ik heb even zitten nadenken over de vraag van de heer Duivesteijn of ik toezeggingen heb gedaan die resulteren in een wijziging van de AMvB zoals die er nu ligt. Dat zal ik nog eens nauwkeurig nagaan. Ik heb zulke wijzigingen nog niet gezien. Ik

heb wel een aantal toezeggingen gedaan over de rapportage, de bundeling en de evaluatie. Het kan zijn dat het verstandig is om bijvoorbeeld de evaluatie in de wet of in het BBSH op te nemen. Nogmaals: dat moeten wij even overwegen. Ik heb het punt, zowel met betrekking tot de ordeningswet als met betrekking tot de evaluatie, overigens wel duidelijk gemarkeerd. In die zin nemen wij nu wel degelijk een besluit dat een lange werking kan hebben. Naar mijn gevoel krijgen wij niet snel opnieuw een discussie. Het staat iedereen uiteraard vrij om op elk moment een discussie te beginnen, maar wij zijn natuurlijk niet elke drie maanden verwickeld in een discussie over het toezichtstelsel op de volkshuisvesting. Ik bekijk dus nog in hoeverre het BBSH en het ontwerp van de AMvB op dat punt moeten worden aangepast.

Ook in tweede termijn hebben verscheidene woordvoerders gevraagd hoe er moet worden omgegaan met het centraal fonds. Dat betreft bijvoorbeeld de vraag van de heer Hofstra of er op dat punt echt iets is veranderd, of het fonds voldoet aan de regels voor ZBO's en of daarover overleg is gevoerd met de departementen die primair over de ZBO-problematiek gaan. Ja, dat is gebeurd. In de brief aan de Kamer heb ik – waarschijnlijk in een verborgen zinnetje – gemeld dat het systeem past in het systeem dat het kabinet voor ZBO's voor ogen heeft. Je moet voor de sociale sector immers niet een totaal ander soort ZBO en een totaal ander soort toezichtstructuur oprichten dan bij vergelijkbare andere sectoren. Wij hebben geprobeerd om dat nauwkeurig met elkaar in verbinding te brengen.

Wordt het fonds echt onafhankelijk en zelfstandig? Ja, dat wordt het echt. Ik heb bij de koepels voor corporaties op dat punt enige teleurstelling bespeurd. Dat was immers niet het primaire doel. Het doel was niet om de bestaande directe betrokkenheid kwijt te raken, maar wij hebben daar een heldere afspraak over gemaakt. De Kamer heeft in het WBL-debat namelijk uitgesproken dat dubbele petten moeten worden voorkomen. Ik was het daar volstrekt mee eens. Dat vergt ook dat je je voordrachtrecht kwijtraakt. Moet je dat dan leuk vinden? Nee, die verplichting is er niet, maar het wordt wel een echt

onafhankelijke en zelfstandige instelling, met – krachtens de regels voor de ZBO; dat moet natuurlijk zo blijven – uiteraard een toezichtrol op het centraal fonds voor de rijksoverheid.

Zou je de naam moeten veranderen? Ik denk het niet. De naam is zo ingeburgerd. Het is absoluut waar dat het fonds er een belangrijke taak bij krijgt. Ik pleit niet voor naamsverandering, maar het is helder dat het fonds er een belangrijke taak bij krijgt.

Procedures bij het fonds duren naar mijn gevoel niet te lang. Daar is ook een vraag over gesteld. Ik merk wel dat het heel ingewikkeld is om in het geval van een corporatie die gesaneerd moet worden, alle informatie op tafel te krijgen die het centraal fonds wenst om een verantwoorde beslissing te nemen. Dan wil men onderhoudsplannen en dan wil men weten wat het allemaal precies gaat kosten om niet weer in de situatie van terugkomrisico's te komen. Dat zou ook ik overigens niet graag willen, maar ik merk wel dat er adequaat en snel wordt gewerkt.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Op zichzelf heeft de heer Hofstra op het punt van de naamgeving natuurlijk gelijk, want juist door de taakverbreding heeft het natuurlijk een karakter dat breder is dan het karakter van alleen maar een fonds.

Staatssecretaris **Tommel**: Ik acht, volgens mij met de heer Hofstra, de discussie over de naam niet van zodanig belang dat wij daar erg veel tijd aan moeten besteden. De intentie van de opmerking was naar mijn gevoel dat de taak wezenlijk anders was. De taak is inderdaad wezenlijk anders, want die is wezenlijk uitgebreid met een aantal andere elementen die ik van belang vind en waarover ik de Kamer ook zal rapporteren. Eerlijk gezegd hecht ik niet specifiek aan een naam. Ik vind het van belang om een goede instelling te hebben die adequaat reageert en die niet zo groot wordt dat zij op zichzelf een grote bureaucratie wordt. Dat moet immers allemaal betaald worden en dat is zonde.

De heer **Hofstra** (VVD): Ik heb liever geen naamsverandering en wel een karakterverandering dan een naamsverandering en geen karakterverandering.

Staatssecretaris **Tommel**: Dan zijn wij het eens.

De heer **Hofstra** (VVD): De vraag is: komen alle stoelen vrij? Blijft de bekende voorzitter aan of komt er een nieuwe voorzitter? En is de staatssecretaris bereid om, gehoord de discussie in de Kamer, de leden van het onafhankelijke college, als zij eenmaal geïnstalleerd zijn, te vragen hoe zij zelf de structuur vinden en hen advies te laten uitbrengen over de vraag of zij prijs stellen op een begeleidingscommissie of betrokkenencommissie?

Staatssecretaris **Tommel**: Dat wil ik wel doen. Wij stellen nu regels voor het centraal fonds; dat doet het fonds natuurlijk niet zelf, en wij hebben gekozen voor de constructie met een college van betrokkenen. Ik vind het niet onlogisch dat de sector de mogelijkheid wil hebben om advies uit te brengen en die mogelijkheid is via het college van betrokkenen geïncorporeerd. Dat vind ik verstandig. Moet die constructie altijd zo blijven? Het antwoord daarop hangt af van de ontwikkelingen in de komende jaren. Ik wil dat best nagaan bij de evaluatie. Er gelden hiervoor geen dogma's. Essentieel is dat het een onafhankelijke instelling wordt, die snel en zakelijk kan werken en mij een goed en onafhankelijk oordeel kan geven over de financiële toestand van individuele corporaties en van de sector als geheel.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): In de nota staat dat het college van betrokkenen advies zal uitbrengen over het beleidsplan en over de heffingen. Mij lijkt het dat de heffingen onderdeel van het beleidsplan uitmaken; die scheiding zie ik dus niet zo, maar goed. De taak van het college van betrokkenen houdt in elk geval niet meer in en het college kan dus volstaan met één vergadering per jaar. Het adviseert immers niet over saneringen.

Staatssecretaris **Tommel**: Het staat helder in de nota. Het advies betreft inderdaad geen saneringen, maar hoe vaak per jaar het college wenst te vergaderen, daar ga ik niet over. Dat laat ik echt aan het college van betrokkenen zelf over.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Ik heb helemaal geen behoefte aan het

college, maar ik kan mij voorstellen dat jaarlijks om een reactie op het beleidsplan wordt gevraagd. Maar als het niet de bedoeling is dat het college een instituut wordt dat regelmatig over allerlei kwesties spreekt, moet dat helder omschreven zijn.

Staatssecretaris **Tommel**: Dat is ook het geval. De taak staat precies in de nota omschreven, dus daar zijn wij het snel over eens.

De heer **Poppe** (SP): De staatssecretaris zegt dat het fonds snel, goed en zakelijk moet kunnen werken. Kan hij garanderen dat het zo zal gaan? Wij hebben met de zelfstandige bestuursorganen immers nogal wat problemen, zoals met de USZO. Komen er meer mensen, wat wordt de deskundigheid, hoe wordt het apparaat ingericht om die nieuwe taken aan te kunnen? Gaat de staatssecretaris daarover? Hoe wordt verzekerd dat de instelling tegen haar taak opgewassen zal zijn?

Staatssecretaris **Tommel**: Daar heb ik alle vertrouwen in en ik zal erop toezien. Ik heb een toezichtsfunctie en als het functioneren niet goed is, heb ik daarover te rapporteren.

De heer **Poppe** (SP): Zult u regelmatig over de voortgang rapporteren? Over de USZO worden wij driemaandelijks gerapporteerd, maar daarmee gaat het nog steeds niet goed.

Staatssecretaris **Tommel**: Ik denk absoluut niet aan een rapportage om de drie maanden. Ik heb gemeld dat ik eenmaal per jaar over de hele situatie aan de Kamer rapporteer. Als ik op dat moment klachten of twijfels over het functioneren van het centraal fonds heb, krijgt u die te horen bij de rapportage. Zolang de Kamer niets van mij hoort, geldt: geen bericht, goed bericht.

De heer **Poppe** (SP): Krijgen wij ook geen aanvangsrapportage, waarin de oude situatie wordt afgezet tegen de veranderingen die worden aangebracht? Dat lijkt mij toch nuttig.

Staatssecretaris **Tommel**: Dat doen wij niet. Het centraal fonds heeft daarin een zelfstandige taak. Het is een zelfstandig bestuursorgaan. De "Z" in ZBO staat voor "zelfstandig" en niet voor "zie mij eens". Het

centraal fonds moet een en ander zelf inrichten en als dat naar mijn gevoel niet goed is, meld ik dat aan de Kamer.

De heer **Poppe** (SP): Zullen wij dus geen USZO's krijgen?

Staatssecretaris **Tommel**: Dat zal wel loslopen.

Voorzitter! De heer Biesheuvel en de heer Hofstra hebben gevraagd naar de vermogensafhankelijke heffing.

De heer **Hofstra** (VVD): Ik begrijp dat de staatssecretaris nu naar een ander onderwerp overgaat. Ik heb nu twee of drie keer een vraag gesteld waar ik maar geen antwoord op krijg. Als hij de vraag onbescheiden vindt of pikant, dan moet hij dat maar zeggen. Ik wil graag weten hoe het nu zit met die nieuwe voorzitter en die vrije stoelen.

Staatssecretaris **Tommel**: Dat is helemaal niet pikant, maar de heer Hofstra loopt een beetje vooruit op de besluitvorming. Daarom is het moeilijk om er iets over te zeggen. Ik vind het wel een heel goede voorzitter. Ik hoop dat de heer Hofstra het niet erg vindt dat ik dit oordeel uitspreek.

De heer **Hofstra** (VVD): Het gaat om de algemene lijn. Is het dan niet beter dat al die stoelen vrijkomen?

Staatssecretaris **Tommel**: Alle stoelen komen vrij. De vraag is wie opnieuw benoemd worden. Dat kunnen in principe mensen zijn die ook nu op die stoelen zitten.

De heer **Hofstra** (VVD): Als het er veel zijn, dan versterkt het toch niet het verhaal van een volledige zelfstandige...

Staatssecretaris **Tommel**: Dat ben ik met u eens. Op dat punt is er geen reden voor ongerustheid, want wij hebben beiden de onafhankelijkheid van die instelling en het vermijden van die dubbele petten onderstreept. De heer Hofstra hoeft zich naar mijn gevoel dus niet vreselijk veel zorgen te maken.

Voorzitter! Ik was toegekomen aan de vermogensafhankelijke heffing. De heer Biesheuvel heeft gezegd dat hij hoopt dat ik er niet mee kom. Eerlijk gezegd hoop ik evenzeer als hij dat ik er niet mee hoeft te komen.

Dan hebben wij beiden een stevige teleurstelling. Ik heb goede hoop dat het ook niet nodig is. Als het wel nodig is, zullen wij de situatie die dan ontstaan is, gezamenlijk onder ogen moeten zien. Wij hebben gelukkig nog een paar tussen-rapportages. Het is dus niet zo dat het ineens aan de orde is. Als wij zien dat het eraan lijkt te komen, hebben wij alle gelegenheid om er nog eens rustig met elkaar over te praten. Voordat ik zover ben, zal ik die bepaling nog voorleggen. De heer Biesheuvel wordt daar zeker niet mee overvallen.

Dan is gevraagd of ik de bovengrens met Financiën moet bespreken. Het ging toen over de solvabiliteit en dergelijke. Het is natuurlijk geen fiscale kwestie. Het oordeel van het centraal fonds is het meest relevant op dit punt. Ik heb er geen enkel bezwaar tegen om het wat breder te bespreken.

De heer **Biesheuvel** (CDA): Het ging mij niet om "ook". Het ging mij zelfs om "in de plaats van".

Staatssecretaris **Tommel**: Ik denk dat de heer Biesheuvel zich vergist. Wat de pensioenen betreft zaten er allerlei fiscale toestanden aan, maar dat is hier natuurlijk niet het geval. Hier wordt geen winst gemaakt. Het geld blijft in de corporatie. Dat betekent dat er een totaal ander fiscaal regime van toepassing is, of liever gezegd geen fiscaal regime. Daarmee is de rol van Financiën totaal anders geworden. Het is natuurlijk niet zo'n gek idee om een beroep te doen op mijn collega voor de kennis over allerlei financiële situaties, los van de fiscaliteit. Ik wil het laatste nog wel eens overwegen, maar er is naar mijn gevoel geen fiscale kwestie aan de orde.

Waarom gaan wij niet verder dan thans met het centraal fonds? De geachte afgevaardigde heeft inderdaad een aantal redenen genoemd en ik dacht dat ik die bevestigd had: een aantal saneringen, het nog inwerken, een nieuw bestuur, het wennen aan een nieuwe situatie, een nieuwe verantwoordelijkheid en rapportages. Ik wil op dat punt niet verdergaan, zonder uit te sluiten dat het later bij de evaluatie opnieuw aan de orde kan komen.

Over de moties zal ik dadelijk spreken. De heer Hofstra doet een poging om nog wat te vereenvoudigen in de papierwinkel. De drempel-

waarde bij verkoop zal ik graag nog eens overwegen. Zoiets klinkt inderdaad heel aantrekkelijk. Als het minder dan 2% van het bezit per jaar is, zouden wij dat niet in het systeem hoeven te stoppen. Ik zal daar graag nog eens over nadenken. Ik pak dat positief op.

De heer **Hofstra** (VVD): Voorzitter! Ik noemde wel een ander getal, maar het is misschien niet helemaal toevallig dat de staatssecretaris...

Staatssecretaris **Tommel**: Ik meende 2% te hebben verstaan. Nu blijkt dat de heer Hofstra spijt heeft van die 2%. Hij wil naar 5%. Hij vindt het vast niet erg als ik zeg dat ik dat misschien wat veel vind.

Over de financiële criteria hebben wij het gehad. Dan is gevraagd hoe dit naar de Kamer komt. Ik rapporteer daarover. Zodra ik die adviezen binnen heb, krijgt de Kamer ze met mijn oordeel daarover. Dat is dus eind volgend jaar.

De heer **Hofstra** (VVD): Voordat het zaakje in werking treedt? Daar gaat het mij om. Ik vind het een ommissie dat dergelijke normen er niet in zitten.

Staatssecretaris **Tommel**: Normen voor noodlijdende corporaties zijn er natuurlijk. Het gaat om normen van het WSW en het centraal fonds waarover wij uitvoerig hebben gesproken. Het betreft normen aan de bovenkant. Waarom is er geen bijzonder grote urgentie om die voor 1 januari allemaal te hebben? Ik zal echt niet op 1 januari elke corporatie aanspreken waarvan ik denk dat deze welvarend is. Dat lijkt mij wat overdreven. Zodra ik serieuze informatie erover heb, krijgt de Kamer die, want ik ben het met de heer Hofstra eens dat het belangrijk is om met elkaar af te spreken wat de criteria zijn.

Ik zal het verzoek van de heer Jeekel honoreren om de mogelijkheden die de huurders in het hele proces hebben, zowel landelijk als decentraal, in de memorie van toelichting op het BBSH expliciet op te nemen, opdat daarover geen misverstand kan ontstaan. Misschien moet dat in een apart hoofdstukje komen. In elk geval zal ik daarvoor zorgen.

Voorzitter! Ik kom tot de moties. In de motie-Biesheuvel op stuk nr. 28 wordt de regering verzocht op korte

termijn met betrokken partijen in overleg te treden over de wenselijkheid van regionale toelating ineens van alle woningcorporaties en verruiming van de mogelijkheden van landelijke toelating. Je ziet nu al dat corporaties op zeer grote schaal regionaal worden toegelaten. Eigenlijk is de regel nu al regionale toelating, hoewel dit lang niet altijd betekent dat die corporaties ook regionaal werkzaam zijn. Je ziet ook dat in een aantal situaties corporaties graag buiten de regio actief zijn, al was het maar om andere corporaties die steun nodig hebben een hand te kunnen toesteken. Als je vindt dat de sector er zelf voor moet zorgen dat rijke corporaties steun verlenen aan armere corporaties, dan moet je die sector ruime mogelijkheden bieden om daaraan tegemoet te komen. In dat licht beschouw ik de motie van de heer Biesheuvel als een ondersteuning van mijn beleid. Ik zal dat overleg dus gaarne oppikken.

De heer **Poppe** (SP): Wil de staatssecretaris zeggen dat deze commerciële woningverhuurbedrijven – want daar spreken wij over – uit goedertierenheid andere buiten hun regio, die in de problemen zitten, gaan helpen? Of zit er ook een zeker eigenbelang bij?

Staatssecretaris **Tommel**: U spreekt zo negatief over "anderen helpen".

De heer **Poppe** (SP): Nee, het is gewoon marktwerking. Niks voor niks.

Staatssecretaris **Tommel**: Niet alles is marktwerking. Als ik de sector nadrukkelijk aanspreek op zijn verantwoordelijkheid voor de sector als geheel en het is daarvoor wenselijk dat corporaties over de grenzen heen kunnen werken, is het logisch dat ik daar positief tegenover sta.

De heer **Poppe** (SP): U doet het voorkomen alsof woningbouwcorporaties uit goedertierenheid buiten hun regio gaan investeren om arme corporaties te helpen. Dat is niet uit goedertierenheid; nee, daar hebben zij belang bij. Want zo werkt het in de markt.

De heer **Jeekel** (D66): Hoe interpreteert de staatssecretaris de woorden "de betrokken partijen" die in deze motie staan? Welke zijn dat in zijn

visie? Zijn dat ook de Woonbond en de VNG? Dezelfde vraag heb ik aan de indiener van deze motie.

De heer **Biesheuvel** (CDA): Ik zie die behoorlijk ruim. Ik heb gewezen op de relatie met het Nationaal programma volkshuisvesting en een verruiming van het werkgebied van de woningcorporaties. Het gaat dus met name om de woningcorporaties. Maar ongetwijfeld hebben de Woonbond en de VNG hierover ook een mening.

De heer **Jeekel** (D66): Dat zij er een mening over hebben, is duidelijk. Vindt u dat de staatssecretaris ze er ook bij moet betrekken? Ik zou ervoor zijn, juist als het gaat om de verruiming van de nationale toelating. Ik vind dat er een aantal lastige kanten aan zitten.

De heer **Biesheuvel** (CDA): Ik zie die lastige kanten niet. Ik zie dit als een mogelijkheid om de kans op een gedwongen verevening zo klein mogelijk te maken.

De heer **Jeekel** (D66): De motie is mij overigens niet onsympathiek.

Staatssecretaris **Tommel**: Ik zal hier ruim overleg over voeren en u over de resultaten informeren. Het is uiteraard niet op voorhand duidelijk dat elke corporatie landelijk moet worden toegelaten, maar dat bedoelt de heer Biesheuvel niet. Hij bedoelt vooral "bovenregionaal".

De motie van de heer Hofstra is eerder een nota. Er wordt erg veel tegelijk in gevraagd. Ik loop de punten na. Een verplichte verevening is ongewenst, ook als stok achter de deur. Hierover heb ik me al duidelijk uitgelaten. Ik kan, als ultimatum remedium, niet buiten deze stok achter de deur, maar de Kamer komt voor die tijd nog aan bod. Lokale toelating moet worden vervangen door minimaal regionale toelating. Dit ligt in dezelfde lijn als de motie van de heer Biesheuvel. Ik zie dit positief. Aanscherping van de financiële criteria bij het financieel toezicht met name inzake solvabiliteit en waarderingsmethodiek voor het woningbezit: ik heb u daarvan gemeld hoe ik daarmee zal omgaan. Het gaat om duidelijke criteria waarover ik adviezen inwin.

Dan wordt gevraagd om een efficiënt werkend en werkelijk onafhankelijk CFV. Ik ben het

daarmee eens evenals met indaming van de dreigende bureaucratie en papierwinkel. Ik heb hier al een begin mee gemaakt door die twintig pagina's niet te sturen. Volgende keer krijgt u niets meer, alleen het titelblad! Weest ervan overtuigd dat we niet proberen om hier een geweldig grote organisatie van te maken. Dan wordt gevraagd om informatie aan de Kamer via een gebundeld jaarverslag waarbij met name aandacht wordt besteed aan de financieel zorgelijke corporaties. Ik heb u dit al toegezegd. Dan wordt de regering gevraagd de genoemde punten te betrekken bij het beleid inzake prestaties en toezicht in de volkshuisvesting. Ik ben het zeer met de motie eens, op het punt van de verplichte verevening na.

De **voorzitter**: Er is nog iets met de hand geschreven: een efficiënt werkend...

Staatssecretaris **Tommel**: Dat heb ik al behandeld. Ik kan niets tegen een efficiënt werkend CFV hebben. Mijn bezwaar tegen de motie ligt in de verplichte verevening, die ongewenst is. Overigens is het woord "verevening" hier volkomen misplaatst. Bedoeld wordt een vermogensafhankelijke heffing, maar dat is principieel iets anders dan een verevening. Verevening is voor mij absoluut onbespreekbaar.

De heer **Hofstra** (VVD): U steunt dus op dat punt de motie.

Staatssecretaris **Tommel**: Neen, ik weet wat u bedoelt. De heer Hofstra hoeft zich niet veel zorgen te maken. Hij weet dat ik, als ik dat al ooit van plan ben, eerst bij de Kamer terugkom met een concreet voorstel tot wijziging van de regelgeving.

De heer **Biesheuvel** (CDA): Voor alle duidelijkheid. Doordat u bezwaar hebt tegen het gestelde achter het eerste gedachtestreepje ontraadt u aanvaarding van de motie.

Staatssecretaris **Tommel**: Ik ontraad aanvaarding omdat ik bezwaar heb tegen wat achter het eerste gedachtestreepje staat. Als de heer Hofstra die tekst kan weghalen, wetend dat dit punt eventueel expliciet aan de orde komt, zie ik de rest van de motie als steun voor mijn beleid.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Collega Hofstra heeft laten zien wat een efficiënte motie is.

Staatssecretaris **Tommel**: Dat brengt mij bij de motie van de heren Jeekel en Duivesteijn. Daarin wordt verzocht het BBSH zodanig aan te passen dat corporaties pas verplicht zijn tot overleg met gemeenten over prestatieafspraken als de gemeente beschikt over een, liefst in regionaal kader voorbereid, (ontwerp-)volkshuisvestingsplan. Naar mijn gevoel is de tekst maximaal onduidelijk. Moet het regionaal zijn vastgesteld? Moet het een ontwerp-volkshuisvestingsplan of een volkshuisvestingsplan zijn? Wanneer de corporaties met de gemeenten geen overleg hoeven te voeren, moet heel duidelijk zijn wat de geldende criteria zijn.

De vraag die ik verder aan de heer Jeekel zou willen stellen, als het erom gaat het nog eens te expliciteren, is: wat zijn de vormvereisten van dat volkshuisvestingsplan? Als er nu een drieregelig stuk wordt ingeleverd waarin gezegd wordt: "Ik vind", waarna er drie regels komen, is dat dan voldoende of moet er ook aan kwaliteitskenmerken worden voldaan? Moet het door de raad zijn vastgesteld of moet het van B en W zijn? Kortom, het is mij nog te onhelder.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): U zou zeggen: dat ga ik per situatie opnieuw bepalen!

De heer **Jeekel** (D66): Voorzitter! Er zijn twee vragen aan mij gesteld en ik geef twee antwoorden.

De zinsnede "liefst in regionaal kader" betreft een wens die wij met elkaar kunnen uitspreken, maar laten wij die maar niet in de motie vastleggen. Ik ben het er wat dat betreft wel mee eens dat er maximale duidelijkheid moet zijn. Laten wij voorts de haakjes bij het woord "ontwerp" weghalen. Er zijn nogal wat gemeenten op dit moment bezig met het maken van zo'n plan en dat vraagt een bepaalde procedure en daarmee tijd. Wij willen dat die prestatieafspraken snel op gang komen en ik kies dan in eerste aanleg voor het ontwerp-volkshuisvestingsplan. Dat lijkt mij de handigste lijn.

Wat is een volkshuisvestingsplan, zo luidde de vraag. Gelukkig is daar een tamelijk duidelijk antwoord op te

geven. De staatssecretaris stimuleert ook zelf, samen met de VNG, het idee van het kernbeleid volkshuisvesting. Daar is een prachtig boekje over met prachtige richtlijnen, aan-gevende wat een volkshuisvestingsplan is. De staatssecretaris kan daar heel goed naar kijken, als het erom gaat wat er op een gegeven moment in de nota van toelichting moet staan.

Staatssecretaris **Tommel**: Voorzitter! Ik begrijp de bedoeling van de motie, namelijk om de gemeenten maximaal te stimuleren een volkshuisvestingsplan te maken.

De heer **Jeekel** (D66): Dat is inderdaad de bedoeling.

Staatssecretaris **Tommel**: Daar ben ik het mee eens.

Wat ik verder graag wil, is dat gemeenten dat ook in regionaal kader doen. Als u het punt "liefst in regionaal kader" zou vervangen door: "een in regionaal kader overlegd volkshuisvestingsplan" – als dat uw criterium zou zijn – vind ik het een zodanig positieve motie, dat ik het oordeel aan de Kamer laat.

De heer **Jeekel** (D66): Dat is toegezegd.

Staatssecretaris **Tommel**: Voorzitter! Dan heb ik voor mij de motie op stuk nr. 31 van mevrouw Oedayraj Singh Varma en de heer Poppe, waarin de overweging staat dat de Woonbond niet betrokken is geweest bij het overleg. Nu, daar ben ik het niet mee eens. Ik ben het wel eens met de vraag om met voorstellen te komen die de rol en positie van huurdersorganisaties in het toezicht beter regelen. Ik heb namelijk gezegd hoe ik dat wilde doen. Ik heb in de richting van de heer Jeekel al gemeld dat ik dit in de toelichting op de AMvB zal weergeven. Ik meen dat daarmee de motie, nu ik dit gemeld heb en ook de nadere inlichting heb verstrekt hoe ik met de Woonbond om wil gaan, eigenlijk overbodig is geworden, tenzij mevrouw Oedayraj Singh Varma iets heel anders bedoelt, maar ik heb begrepen uit haar tekst dat zij dit bedoelde.

Mevrouw **Oedayraj Singh Varma** (GroenLinks): Ik trek de motie in, voorzitter.

Staatssecretaris **Tommel**: Dank u

wel, dat stel ik zeer op prijs. Wij zullen dit helder formuleren.

De **voorzitter**: Aangezien de motie-Oedayraj Singh Varma/Poppe (24508, nr. 31) is ingetrokken, maakt zij geen onderwerp van beraadslaging meer uit.

Staatssecretaris **Tommel**: Voorzitter! Ik kom nu bij de motie op stuk nr. 32 van de heer Poppe. De heer Poppe is tegen de schaalvergroting van de woningcorporaties. Hij wenst schaalvergroting te toetsen aan de hand van eenduidige criteria met betrekking tot monopolievorming, schaalgrootte partnergemeenten, toegankelijkheid en rendement voor de regionale volkshuisvesting. Hij kiest daarbij naar mijn gevoel de verkeerde insteek; het is wel de goede gedachte, maar niet de goede insteek. De werkelijk goede insteek is dat in het algemeen de zeer goede professionele organisaties vaak de wat grotere organisaties zijn en dat de bereikbaarheid voor de huurders bij die grote organisaties vaak in het geheel niet slechter is en eerder beter, doordat ze juist professioneel georganiseerd zijn. Als de heer Poppe denkt dat hij de volkshuisvesting dient door corporaties klein te houden, vergist hij zich. Men moet ze juist professioneel doen zijn en die professionaliteit heeft een zekere minimale schaalgrootte nodig. Ik moet deze motie ontraden, voorzitter, omdat zij niet in het belang van de volkshuisvesting is.

De heer **Poppe** (SP): Mevrouw de voorzitter! Er is onderzoek gedaan naar deze kwestie en het blijkt dat, als je het goed bekijkt, corporaties met 6000 à 7000 woningen het meest efficiënt kunnen werken. Het wil dus helemaal niet zeggen dat groot ook altijd goed is. Dat is geen garantie, integendeel zelfs, en dat zien wij ook in de praktijk wel. Er zitten echter meer aspecten aan deze motie, en dat slaat de staatssecretaris helaas over. Ik doel op de positie van de regionale bestuurders, als zij te maken krijgen met zo'n megacorporatie die in verschillende delen van het land duizenden woningen heeft.

Staatssecretaris **Tommel**: Maar u mag de positie van de gemeentebesturen niet onderschatten. Zij kunnen zelf ook andere corporaties vragen om actief te zijn. Het is geen eenzijdige situatie!

De heer **Poppe** (SP): Behalve als er nog maar één is, bij wijze van spreken. De toetsingscriteria moeten duidelijk zijn. Wanneer is het goed, wanneer gaat het te ver en wanneer wordt het negatief? Wat zijn de nadelige en de voordelige aspecten van die schaalvergroting? Alles wat groter is, lijkt nu beter, maar dat is in de praktijk natuurlijk niet het geval.

Staatssecretaris **Tommel**: Voorzitter! Er komt zeker meer concurrentie tussen corporaties onderling. De teneur is heel helder, namelijk dat corporaties in het algemeen regionaal werkzaam zullen zijn en voor een deel bovenregionaal. Dat betekent dus dat er een ruime keuze is voor een gemeentebestuur om een corporatie ook te vragen om een bepaalde activiteit te ontplooiën. Men is dus niet meer, zoals vroeger, aangewezen op een of enkele corporaties. Ook in die zin is er echt wel sprake van concurrentie. Ik blijf dus bij mijn oordeel, dat ik aanvaarding van de motie moet ontraden.

Voorzitter! Ik heb geconcludeerd dat er een motie is die vraagt om het BBSH te veranderen, maar dat er overigens geen wijzigingsvoorstellen zijn gedaan. Ik zal proberen de voorhangprocedure van de algemene maatregel van bestuur voor 1 oktober a.s. te starten, opdat de Kamer tot 1 januari de mogelijkheid heeft zich een oordeel daarover te vormen. Wordt het iets na 1 oktober, dan zal ik toch een voorstel doen om het op 1 januari in werking te laten treden, ervan uitgaande dat het dan nooit zo heel veel na 1 oktober is. Daarmee behoudt de Kamer haar recht om er al dan niet nog eens naar te kijken.

De **voorzitter**: Ik wil de toezeggingen even herhalen.

De staatssecretaris heeft toegezegd dat eind 1999 het nieuwe systeem in één rapportage gebundeld wordt, dat eind 2001 een evaluatie wordt gehouden en dat in samenhang daarmee de ordeningswet zal worden gezien. In het najaar van 1998 zal een alomvattend overzicht van de sector worden gegeven, met daarin de rapportage van de sector, de rapportage van het CFV en het NPV.

Vervolgens zal vóór januari een protocol rechten en plichten worden opgesteld, zonder dat daarin nieuwe dingen worden opgenomen, maar wel daarin opgenomen de procedure

van voorhangprocedures, in het  
bijzondere de laatste in verband met  
het BBSH. De staatssecretaris zal de  
Kamer bekendmaken hoe de  
voorhangprocedure voor de wijziging  
van het BBSH precies in de wet is  
geregeld. De commissie zal nagaan  
hoe precies de vorige keer het BBSH  
in procedure is geweest, en ik hoop  
dat dit nog voor de procedure-  
vergadering van aanstaande  
woensdag bekend is.

Ik dank de staatssecretaris en zijn  
medewerkers voor de verstrekte  
inlichtingen en verder iedereen voor  
het fantastische tijdstip waarop wij  
dit overleg hebben kunnen afronden.

Sluiting 17.29 uur.