

Vergaderjaar 2000–2001

27 441

Huurprijsbeleid voor 2001/2002

27 445

Evaluatie Huursubsidiewet

24 508

Volkshuisvestingsbeleid

Nr. 5

VERSLAG VAN EEN ALGEMEEN OVERLEG

Vastgesteld 19 februari 2001

De vaste commissie voor Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer¹ heeft op 24 januari 2001 overleg gevoerd met staatssecretaris Remkes van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer over de brieven:

- van 6 oktober 2000 inzake het huurprijsbeleid voor de jaren 2000–2001 (27 441, nr. 1);
- van 20 december 2000 met het voorlopig resultaat van de onderhandelingen in het kader van het Nationaal akkoord wonen 2001–2005, mede in het kader van de uitvoering van de motie-Biesheuvel/Duivesteyn (19 oktober, Tweede Kamer, vergaderjaar 2000–2001, 27 400-XI, nr. 13) (27 400-XI, nr. 45);
- van 10 oktober 2000 inzake de evaluatie van de Huursubsidiewet 1997/1998 en 1998/1999 (27 445, nr. 1);
- van 21 december 1999 met toezichtsverslag sociale huursector 1998 (24 508, nr. 58);
- van 6 april 2000 met gedrukte versie toezichtsverslag sociale huursector (24 508, nr. 59);
- van 21 december 2000 met toezichtsverslag sociale huursector 1999 (24 508, nr. 62);
- van 28 juli 2000 met verslag van de werking van de Huursubsidiewet in het tijdvak 1998–1999 (VROM-2000-665);
- van 14 juli 2000 met reactie op brief over armoedeval subsidiejaar (VROM-2000-629);
- van 14 juli 2000 met antwoorden op vragen over toezichtsverslag (VROM-2000-623);
- van 10 juli 2000 met een reactie op een brief over het verlies aan huursubsidie bij huishoudens met een minimum WW- en/of WAO-uitkering (VROM-2000-609).

Van dit overleg brengt de commissie bijgaand beknopt verslag uit.

Vragen en opmerkingen uit de commissie

De heer **Hofstra** (VVD) is blij dat uit het rapport over 1999 duidelijk blijkt dat het grosso modo goed gaat met de sector, zeker in combinatie met een huurverhoging die de laatste jaren steeds lager wordt. Verder complimenteert hij de staatssecretaris dat de doelstellingen van de bruterings-

¹ Samenstelling:

Leden: Reitsma (CDA), voorzitter, Witteveen-Hevinga (PvdA), Van Middelkoop (RPF/GPV), Feenstra (PvdA), Verbugt (VVD), Poppe (SP), Duivesteyn (PvdA), Augusteijn-Esser (D66), Klein Molekamp (VVD), Hofstra (VVD), onder voorzitter, Eisses-Timmerman (CDA), Th.A.M. Meijer (CDA), Luchtveld (VVD), Van Wijmen (CDA), Kortram (PvdA), Van der Knaap (CDA), Ravestein (D66), Van der Steenhoven (GroenLinks), Van Gent (GroenLinks), Oplaat (VVD), Van der Staaij (SGP), Schoenmakers (PvdA), Waalkens (PvdA), Udo (VVD), Depla (PvdA). Plv. leden: Leers (CDA), Dijkema (PvdA), Stellingwerf (RPF/GPV), Valk (PvdA), Essers (VVD), De Wit (SP), Van Heemst (PvdA), Scheltema-de Nie (D66), Van Beek (VVD), Geluk (VVD), Visser-van Doorn (CDA), Schreijer-Pierik (CDA), Blok (VVD), Biesheuvel (CDA), Crone (PvdA), Van den Akker (CDA), Giskes (D66), M.B. Vos (GroenLinks), Halsema (GroenLinks), Niederer (VVD), Van 't Riet (D66), Spoelman (PvdA), Hindriks (PvdA), Snijder-Hazelhoff (VVD), De Boer (PvdA).

operatie vrij goed uit de verf zijn gekomen. Hoewel er in zijn ogen nog te weinig woningen worden verkocht, is hem opgevallen dat de 2,4 mld. gulden die de wél verkochte woningen in 1999 hebben opgeleverd, erg belangrijk is in het totale financiële beeld. Valt er overigens al iets te melden over het college sluitend stelsel? Als niet op korte termijn meer woningen worden verkocht, moet dat maar worden afgedwongen. Hoeveel zorgen moet de Kamer zich erover maken dat zonder die extra verkoopopbrengsten er nog geen dekking is voor een toekomstige exploitatie? Kan de staatssecretaris iets zeggen over de opstelling van die cijfers? Immers, het bedrag van 2,4 mld. gulden zit deels in de gewone en deels in de buitengewone baten.

In de grote steden zijn de corporaties relatief wat minder vermogend dan daarbuiten. In lijn daarmee zijn de huren in de steden vaak lager dan daarbuiten. De heer Hofstra is tegen het zoeken van de oplossing van dit probleem in een botte verevening. Opkrikking van de vermogenspositie van de corporaties in de steden moet worden gezocht in het volgens de regels aanpassen van de huren, zodat er meer vermogen ontstaat. Hij maakt zich zorgen over de financiële positie van de kleine particuliere verhuurders. Kan de staatssecretaris daar iets meer over zeggen? Wat zijn de consequenties voor die kleine particuliere verhuurders van het nieuwe belastingplan?

In de laatste jaren zijn de huurverhogingen behoorlijk lager geworden. Het blijkt mogelijk te zijn dat de gemiddelde huurverhoging op 2,5% uitkomt. De heer Hofstra is voorstander van de aanwezigheid van een speelruimte in de vorm van een bandbreedte, om per woning boven die 2,5% uit te kunnen komen, waardoor de huursubsidie met 3,8% stijgt, ook als de wettelijke huurstijging lager is. Bij de evaluatie van de huursubsidie mist de VVD-fractie aandacht voor de kwantitatieve ontwikkeling van de doelgroep, de armoedeval en de vraag of de doelgroep rechtvaardig door inkomens- en vermogensgrenzen wordt gedefinieerd. Er ligt nog een geweldige opgave, ook in de stedelijke gebieden, om tot herstructurering te komen. Wat vindt de staatssecretaris in dit kader een redelijk solvabiliteitspercentage? De heer Hofstra vindt dat het matigingsbeleid ten aanzien van de huren moet worden vervolgd. Dat kan veel meer dan tot nu toe gebeurt in de vorm van creatieve contracten. Er moet meer worden gebouwd voor de vraag, één van de uitgangspunten van de nota Wonen. De kunstmatige schaarste, door de overheid zelf gecreëerd, moet worden opgeheven. Verder moet vooral in Amsterdam worden verkocht. Wanneer komt het advies van de commissie-Vermeulen? Komt dat tijdig om het volgend jaar bij de bespreking van de huren te betrekken? Hij is tegen het amendement op stuk nr. 37.

De heer Hofstra denkt op grond van de evaluatie dat de Huursubsidiewet vrij goed functioneert. Hij is er geen voorstander van de huurquote als input te gebruiken. Kan de evaluatie van de Huursubsidiewet wat ruimer worden besproken? Hij denkt daarbij vooral aan het rechtvaardigheidsbeginsel. De staatssecretaris heeft, constateert de heer Hofstra ten slotte, het regeerakkoord op het punt van wonen grotendeels uitgevoerd, of is daarmee nog bezig. Hij complimenteert de staatssecretaris daarmee.

De heer **Biesheuvel** (CDA) vindt het van belang bij de behandeling van de nota Wonen te kunnen beschikken over het rapport van de commissie-Vermeulen. Immers, heel veel elementen die bij de behandeling van de nota Wonen aan de orde komen, hebben qua uitwerking betrekking op «Vermeulen». Hoewel er een concept-nationaal akkoord wonen ligt, moet 2001 toch weer als overgangsjaar worden gekarakteriseerd. Hoe ziet de staatssecretaris overigens het verdere verloop op dat gebied? Leidt dit nog tot wet- en regelgeving? Zo ja, moet 2002 dan ook als overgangsjaar worden beschouwd?

Het CDA kan zich voor het huurprijzenjaar 2001 iets voorstellen bij het percentage voor de maximale huurstijging van 3,8. De heer Biesheuvel

onderschrijft de huurbrief op het punt van het motiveringsvereiste. Hoe staat het met het juridisch geschil tussen de particuliere verhuurders en de staatssecretaris? Hoe staat het met de administratievelastenverzwaring die mogelijk het gevolg is van invoering van het motiveringsvereiste? De heer Biesheuvel vindt de cijfermatige onderbouwing van de huurharmonisatie erg interessant en verhelderend. Klopt het dat daarin een dalende tendens zit? Komt er op den duur regelgeving om de kernvoorraad in stand te houden? Wat zijn de consequenties van het feit dat de kernvoorraad wordt beschreven voor de particuliere sector? Overweegt de staatssecretaris hierover met de particuliere sector ook een soort nationaal akkoord af te spreken? Is de opmerking dat men zich geen zorgen hoeft te maken over de omvang van de kernvoorraad niet teveel tijdgebonden, gelet op het huidige economisch gesternte? De heer Biesheuvel kan zich heel goed voorstellen dat de doelgroep groeit als het economisch gezien minder gaat. Hij roept de staatssecretaris op zijn amendement uit te voeren. Hoe gaat de staatssecretaris om met de dekking in dat verband? De heer Biesheuvel vindt het jammer dat in het Nationaal akkoord wonen geen hardere afspraken zijn gemaakt over de verkoop van woningen. Hij kan zich voorstellen dat daarover met de grote steden wat meer expliciete afspraken worden gemaakt. Gaat er met het Nationaal akkoord wonen nog iets gebeuren richting Woonbond? De heer Biesheuvel merkt over de toezichtsverslagen op dat het «minder kon». Zonder brutering had menig corporatie het moeilijker gehad dan met brutering. Kunnen de nadere spelregels voor fusies worden geconcretiseerd? Hetzelfde geldt voor het geconstateerde verschil tussen voorgenomen en gerealiseerde sociale nieuwbouw. Welke implicaties heeft de geconstateerde forse daling voor het nagestreefde percentage van 30 voor de sociale nieuwbouw op Vinex-locaties? Zeer nieuwsgierig is hij naar de reactie van de staatssecretaris op het plan van het CDA over de heffingskortingen en op dat van de PvdA over de fiscalisering. De heer Biesheuvel maakt zich nog steeds zorgen over de positie van de alleenstaanden. De manier waarop de Kamer wordt geïnformeerd over de toekomstige hoogte van de nettohuurquote, moet worden gehandhaafd. Wat zijn de gevolgen van de geconstateerde overlap tussen vangnetregeling en woonlastentoeslag?

De heer **Poppe** (SP) denkt dat, als de definitie voor «goedkoop en betaalbaar» samenvalt met de aftoppingsgrens in de huursubsidie, 1,3 miljoen huurwoningen bij toewijzing ontoegankelijk zijn voor mensen met een huursubsidie. Uit het boekje «Volkshuisvesting in cijfers» – inmiddels heet het «Cijfers over wonen» en volgend jaar wellicht «Cijfers over vastgoed» – komen voor de periode tussen 1994 en 2000 schokkende bevindingen naar voren. De heer Poppe geeft daarvan enkele schrijnende voorbeelden. Er komt steeds minder ruimte voor een gemengde bevolkingsopbouw in de wijken met een hoge concentratie sociale huurwoningen. De wachttijden nemen onaanvaardbare proporties aan. In dit geval meent hij dat leeftijdsdiscriminatie bestaat, die feitelijk wordt veroorzaakt doordat de regionale overheden proberen om het gigantisch tekort aan betaalbare huurwoningen zo eerlijk mogelijk te verdelen. De heer Poppe wijst op informatie van de Interkerkelijke commissie woonruimteverdeling (IKW), waaruit blijkt dat de waardering die deze commissie heeft gekregen op gespannen voet staat met de verkleining van de door de IKW-klienten beschikbaar gestelde woningvoorraad. Op grond van de praktijk heeft hij grote twijfels over de stelling van de staatssecretaris en de zijnen dat de verhouding tussen kernvoorraad en doelgroepenbeleid in orde is. De oplopende wachttijden voor een huurwoning zijn daarvan een goede indicatie. Hetzelfde geldt voor de vraag naar aangeboden huurwoningen. Waarom ziet de staatssecretaris het niet zitten om deze cijfers te verstrekken?

De heer Poppe vindt dat de prestatienormering moet worden opgeschort voor gemeentes waar de gemiddelde wachttijd voor een huurwoning uit het aanbodmodel langer dan twaalf maanden is. Die wachttijd is immers het bewijs dat het aanbod te gering is in verhouding tot de vraag. Hij overweegt hierover een motie in te dienen. De gemeentes met lange wachtlijsten in de sociale huursector zouden een verhoogde taakstelling opgelegd moeten krijgen voor de bouw van betaalbare sociale huurwoningen. Is de staatssecretaris bereid die maatregelen te nemen? Het is positief dat de staatssecretaris snel met een wetsvoorstel komt om het model van fair value op te nemen in de Wet bevordering eigenwoningbezit. De heer Poppe vindt dat de hoge kortingen bij de verkoop aan huurders daaraan gekoppeld moeten worden. Dat is zowel aantrekkelijk voor de huurder die zijn huis koopt, als voor de toekomstige woningzoekenden. Er moeten hardere eisen worden gesteld voor het realiseren van een minimaal aandeel aangepaste woningen voor gehandicapten. Waarom meldt de staatssecretaris zo opgewekt dat 35% van de corporaties woonzorgdiensten aanbiedt? De financiële positie van de corporaties, die is verbeterd, is louter gebaseerd op de verkoop van het tafelzilver, de woningen. Het resultaat over gewone bedrijfsvoering was in 1999 negatief. Welke consequenties verbindt de staatssecretaris daaraan? Waaraan verbinden de particuliere verhuurders zich, als zij het Nationaal akkoord wonen ondertekenen?

De heer Poppe vindt het onjuist als IHS wordt teruggevorderd als een fout is gemaakt door de instantie die de aanvraag heeft opgesteld. Alleen als de huurder onjuiste gegevens heeft aangeleverd, is terugvordering terecht. Ook op dit punt overweegt hij een motie. Het verlies van IHS door het vertrek van inwonende kinderen moet menselijk worden geregeld, waardoor de betrokken categorie huurders bijvoorbeeld in staat wordt gesteld, met huursubsidie in de woning te blijven, tot een geschikte andere woning is aangeboden. Is de staatssecretaris bereid dat voorstel in overweging te nemen? De IHS is in vergelijking met de kosten in verband met de hypotheekrenteaf trek spotgoedkoop. Wil de staatssecretaris eens kijken naar een verruiming van de aftoppingsgrens voor de IHS?

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks) is het opgevallen dat het beleid inzake duurzaam bouwen wel verbetert, maar nog steeds niet voldoende is. Wanneer wordt in dit verband het percentage van 100 voor nieuwbouwwoningen bereikt? Welk gedeelte van de huidige volgens de DuBo-eisen gebouwde normen is verplicht? Het aantal woonwagens en standplaatsen in eigendom van corporaties neemt af. De staatssecretaris heeft destijds toegezegd binnen drie maanden met meer informatie op dit punt te komen. Hoe staat het daarmee? Zij constateert een enorm tekort aan standplaatsen, ook op Vinex-locaties.

In hoeverre hebben de gemeentes grip op de corporaties? Juist de lokale binding en de lokale prestatieafspraken fungeren volgens mevrouw Van Gent als een soort «laatste hoop» na de verzelfstandiging en de bruteringsoperatie. Uit het verslag over 1998 blijkt dat op lokaal en regionaal niveau taken blijven liggen, vooral op het gebied van stedelijke vernieuwing, herstructurering en leefbaarheid. Zij vindt dat treurig, waarbij wordt verwezen naar een brief van een zestal corporaties uit de grote steden, die een onderneming hebben opgericht om de stedelijke vernieuwing op te richten. Wat vindt de staatssecretaris daarvan? Is hij het met de GroenLinksfractie eens dat lokale binding in stand moet worden gehouden? Welke extra bevoegdheden krijgen gemeentes door de nieuwe Woonwet? Mevrouw Van Gent vindt het percentage van 3,8 volstrekt willekeurig en te hoog. Waar is dat percentage op gebaseerd? Haar fractie legt zich daar niet bij neer en streeft naar het inflatiepercentage, berekend naar het niveau van 2000, ofte wel 2,5%. Volgens haar beschikken de corporaties over behoorlijk wat geld, waarbij zij verwijst naar bijlage 3 van de Huurbrief. De oorzaken daarvan worden genoemd in die bijlage. Mevrouw Van

Gent vraagt om meer cijfers op dat punt. Wordt de aftoppingsgrens uit de IHS opnieuw met 3,8% geïndexeerd? Waarom zijn geen andere partners dan die waarvoor nu is gekozen, gevraagd om mee te doen aan de totstandkoming van het Nationaal akkoord wonen? Kan meer worden gezegd over de armoedeval en het «1085-akkoord»?

De heer **Duivesteijn** (PvdA) onderstreept dat Paars er niet in slaagt een volkshuisvestingsbeleid te voeren waarmee zijn partij zich kan identificeren. Het is volgens hem zeker mogelijk, een inflatievolgend huurbeleid te voeren. Hij nodigt de staatssecretaris uit zijn voorstellen in die zin aan te passen. Compensatie van de huursubsidie vindt hij essentieel. Hij wacht op dat punt het rapport van de commissie-Vermeulen af. Het Nationaal akkoord wonen vindt de heer Duivesteijn, gelet op de vele voorbehouden die daarin voorkomen, geen nationaal akkoord. Hij had graag een wat steviger stuk ontvangen. Als voorbeeld noemt hij de passages in het stuk over de verkoop van huurwoningen. Voor hem hoeft het Nationaal akkoord wonen niet te worden ondertekend. Fair value moet volgens de heer Duivesteijn kunnen, mits sprake is van gelijkwaardige prestaties en als het systeem boven de maximale financieringslast uitkomt. Wel zet hij grote vraagtekens bij de thans uitgewerkte vorm. De staatssecretaris kan van hem hierover een brief tegemoet zien, met de nodige kanttekeningen daarbij. Het gaat om de vraag, of het systeem rechtvaardig is.

Over de toezichtsverslagen verwijst de heer Duivesteijn naar de analyse van de Woonbond, die deels overeenkomen met de constatering van de staatssecretaris. Verder wijst hij erop dat de staatssecretaris zich redelijk kritisch opstelt op het punt van de fusies. Diezelfde staatssecretaris constateert dat er niets terecht komt van de verevening. De overheid mag best wat duidelijker zijn tegenover de sociale huursector. Kan een toelichting worden gegeven op de salarissenstructuur in die sector en op de openbaarmaking daarvan? Een en ander geeft de heer Duivesteijn alle aanleiding bij de behandeling van de Woonwet en de nota Wonen de discussie veel principiëler te voeren.

Op het gebied van de huursubsidie zet de heer Duivesteijn vraagtekens achter de prestatieafspraken. Die afspraken gelden niet voor de hypotheekrenteaf trek, dus waarom zouden ze dan wel moeten gelden voor de huursector? (De heer Biesheuvel constateert het politiek interessante feit dat zich hiermee een Kamermeerderheid tegen prestatieafspraken aftekent). De heer Duivesteijn vindt dat alleenstaanden een te hoge huurquote betalen. Hoe kan het punt van de lastenverlichting op dat punt wat meer inhoud krijgen? Kan dat in het kader van de Zalmnorm worden uitgewerkt?

De heer **Van Middelkoop** (RPF/GPV) zegt dat de staatssecretaris zo'n anderhalf jaar geleden heeft aangegeven dat het goed zou zijn eens te kijken naar de taken van de corporaties en van de overheid als toezicht houder. In dit kader vraagt hij om informatie over de salarissen van de directeurs van corporaties. Destijds heeft de staatssecretaris toegezegd in overleg met Aedes te zullen gaan praten over een aanpassing van de bedrijfstakcode. Wat is het resultaat van dat overleg? Destijds heeft de staatssecretaris ook gezegd, voorstander te zijn van een drempel voor nevenactiviteiten. Is zo'n drempel al eens toegepast? De toezichtsbrieven doorlopend, is de heer Van Middelkoop een constante opgevallen: het onderhoud wordt steeds slechter. Hij vindt dat een punt van zorg. Heeft de staatssecretaris zicht op de oorzaken en wellicht ook op de gevolgen daarvan?

De heer Van Middelkoop vindt dat als het gaat om de huurharmonisatie sprake is van onduidelijkheid, waarbij hij enkele voorbeelden geeft. Wat is het algemene beeld van de toepassing daarvan? Hij vraagt verder naar de stand van zaken rond de Huursubsidiewet. Het bevreedt hem dat sprake

is van een aanzienlijke stijging van de uitvoeringskosten, bijvoorbeeld van een extra bedrag van 9 mln. gulden voor apparaatskosten van VROM. De heer Van Middelkoop verwijst naar de aandacht die hij destijds heeft gevraagd voor de behandeling van bezwaarschriften en vraagt wat de stand van zaken daarbij is. Hij vindt het vreemd in de evaluatie te lezen dat de gemeentes in alle gevallen een hogere vergoeding ontvangen dan zij aan uitvoeringskosten kwijt zijn. Er blijkt daarover overleg te worden gevoerd met de VNG, maar is het niet veel beter om eerst te korten? Waarom eerst overleg met de VNG? De staatssecretaris is daar toch niet bang voor? Verder heeft de heer Van Middelkoop begrepen dat de uitgavennorm in het kader van de prestatienormering met 0,4% is overschreden, wat de staatssecretaris 30 mln. gulden oplevert. De staatssecretaris bepleit in dat verband een eenmalige versoepeling. Maar dat betekent toch gewoon een overtreding van de wet? De Kamer kan toch geen vertrouwen hebben in een staatssecretaris die de wet overtreedt? De heer Van Middelkoop vraagt of de daling met 2% van de netto huurquote een gevolg is van de nog onder staatssecretaris Tommel tot stand gekomen wet. Of is het een gevolg van de gemiddelde inkomensstijging van de huurpopulatie? Hij sluit zich aan bij de woorden van de heer Duivesteijn over het Nationaal akkoord wonen. Voor de definiëring van de kernvoorraad is een AMvB nodig. Komt daarin alleen een getal te staan, of wordt daarin ook aandacht besteed aan de harmonisatie van de inkomensbegrippen? Heeft die definiëring ook gevolgen voor het beleid? Van de Woonbond heeft hij begrepen dat, als de motiveringsplicht voor de verhuurder wordt geactiveerd, dit nog mogelijk is op de dag voordat de huurstijging kan ingaan. Is het niet mogelijk de verhuurder de plicht op te leggen dat hij dat wat ruimer van tevoren, bijvoorbeeld een maand, meedeelt zodat een huurder daarop tijdig kan reageren? In de stukken wordt met enige tevredenheid geconstateerd dat sprake is van een daling van de gemiddelde huurstijging naar het inflatieniveau. Daarbij wordt geen melding gemaakt van de inspanningen van de Kamer. Wat vindt de staatssecretaris van de rechtvaardiging, ook op de langere termijn, van het op inflatieniveau brengen van de huurstijging? Moet dat voor altijd worden vastgelegd, of kan het soms gerechtvaardigd zijn om boven het inflatieniveau te gaan zitten?

Mevrouw **Van 't Riet** (D66) vindt dat de toezichtsverslagen behoorlijk wat informatie geven over de stand van zaken in de sociale huursector. Het is haar opgevallen dat de verkoop van huurwoningen vooral in de duurdere sector plaatsvindt. In hoeverre wordt de bodem bereikt? De bedoeling was dat met name de huurwoningen in de goedkope sector zouden worden aangeboden ter verkoop, maar dat gebeurt onvoldoende. Wat wil de staatssecretaris daaraan gaan doen? Wat denkt de staatssecretaris te gaan doen aan de achterstand op het gebied van de ISV en de herstructurering van Den Haag en Utrecht? Het huurniveau moet in de gaten worden gehouden.

Matching en verevening zijn geen primaire drijfveren voor fusies. Ook schaalvergroting is geen doelstelling op zichzelf. Maar in de afgelopen jaren is het aantal fusies uitgebreid. Kan de staatssecretaris meer informatie geven over de aangekondigde fusiegedragscode en over de aangekondigde verankering in de Woonwet van lokale binding? Een grote zorg vindt mevrouw Van 't Riet het onderhoud, vooral omdat er een achterstand is te constateren bij de financieel minder draagkrachtige toegelaten instellingen op regionaal niveau. Zij vraagt aandacht voor duurzaam bouwen, aangezien een hoog percentage nieuwbouwwoningen nog steeds niet volgens die normen wordt gebouwd. De percentages zijn overigens in de loop der jaren behoorlijk gestegen. Klopt het dat de staatssecretaris voornemens is op dit punt een nieuw convenant te sluiten en zo ja, wanneer gebeurt dat dan? Uit alle toezichtsverslagen heeft mevrouw Van 't Riet begrepen dat de sector er financieel gezien goed

voorstaat. Zij vindt het vreemd dat de exploitatie van de woningen een negatief saldo te zien geeft. Hoe wordt dat berekend? Moet de verkoop van woningen niet worden gerekend tot de onrendabele investeringen in de woningen, zoals in het Nationaal akkoord wonen staat? De in de jaarverslagen naar voren komende rechtmatigheid van de corporaties en de prioriteiten, die men daaraan stelt wordt beter, zij het dat het nog beter kan. Uit gesprekken met de sector komt bij mevrouw Van 't Riet het beeld naar voren dat men meer wil dan kan. Zal het aangekondigde modelcontract worden opgesteld in het kader van de Woonwet, of in dat van de nota Wonen?

Mevrouw Van 't Riet heeft uit de evaluatie van de Huursubsidiewet begrepen dat er drie pijlers zijn: verdergaande huurmatiging, doelmatiger huursubsidierегeling en vereenvoudiging. Deze punten zijn positief, maar de uitvoering is een ramp. Wat gaat de staatssecretaris precies doen met de door hem in dat kader genoemde vangnetregeling? Hoe denkt hij de uitvoeringskosten omlaag te brengen? Kan worden ingegaan op de uitvoering van de vermogenstoets door de belastingdienst? In antwoord op de vraag, hoe het zit met het investeringsprogramma voor de sociale huursector, heeft de staatssecretaris geantwoord dat het niet mogelijk is een rijksinvesteringsprogramma te presenteren. Dat betekent dat de motie op dat punt onuitvoerbaar is. (De heer Duivesteijn merkt op dat in die motie helemaal niet wordt gevraagd om een rijksinvesteringsprogramma, maar om een investeringsprogramma). Verder worden door de staatssecretaris bepaalde afspraken gemaakt, die mevrouw Van 't Riet erg algemeen vindt. Wanneer komt het rapport van de commissie-Vermeulen? Wordt voor de inflatie voor 2001 niet uitgegaan van 4,25%, ofte wel ruim boven de 3,8%? Wordt dus in feite geen maximale huurstijging voorgesteld die onder het inflatieniveau ligt? Is de staatssecretaris van plan die lijn te blijven volgen?

Antwoord van de regering

De **staatssecretaris** constateert dat een groot aantal door de commissieleden aangevoerde punten aan de orde zal komen bij de behandeling van de nota Wonen.

Het is de vraag of de inflatie de juiste indicator is voor het bepalen van het huurbeleid. Of moet een koppeling worden gelegd met de lastenontwikkeling? Gelet op de stijgende inflatie is het de vraag, of inflatievolgend wel zo'n interessant beeld oplevert. Voor de staatssecretaris heeft centraal gestaan, wat een verlaging van 6,5% naar 3,8% inhoudt. Hij onderstreept dat de gemiddelde ontwikkeling zich de afgelopen jaren in de richting van de inflatie heeft bewogen en prognosticeert een gemiddelde ontwikkeling van 2,5%. Hij gaat ervan uit dat de sector ook in 2001 in de buurt van dat percentage zal uitkomen. De staatssecretaris benadrukt dat dat inflatievolgend huurbeleid is. Er is voor hem echter primair een bestuurlijke overweging om te kiezen voor het maximumpercentage van 3,8, namelijk de werkzaamheden in de sector. De commissie-Vermeulen heeft indringend laten weten enige tijd nodig te hebben om in rust een advies af te scheiden. De staatssecretaris had verwacht dat er al een advies zou zijn. In een gesprek met de heer Vermeulen heeft de staatssecretaris laten blijken het zeer op prijs te stellen als er een advies «in de grondverf» beschikbaar komt voor het notaoverleg over de nota Wonen. Verder zal hij al het mogelijke doen om het wettelijk daarheen te leiden, dat in het huurjaar na de komende ronde het regime voor de middellange termijn van toepassing is. Daarbij zal aandacht worden besteed aan zaken als harmonisatie en aanpassing van het woningwaarderingstelsel. Er is zeer bewust voor gekozen op basis van het compromis uit 2000 de koers te handhaven, met name gebaseerd op bestuurlijke overwegingen. De staatssecretaris meent dat het alles afwegend in de samenhang der dingen verstandig is die lijn door te trekken als het gaat om het amende-

ment op stuk nr. 37. Huursubsidiegebruikers zullen worden gecompenseerd. De dekking die niet deugt, zal worden verwerkt in de eerste supplementaire begroting. De structurele dekking zal vanzelfsprekend worden verwerkt in de begroting voor het jaar 2002. Hij benadrukt dat «de» sector niet bestaat: de ene corporatie is de andere niet. Kostenstructuren verschillen, evenals de samenstelling van het bezit. Er kan macro gezien niet worden gesproken van een verontrustend beeld in de sector. Daar komt nog bij dat in 2000 is voorgesteld, een aangescherpte motiveringsplicht in te stellen voor verhuurders die uitkomen boven een gemiddelde huurstijging van 3,8. Een en ander gaat in per 1 juli 2001. De huur-aanzegging vindt enkele maanden eerder plaats, bij welke gelegenheid de motiveringsplicht moet worden meegestuurd. Hierover wordt overleg gevoerd met de commissie-Linschoten, die enkele nadere vragen heeft gesteld. De commissie-Linschoten is gevraagd na ommekomst van de nadere informatie advies uit te brengen. De staatssecretaris verwacht dat van het voorstel voor een aangescherpte motiveringsplicht een zekere matiging zal uitgaan, wat in de praktijk al is gebeurd. Over het financiële beeld van de sector merkt hij op dat er een uitvoerige terugblik op de bruteringsoperatie is. Daaruit komt het beeld naar voren dat de komende paar jaar op normale exploitatiebasis nog geen dekkende exploitatie mogelijk is. Dit wordt gecompenseerd door twee zaken. Om te beginnen is bij de bruteringsoperatie een extra inspanning in de sfeer van onderhoud en verbetering geprognosticeerd van 600 mln. gulden. De werkelijkheid is daarbij zwaar achtergebleven. De staatssecretaris laat er geen misverstand over bestaan van mening te zijn dat de sector op dat punt te weinig heeft gepresteerd. Bij het financiële beeld horen ook de inkomsten die worden gegenereerd op basis van verkopen. Op basis van uitsluitend exploitatie in enge zin zou gemiddeld inflatievolgend de komende paar jaar nog te weinig zijn. Maar rekening houdend met de opbrengsten uit verkopen stelt de staatssecretaris dat inflatievolgend de komende jaren verantwoord is.

De staatssecretaris benadrukt dat zijn investeringsplan de nota Wonen is. Daarin wordt precies aangegeven wat er de komende jaren moet gebeuren. Geprobeerd is in die termen VNG en Aedes daarachter te krijgen. De aantallen die te vinden zijn in de nota Wonen, zijn ook te vinden in het Nationaal akkoord wonen. Dat is een forse impuls op het terrein van verbeteringen en op dat van duurzaam bouwen. De doelstellingen uit de Klimaatnota, waarin het gaat om de gebouwde omgeving, staan één op één in het Nationaal Akkoord Wonen. Het is daarom onmogelijk om vanuit «Den Haag» in termen van resultaatsverplichting een investeringsplan op te stellen. Hiervoor zijn verschillende bouwstenen, zoals gemeentelijke ontwikkelingsprogramma's in het kader van het grotestedenbeleid. Het Nationaal akkoord wonen is een tikkeltje ambitieuzer dan de gemeentelijke ontwikkelingsprogramma's. Aedes kan in strikt formele zin zijn leden niet binden, evenmin als de VNG dat kan. De komende jaren zal een poging worden gedaan om de huidige macroambities regionaal te vertalen, welke vertaling vanzelfsprekend onderdeel wordt van de verstedelijkingsronde van 2001. Deze werkwijze staat in de nota Wonen. De staatssecretaris benadrukt dat VNG en Aedes onderschrijven dat de toekomstige werkwijze is gebaseerd op prestatiecontracten. Deze zijn harder dan de prestatieafspraken. Een en ander is een belangrijke onderlegger voor gemeentebesturen en corporaties om de vertaalslag naar de lokale situatie te maken. Er zal een beleidskader komen, waarin een aantal zaken staan die moeten worden meegenomen bij de prestatiecontracten die worden afgesloten. De staatssecretaris meent dat een belangrijke voorzet daartoe is gedaan. Hij onderstreept dat in Nederland niet vanuit «Den Haag» precies kan worden aangegeven welke investeringen en detail op lokaal niveau moet plaatsvinden. De discussie vloeit voort uit het «nietjesakkoord» van de sector van enkele jaren geleden. De ambitie, onderschreven door de sector, is een aanmer-

kelijke verbetering ten opzichte van het verhaal dat toen op tafel lag. Maar het gaat niet alleen om investeringen, maar ook om zeggenschap van huurders. De staatssecretaris wil individuele corporaties daarop kunnen aanspreken. In dit verband vindt hij het belangrijk dat Woonbond en andere organisaties daarover hun mening kunnen geven. Hij toont zich bereid de door de heer Duivesteijn gevraagde analyse inzake het «nietjes-akkoord» en het NAW onder de aandacht van betrokkenen te brengen. In een zeer vroegtijdig stadium is met alle organisaties een eerste- en tweedeschilbenadering afgesproken. VNG en Aedes vallen onder de eerste schil, waaromheen een vervoltraject zal komen voor de tweede schil. Hierover is ook overleg gepleegd met de Woonbond, die daar niet tegen was. Het overleg zal met een volstrekt open mind van de kant van de staatssecretaris plaatsvinden.

In de toezichtsverslagen wordt naast onderhoud en verbetering de vinger ook op andere zere plekken gelegd. Om te beginnen zijn dat de verkoop-ambities. De staatssecretaris is blij met de duidelijke signalen op dat punt vanuit de commissie. Wat hem betreft, is daarover het laatste woord in de richting van de sector nog niet gesproken. Verder doelt hij op het punt van de schaalvergroting. Een en ander is voor de staatssecretaris reden geweest, in de nota Wonen aan te geven dat een fusiegedragscode zal worden opgesteld. Dat is niet alleen een verantwoordelijkheid van de sector, maar ook een belangrijke verantwoordelijkheid van het rijk. Een aantal van de elementen, genoemd in de eerste termijn van de commissie, zal daarbij aan de orde komen. Fusie is voor de staatssecretaris niet echt een element op weg naar matching. Immers, overwegend is sprake van fusie van rijke instelling met rijke instelling. Wel zouden fusies een belangrijk element kunnen zijn in matching van «rijk» en «arm». De staatssecretaris zegt toe dat de fusiegedragscode met verhoogde inspanning tot stand zal worden gebracht, maar de overheid wordt geacht haar verantwoordelijkheid uit te oefenen op basis van duidelijke beleidslijnen, waarop de staatssecretaris zich primair richt. Lokale inbedding vindt hij overigens een belangrijk punt. Hij signaleert de zorgelijke ontwikkeling dat sommige landelijk opererende corporaties zich in toenemende mate «loszingen» van de lokale situatie en dat daar het fenomeen prestatieafspraken minder voorkomt. Een ander punt dat de staatssecretaris aangeeft, is het feit dat de motiveringsplicht door te veel verhuurders nog niet wordt toegepast. Hieraan zal in een circulaire aandacht worden besteed. Huurders die geen motivering krijgen voor een boveninflatoire huurstijging, moeten vooral via de huurcommissie hun verhuurder tot de orde roepen.

De staatssecretaris vindt dat het verschil tussen stad en land nader inzichtelijk kan worden gemaakt. De financiële positie van de kleine particuliere verhuurders speelt een rol in de commissie-Vermeulen. Daarbij is de vraag belangrijk, vanuit welke invalshoek de positie van de kleine particuliere verhuurders wordt gezien. Uitsluitend op basis van de enge exploitatie, of wordt daarbij ook de waardeontwikkeling van het bezit betrokken? Als het laatste het geval is, ontstaat een totaal ander beeld. De staatssecretaris vindt het niet reëel uitsluitend te kijken naar de exploitatie in enge zin. Een aantal opmerkingen over de huursubsidie wordt betrokken bij de fiscaliseringsdiscussie als gevolg van de motie-Duivesteijn/Biesheuvel. De begrippen uit de Huursubsidiewet en de Huurprijzenwet worden als gevolg van een harmonisatieoperatie gelijk aan elkaar. Het punt van de consequenties van de driedeling voor particuliere verhuurders zal wellicht aan de orde komen in de tweedeschilgesprekken over wonen. Qua consequenties voor de huursubsidie maakt het niet uit of wordt gesproken over de particuliere of de sociale huursector.

De staatssecretaris zegt over de vangnetregeling dat met de VNG de afspraak is gemaakt, inzicht te krijgen in de kosten. Uit onderzoek blijkt dat de kostenvergoeding van de afgelopen jaren veel te hoog was. Vorige week is een brief aan de VNG gestuurd, waarin wordt aangekondigd dat

met ingang van 1 juli 2001 die kostenvergoeding aanzienlijk zal worden teruggebracht. Overigens is de staatssecretaris nieuwsgierig wat de Kamer ervan vindt als hij zonder overleg dat soort brieven naar de VNG stuurt. Er is aanleiding om structureel naar de vangnetregeling te kijken in het bredere debat over de toekomst van de huursubsidie.

De staatssecretaris geeft aan dat voor de nieuwe Huursubsidiewet werd gewerkt met schattingsinkomens, wat erg gecompliceerd was. Geleidelijk aan kan die situatie worden verlaten. Er komt dus ruimte. Daarnaast is er nog de tamelijk ingewikkelde operatie in het kader van de uitvoering van de EOS-operatie, tegen de achtergrond van de bezuinigingstaakstelling. De bezuinigingstaakstelling uit het regeerakkoord van 50 mln. gulden zal worden ingevuld. De staatssecretaris benadrukt dat het laatste geen excuus is. In reactie op een vraag van de heer Poppe over terugvordering van IHS bij onjuiste gegevensverstrekking door de instanties, merkt de staatssecretaris op dat het in het overgrote deel van de gevallen gaat om onjuiste of onvolledige inkomens- of vermogensgegevens, waarbij de burger primair een eigen verantwoordelijkheid heeft. Verlies van IHS door het vertrek van inwonende kinderen is met name het gevolg van het wegvallen van de kindertoeslag. De kindertoeslag is onderwerp van studie, in het kader van een bredere studie. In de zogenaamde kindernotitie wordt daarop ingegaan. Bij de behandeling van de nota Wonen kan hierover concreet worden doorgedaan.

De staatssecretaris meent dat de bedrijfstakcode inmiddels tot stand is gebracht via zelfregulering in de sector. Hij heeft inderdaad gesteld dat, als een aantal bezwaarschriften kan worden voorkomen door met de sector nadere afspraken te maken, een poging daartoe moet worden ondernomen. Die operatie is overigens niet erg succesvol geweest. Het feit dat sprake is geweest van een wettelijke afwijking, is schriftelijk gemeld. Als de landelijke «zeef» wordt ingevoerd, is de discussie over prestatienormering voorlopig afgerond. Overigens loopt op dat punt nog een discussie met Financiën. Het punt zal ongetwijfeld terugkomen in de discussie over de definitieve vormgeving van het instrument van de huursubsidie. Hierop zal nog een schriftelijke reactie worden gegeven. De staatssecretaris geeft aan dat over de nevenactiviteiten een circulaire is gestuurd, die wordt gehandhaafd. Een aantal zaken moet worden gemeld, op basis waarvan een beoordeling plaatsvindt. De discussie over het speelveld is ten principale aan de orde op 19 maart, op basis waarvan zal moeten worden beoordeeld in hoeverre de circulaire over het interim-beleid herziening behoeft.

Nadere gedachtewisseling

De heer **Hofstra** (VVD) vraagt de staatssecretaris, wat deze een redelijke solvabiliteit vindt. Hij wijst er nog eens op dat via amendement 37 de extra huursubsidie ondoelmatig wordt gebruikt. Hij verklaart zich tegen een gedwongen verevening tussen arm en rijk, tussen stad en land.

Mevrouw **Van 't Riet** (D66) vraagt de staatssecretaris of het niet verstandig is alleen een boveninflatoire huurverhoging aanvaardbaar te laten zijn.

De heer **Biesheuvel** (CDA) vindt het heel verstandig dat de staatssecretaris het amendement op stuk nr. 37 zal uitvoeren. Hij kan zich voorstellen dat de discussie over de verkoop van woningen zich toespitst op de vier grote steden. Deelt de staatssecretaris de zorg over de huurquote voor alleenstaanden? Hoe wordt de Kamer jaarlijks op de hoogte gehouden over de woonlasten?

De **staatssecretaris** zegt toe dat het huidige systeem en het VBTB-systeem enkele jaren naast elkaar zullen worden gebruikt.

De heer **Poppe** (SP) verwijst naar zijn vraag over wachttijden van meer dan drie jaar en zijn verzoek om de aftopping van de huursubsidie waar de wachttijden langer dan twaalf maanden zijn, af te schaffen.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks) is niet overtuigd van de noodzaak van de 3,8% huurverhoging. Zij zal een algemeen overleg aanvragen, waarin zij daarover een motie zal indienen. Als het gaat om de afschaffing van de hypotheekrenteaftrek is het hele land in rep en roer, maar als het gaat om huurverhogingen die twee miljoen mensen raken, kan dat allemaal heel gemakkelijk. Zij vindt dat onverteerbaar. Ten slotte vraagt zij of, als de motiveringsplicht niet twee maanden van tevoren bij de huuraanzegging komt, niet meer dan de inflatie hoeft te worden betaald. Wanneer komt de staatssecretaris met een rapportage over de problematiek van woonwagenebewoners?

De heer **Duivesteijn** (PvdA) meent dat bij de behandeling van de nota Wonen een principiële discussie plaats zal vinden over de inrichting van de volkshuisvesting. Daarbij zal ook het punt van de verevening aan de orde komen. Hij vraagt of de staatssecretaris het punt van de salarissen van de directeuren van corporaties wil oppakken. Gaan we naar een systeem van openbaarmaking, of niet? Hij vindt de gestelde inkomenseis een probleem. Hij brengt de motie-Kortram over woonwagenebewoners onder de aandacht van de staatssecretaris. Ten slotte complimenteert hij de staatssecretaris dat deze bereid is de 3,8% voor de 1 miljoen huishoudens met IHS te compenseren. Dat kan betekenen dat mensen zonder huurverhoging of met een beperkte huurverhoging, per saldo een huurverlaging krijgen.

De heer **Van Middelkoop** (RPF/GPV) gaat akkoord met handhaving van de 3,8% over 2001/2002. Hij verwijst naar zijn vraag over de huurharmonisatie.

De **staatssecretaris** benadrukt dat het aantal woningen waarbij gebruik is gemaakt van harmonisatie, gelijk is gebleven, namelijk 70 000. De mate waarin harmonisatie heeft plaatsgevonden, is aanzienlijk afgezwakt. In 1994 was er nog 20% huurstijging, in 1997 10% en in 2000 6%. Hierdoor werd in 2000 0,2% van de totale gemiddelde huurstijging veroorzaakt door harmonisatie, welk percentage is gedaald naar 0,1. De staatssecretaris geeft geen politiek oordeel over het initiatiefvoorstel op dit punt, dat nog bij de Kamer ligt. Niet voor niets heeft hij aangegeven dat, als wordt gesproken over het huurbeleid op middellange termijn – de commissie-Vermeulen doet dat – je bereid moet zijn om met een open mind te kijken naar alle elementen die daarbij een rol spelen. Zo kijkt de staatssecretaris naar het harmonisatievoorstel. Eenzelfde opmerking maakt de staatssecretaris over de staffelgedachte: deze gedachte zal betrokken worden bij het huurbeleid over de middellange termijn.

Als de nota Wonen wordt uitgevoerd, ontwikkelt de solvabiliteit in de sector zich naar 28,8%. De staatssecretaris vindt dat voor een normaal bedrijf een redelijke solvabiliteitspositie. De corporatiesector kan overigens met een aanmerkelijk lagere solvabiliteit toe dan die 28,8. Dat percentage moet wel hoger dan 10 zijn. Het college sluitend stelsel zal eind 2000 de gedwongen verevening evalueren. De staatssecretaris benadrukt geen geweldig groot voorstander te zijn van grootschalige vereveningsoperaties. Heel doelgerichte operaties kan hij zich overigens wel voorstellen, ervan uitgaande dat fusiegedrag het probleem niet oplost. De staatssecretaris wacht, als het gaat om de vier grote steden, de behandeling van de nota Wonen af. Qua basishouding is hij bereid individueel door te gaan op het punt van de verkoop. De hoge huurquote voor alleenstaanden heeft de aandacht van de staatssecretaris en zal moeten worden betrokken bij de toekomstige vormgeving van de huursubsidie.

Het is ook de staatssecretaris opgevallen dat in sommige gemeentes de wachttijden oplopen. Er zal een overzicht worden gemaakt, dat nog voor de behandeling van de nota Wonen de Kamer zal bereiken. Hij vindt het, hoewel het instrument zeker verbeterd kan worden, ongewenst, op dit moment te discussiëren over de prestatienormering. De uitwerking van de wet wil hij niet laten verstoren door een open discussie daarover. De staatssecretaris onderstreept dat huurders via de huurcommissie aan de bel moeten trekken als er sprake is van onrechtmatigheden. Daar kan de centrale overheid verder niets aan doen. Dit is ook een kwestie van goede voorlichting, bijvoorbeeld door de Woonbond. Op 15 februari komt er een rapportage uit over de woonwagens en standplaatsen. Over de salarissen van directeuren van corporaties zijn vrij recent schriftelijke vragen gesteld door de heer Poppe, welke vragen zijn beantwoord. De salarissen zijn «verpakt» in jaarverslagen, zodat daarover niet van de ene op de andere dag kan worden gerapporteerd. Een extern bureau heeft een beoordelingskader opgesteld, dat de Kamer zal worden toegestuurd. De staatssecretaris zegt toe in het regulier overleg met Aedes het interne rapport op dit punt aan de orde te stellen. Hij zegt op dat punt overigens geen regeringsstandpunt toe.

De voorzitter van de commissie,
Reitsma

De griffier van de commissie,
Jonker