



De heer Duivesteijn (PvdA)

de problematiek urgent is, zodat het nodig is bij herhaling op voortvarendheid aan te dringen. Op dit moment bereidt de vervolgc commissie-Derksen een rapport over deze problematiek voor. De SGP-fractie hoopt dat feitelijke knelpunten nu snel uit de weg kunnen worden geruimd. Wat is de betrokkenheid van andere ministeries bij de totstandkoming van het rapport? Op welke termijn kunnen wij het rapport verwachten?

De fraudebestrijding is ook voor mijn fractie een aangelegen onderwerp. Ik wil mij nu beperken tot de vraag naar de voornemens voor een nationale sociale opsporingsdienst. Hoe verhoudt zich dit tot de kabinetsplannen voor de positionering van de bijzonder opsporingsdiensten?

De algemene beraadslaging wordt geschorst.

De voorzitter: De bewindslieden zullen morgenochtend om 10.15 uur beginnen met hun antwoord.

De vergadering wordt enkele minuten geschorst.

Voorzitter: Rehwinkel

Aan de orde is de voortzetting van de behandeling van:

- **het voorstel van wet van de leden Duivesteijn, Biesheuvel, Hofstra en Van 't Riet houdende nieuwe regels over het toekennen van bijdragen aan lagere-inkomensgroepen ten behoeve van het verkrijgen of kunnen blijven bewonen van een eigen woning (Wet bevordering eigenwoningbezit) (25309).**

(Zie vergadering van 30 november 1999.)

De algemene beraadslaging wordt hervat.

□

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Voorzitter! Op de eerste plaats past het mij mede namens de mede-indieners de Kamer te danken voor alle aardige woorden die zijn gezegd in de richting van de initiatiefnemers en voor de betogen die zeker zullen leiden tot een vrij fundamentele discussie over de wijze waarop wij aankijken tegen het begrip "sociale huursector en sociale koopsector". Ik wil niet verhelen dat het interessante van het voorstel is dat de indieners achter deze tafel – de staatssecretaris heeft uiteraard een geheel eigen verantwoordelijkheid en dynamiek –

niet per definitie dezelfde filosofie en opvattingen erop nahouden. Het leuke is dat een liberaal als de heer Hofstra, een sociaal-democraat als ondergetekende, een christendemocraat als de heer Biesheuvel en een democraat als mevrouw Van 't Riet bij de invulling van het begrip "sociale koopsector en sociale huursector" allerlei eigen beelden hebben. Dit wil niet zeggen dat er geen sprake is van een grote mate van gemeenschappelijk denken over het instrument. Anders zou het ook onmogelijk zijn geweest om dit voorstel te presenteren.

Ik zal heel kort iets zeggen over de geschiedenis, al was het alleen maar om voor mijzelf even terug te halen hoe het begonnen is. Het is belangrijk, omdat de start te maken heeft met een discussie die straks gevoerd zal worden over mogelijke tussenvormen.

Wij zijn begonnen in januari 1996. Wij weten dat er in het verleden allerlei initiatieven zijn geweest voor sociale koopwoningen. Ik noem Gruijters en Jan Schaefer in 1974. Dat waren grote promoters van sociale koopwoningen. In die tijd was dat nog een twijfelachtig product. Daarna kwamen de premiekoop A-, de premiekoop B- en de premiekoop C-regeling, voornamelijk gericht op eengezinswoningen en soms op appartementen. Het waren per definitie nieuwbouwwoningen.

De discussie werd meer en meer bepaald door de vraag: moet ons volkshuisvestingsstelsel inhouden dat mensen per definitie moeten huren, omdat zij alleen maar huursubsidie kunnen krijgen, of zou ook voor een andere vorm kunnen worden gekozen? Op het moment dat je je bezig gaat houden met dat vraagstuk – dat was in januari 1996 – stuit je op het probleem van het financieringsrisico, het vermogensrisico en het onderhoudsrisico. Bovendien stuit je op het vraagstuk van de hypotheekrenteaftrek. Het gaat erom dat in beginsel iedereen daar toegang toe heeft, maar dat het materieel een grote groep onmogelijk wordt gemaakt binnen te komen en dat buitengewoon nuttige product te gebruiken. Dat zijn gewoon de vragen waarvoor je komt te staan zodra je gaat nadenken over het hele vraagstuk van de sociale koopsector. Ik kom overigens nog uitgebreid terug op de kwestie van de hypotheek.

Duivesteijn

Mensen met lagere inkomens hebben eigenlijk één groot probleem: geld. Het zijn volwassen mensen, met een volwassen opleiding; ze hebben een gezin, ze kiezen een beroep; kortom, ze nemen in een heleboel opzichten op een normale manier deel aan de maatschappij. Het enige punt is dat zij een geringer bedrag aan wonen kunnen uitgeven dan anderen en het gaat erom hoe je dit probleem zou kunnen aanpakken. De heer Van der Ploeg en ik hebben op 17 juni 1996 dat mooie, kleine zwarte boekje uitgebracht, "De koopwoning bereikbaar", waarin wij een paar oplossingen menen te hebben aangereikt. Op 16 april 1997 hebben wij na een fundamentele discussie over de mogelijkheden in de koopsector, het recht op koop of een claim op dit punt het initiatiefvoorstel ingediend. Op 16 februari 1998 hebben de heren Biesheuvel, Terpstra, Van der Ploeg en ik de herziene versie gepresenteerd. En tot mijn grote tevredenheid hebben wij op 17 mei 1999 een initiatiefvoorstel aan de Kamer kunnen voorleggen namens de huidige indieners.

Voorzitter! Voor het tot stand brengen van dit alles was de steun van medewerkers onontbeerlijk. Ik wil daarom zowel de minister ten tijde van het eerste initiatief als al degenen op het ministerie van VROM en andere ministeries die hier sindsdien veel tijd en energie in gestoken hebben, graag namens de initiatiefnemers bedanken. Ik zie het niet als een cliché als ik zeg dat het zonder hen absoluut onmogelijk zou zijn geweest, dit eindproduct tot stand te brengen. De heer Van Middelkoop gaf het al aan, het is een complex voorstel. Het is volstrekt te vergelijken met en in sommige opzichten misschien nog complexer dan de Huursubsidiewet. Wij hebben buitengewoon dankbaar gebruik gemaakt van de steun van zowel de vorige staatssecretaris als de huidige.

De heer **Poppe** (SP): Wij begrijpen nu waar het wetsvoorstel vandaan komt...

Voorzitter! De heer Duivesteijn sprak van verstandige, volwassen mensen die werk hebben, maar een laag inkomen. Maar op welk probleem doelde hij nu? Dat er geen betaalbare huurwoningen zouden zijn? Of geen betaalbare koopwoningen? Hij maakte dat stukje niet af. Wat is nu precies op dat punt de

aanleiding tot het indienen van dit wetsvoorstel?

De heer **Duivesteijn** (PvdA): De aanleiding was dat er voor de betrokken groep een financieringsrisico, een vermogensrisico en een onderhoudsrisico blijkt te zijn. Deze drie maken het samen voor iemand met een laag inkomen problematisch om een woning te kopen, terwijl die dat misschien wel zou willen. Gisteren hebt u gezegd daar ook niet tegen te zijn. Sterker nog, u bent voor een vrije keus op dit punt en wij maken dat mogelijk.

Mevrouw **Giskes** (D66): Ik deel uw analyse. De groep waar u het over heeft, heeft geen geld en is verstoken van de mogelijkheid om vermogen te verwerven. In wezen heeft het wetsvoorstel daarmee te maken. Waarom wordt er niet langs andere wegen geprobeerd iets aan die vermogensvorming te doen? Is dat niet gemakkelijker dan dit toch tamelijk ingewikkelde wetsvoorstel? Ik denk aan het geven van aandelen in wat wij nog steeds corporaties noemen, maar dat eigenlijk al niet meer zijn. Heeft u dat ooit overwogen? Het lijkt mij zo bij u passen.

De **voorzitter**: Voor alle duidelijkheid merk ik op dat de staatssecretaris na de initiatiefnemers zal spreken.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): In het boekje "De koopwoning bereikbaar" gaat het bijvoorbeeld over een sociale sector die is gebaseerd op het ideeëngoed van het coöperatiebestand. Dat is de meest ideale oplossing. Steeds meer coöperaties zijn actief en zij worden steeds sterker. Die herwaardering heeft echter nog niet overal plaatsgevonden. Wij vinden het dan ook belangrijk dat in de nota Wonen in de 21ste eeuw een verbetering wordt voorgesteld van de structuur van de vereniging van eigenaren. Dat is mijn ideaal. Ik heb heel veel fantasieën over de wijze waarop de sociale huursector meer eigendom van mensen kan worden en er meer bezitsvorming mogelijk is. Bezitsvorming is wellicht nog belangrijker dan vermogensvorming, alhoewel deze zaken niet los van elkaar gezien kunnen worden. Het gaat erom dat je verantwoordelijk voelt voor datgene waarvoor je uiteindelijk ook verantwoordelijk bent. Het gaat als het ware ook om een vorm van

selfsupporting binnen de volkshuisvesting.

Bij het formuleren van de risico's – laten wij nu maar even het rondje hypotheekrenteaftrek doen – is een van de merkwaardige problemen dat je geen toegang hebt tot het financieringsrisico bij de hypotheekrenteaftrek. Heel wat mensen in Wassenaar kunnen dat pandje ook niet betalen, maar via de hypotheekrenteaftrek krijgen zij ineens toegang tot een grotere woningmarkt. Ik ben van mening – ik heb begrepen dat deze gedachte wordt gedeeld door de mede-indieners – dat dit onrechtvaardig is. Als huursubsidie zou worden verstrekt in de vorm van een aanvullende koopp bijdrage, heeft men ineens recht op hypotheekrenteaftrek. Sommigen hebben bezwaren tegen het systeem, maar hierdoor wordt dit aan de onderkant sympathieker.

De heer **Poppe** (SP): Ik heb gisteravond een vraag gesteld over de excessieve top van de hypotheekrenteaftrek, de rijke mensen met de grote villa's die daar enorm voordeel bij hebben. Daar wordt niets aan gedaan. Van anderen worden er nu wat steunbalkjes aangebracht. Als het bouwwerk van de hypotheekrenteaftrek grote belastingproblemen oplevert – minder inkomsten voor de rijksoverheid – moet er wellicht ingegrepen worden. Ik dacht gisteren op dat punt de heer Duivesteijn te citeren uit Socialisme en democratie, maar het bleek dat het om zijn partijgenoot Van der Ploeg ging, die samen met hem het eerste plan heeft ingediend. Ondertussen zullen de indieners wel met elkaar gesproken hebben. Mijn vraag was of er dan generiek over de hele linie wordt ingegrepen of alleen in de top, zodat er een nieuwe lerende werking van uitgaat. Er wordt gezegd dat er misschien wat moet gebeuren, maar dat is te vrijblijvend. Ik wil van de heer Duivesteijn weten of hij bereid is te zeggen dat de mensen aan de onderkant daar niet het meest de dupe van zijn, als dat gevaar dreigt, terwijl de hoge inkomens het bij wijze van spreken niet eens missen. Is hij bereid de hypotheekrente aan te pakken met een nivellerende werking, zodat de mensen voor wie hij staat, daarvan gevrijwaard worden?

De heer **Duivesteijn** (PvdA):

Duivesteijn

Voorzitter! Op dit moment is alleen het voorliggende voorstel relevant. In dat voorstel wordt ervan uitgegaan dat er een instrument is dat hypotheekrenteaftrek heet. Dat zullen wij maximaal toepassen om het voorstel voor de lagere inkomens zo sympathiek mogelijk te maken. Dat is de kwestie waar het om gaat. Daarnaast zit ik in de fractie van de Partij van de Arbeid, die een regeerakkoord heeft ondertekend waarin dat systeem in deze periode niet ter discussie staat. Vervolgens ben ik ook nog een privé-persoon. Ik zal het te zijner tijd in de Partij van de Arbeid aan de orde stellen, maar het lijkt mij niet juist om daarop vooruit te lopen.

De heer **Poppe** (SP): Het komt erop neer dat u buiten de Kamer dappere dingen roept, maar dat u als volksvertegenwoordiger in de Kamer die dappere kreten inslikt dat de excessen in de topinkomens aangepakt moeten worden, ten faveure van de mensen aan de onderkant, wat betreft de inkomens en de hypotheekrenteaftrek. Gaan dat soort dingen over op het moment dat de heer Duivesteijn die deur binnenkomt?

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Ik heb verschillende rollen. Ik sta hier als vertegenwoordiger van de indieners en ik verdedig het voorstel zoals het is. De indieners hebben de opvatting dat een verandering in het belastingstelsel direct moet worden doorgevoerd in de sfeer van de subsidie. Dat is niet één keer, maar wel vier keer in de tekst te lezen die wij gepresenteerd hebben. De heer Poppe heeft goed opgemerkt dat ik in de Partij van de Arbeid een eigenstandige discussie voer. Daar zal ik ook mee door blijven gaan, maar dat is bij dit voorstel niet aan de orde.

De heer **Van Middelkoop** (GPV): Voorzitter! Zou u kunnen waarschuwen als dit debat dat niet is geagendeerd, is afgelopen? Ik kan beter even koffie gaan drinken, als wij hier een heel breed debat hebben over het belangrijke vraagstuk van de hypotheekrenteaftrek.

De **voorzitter**: U kunt ervan uitgaan dat ik daarop zal toezien.

De heer **Poppe** (SP): Ik vind het van belang, omdat de mensen die van

deze regeling gebruik maken grote problemen krijgen, als deze blokkendoos niet meer functioneert, omdat zij geen reserves hebben. Daarom is het zo belangrijk vast te stellen dat de indieners vinden dat deze groep nooit gepakt zal worden door een generieke vermindering van de hypotheekrenteaftrek.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Het is geen slechte gewoonte om de stukken te lezen. Daar staat het vier keer in. Een geschreven tekst is altijd een nuttige bijdrage aan de interpretatie van de wet.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Voorzitter! De heer Duivesteijn heeft dit thema wel enigszins over zich afgeroepen, omdat hij interviews heeft gegeven over het bevorderen van het eigenwoningbezit. Daarin zegt hij dat hij de discussie over de hypotheekrenteaftrek min of meer heeft verloren en dat dit onderwerp taboe is. Hij afficheert zich graag als een tegendraads Kamerlid met een eigen mening. Ik wil toch van hem horen of hij dit gevecht heeft opgegeven of door blijft gaan om dit thema binnen zijn partij bespreekbaar te maken. In Wassenaar wonen ook arme mensen, maar het gaat erom dat zeer rijke mensen zeer veel hypotheekrente kunnen aftrekken. Dat moet hij toch ook onrechtvaardig vinden?

De **voorzitter**: Wij gaan nu te veel op hetzelfde punt door. De heer Duivesteijn staat hier vooral als initiatiefnemer. Ik stel voor, dat hij reageert op mevrouw Van Gent en daarna zijn betoog vervolgt.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Voorzitter! Wat ik in mijn eigen partij doe, is een particuliere aangelegenheid. Iedereen kan dat iedere keer volgen. Wij, de indieners, hebben echter een klip en klaar standpunt. Wij gaan uit van het bestaande systeem. Dat optimaliseren wij voor de laagste inkomens. Als er negatieve veranderingen komen als gevolg van de verandering van het belastingstelsel, zijn de indieners van mening dat dit een correctie met zich moet brengen in de sfeer van de subsidie. Mensen die een woning kopen, moet niet het risico lopen straks op hogere lasten uit te komen. Hiermee sluit ik het rondje over de hypotheekrenteaftrek af.

Wat mij betreft komen wij nu pas bij de echte discussie. De opvatting van de indieners is immers niet zozeer dat iedereen moet kopen, maar dat iedereen moet kunnen kopen. Het is niet zo dat mensen per se moeten kopen. Dat is niet belangrijk. Belangrijk is echter wel dat mensen een keuze tussen kopen en huren kunnen maken. Het gaat om gelijkwaardigheid tussen huur en koop. Ik zeg dat ook, omdat wij ons moeten realiseren dat het aardiger maken van dit voorstel het risico met zich brengt dat het ongelijkwaardig uitpakt. Er wordt dan wellicht een nieuwe ongelijkwaardigheid geïntroduceerd in de richting van het evenwicht tussen huur en koop. Het oorspronkelijke IKB-voorstel was bijna rigide in de gelijkwaardigheid. De tabellen van de huursubsidie en de gehanteerde normen zijn dan ook bijna letterlijk vertaald in de richting van een sociale koopwoning. Wij vonden dat immers rechtvaardig in die tijd. Mede door toedoen van mijn mede-indieners ligt er nu een voorstel dat in financiële termen een voordeel inhoudt voor iemand die een sociale koopwoning koopt in plaats van een woning huurt. Dat geldt in ieder geval voor al die mensen die een dure of een duurdere huurwoning bewonen en te maken hebben met kwaliteitskorting. Tegenover dit voordeel staat echter het nadeel dat deze mensen een aantal risico's lopen. Een aantal van die risico's is echter aanvaardbaar omdat de mensen op wat lagere lasten zitten dan degenen die, zoals gezegd, in een wat duurdere huurwoning bewonen.

Ik heb gisteren op een bierviltje uitgerekend wat de verschillende amendementen tot gevolg hebben. Dat is natuurlijk puur theoretisch, maar het leven kan raar in elkaar zitten. Stel dat er meerderheden gaan ontstaan voor enige amendementen. Bij aanvaarding van het amendement van de heer Rietkerk gaan wij van *f* 213 naar *f* 175 voor de normlast. Als het amendement van Luchtenveld een succes wordt, komen wij op *f* 107 uit. Bij het amendement van Van Zijl komen wij uit op *f* 57, eventueel met een kindertoeslag. Dan komen wij op een normlast uit van, let wel, *f* 6, exclusief spaarpremie en eigenaarslasten. Dat bedrag van *f* 6 is zo laag dat het niet meer te innen valt, vanwege de administratiekosten. Ik wijs er daarom op dat wij met *f* 213 op een

Duivesteijn

heel redelijke niveau zitten wat betreft de normlast in vergelijking met een huurwoning. Hier komen de spaarpremie en de eigenaarslasten nog bij. Als wij spreken van risico's, moeten wij ons realiseren dat de ooit gemaakte sprong van *f* 276 naar *f* 213 maakt dat het gaat om een betaalbare koopwoning, ervan uitgaande dat een en ander valt binnen de maximale koopprijs. De heer Hofstra zal hier overigens dieper op ingaan.

De heer **Rietkerk** (CDA): Ik ben blij dat de heer Hofstra straks niet alleen theoretisch, maar ook inhoudelijk ingaat op de amendementen. Ik vind echter dat er sprake is van simplificatie bij het CDA-amendement. Als men dat amendement serieus neemt, ziet men dat het nadrukkelijk iets compenseert en naar voren haalt. Het is dus te gemakkelijk om te volstaan met een berekening op een bierviltje. Ik hoop dat de heer Duivesteijn het in deze context plaatst. Als dit overigens een serieuze reactie is op het amendement, wil ik het debat op dit onderdeel fors doorzetten. Ik denk echter dat ik de bijdrage van de heer Hofstra afwacht.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): U heeft gelijk. Ik zei ook dat het theoretisch is. Het pijnlijke van theorie is dat die ook inhoudelijk kan zijn. U heeft gelijk dat het amendement betekent dat men na zestien jaar geen premie krijgt. Het gaat mij erom dat die *f* 213 een aanvaardbare last is.

De heer **Rietkerk** (CDA): Doordat u zegt dat ik een beetje inhoudelijk reageer, lokt u zelf uit dat ik toch een vraag stel. Bij een conjunctuurwijziging waarbij de rente 1 of 2% stijgt, zal er in het kader van het wetsvoorstel 250 mln. per jaar bijbetaald moeten worden. Ik vind dat u het amendement in de context van dit gegeven moet bekijken. En dan heb ik het nog niet eens over een rentestijging van 3 of 4%. Ik kom er straks nog op terug als de heer Hofstra aan het woord is.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): U heeft gelijk. Ik zeg, al chargerend, dat wij ons moeten realiseren dat de indieners ervan overtuigd zijn dat zij een voorstel presenteren dat betaalbaar is. Natuurlijk kan er nog gesproken worden over risico's en over het al dan niet vergroten van de

flexibiliteit door op een bepaalde manier om te gaan met de aflossing, maar het is de vraag of dat nodig is, gelet op de uitgangssituatie.

De heer **Luchtenveld** (VVD): Dat deze amendementen er zijn gekomen, is in belangrijke mate een gevolg van de hoorzitting die wij als Kamer hebben georganiseerd. In de derde nota van wijziging is de normlast verlaagd. Oorspronkelijk leverden berekeningen op dat het niet zou kunnen bij de hoogste koopprijs, maar na de derde nota van wijziging zou het gemiddeld net kunnen. Dat betekent dat het ook voor een aantal mensen net niet zou kunnen. Daarom hebben wij allemaal zo creatief mogelijk ieder op eigen wijze gezocht naar mogelijkheden om daaraan iets te doen. De VVD-fractie heeft dat gedaan in de vorm van een aflossingsvrije hypotheek, voorzien van een financiële dekking.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Wij hebben in wezen dezelfde zorg. Het onderzoek is voor ons aanleiding geweest om van *f* 276 naar *f* 213 te gaan. De heer Hofstra gaat straks uitgebreid in op het hele financiële plaatje en de budgettaire consequenties. Ik schetste even een hoofdlijn, omdat heel veel amendementen financiële consequenties hebben en bij die hoofdlijn meegewogen moeten worden.

Het gaat dus om de vergelijkbaarheid tussen huur en koop en de gelijke keuzemogelijkheden. Dan komt ook aan de orde dat wij van oordeel zijn dat beide volwaardig zouden moeten zijn. Wij zouden het ontzettend betreuren als het voorstel zodanig wordt geamendeerd dat koop bevoorrecht wordt in verhouding tot huur. Onzes inziens moet er ook in de sfeer van de huur geen sprake zijn van dingen die niet volwaardig zijn. Deze twee pijlers moeten in de sociale koop- en huursector gewoon grote betekenis krijgen.

Het tweede uitgangspunt...

De heer **Poppe** (SP): Ik heb een vraag.

De **voorzitter**: U bent wel heel rap van start gegaan met interrumpen. Ik stel voor, dat de heer Duivesteijn nu eerst zijn tweede punt noemt. U kunt dan eventueel naar aanleiding

van beide punten alsnog interrumpen.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Voorzitter! Naast de gelijkwaardigheid is uitgangspunt het vergroten van de betrokkenheid van mensen bij hun directe woon- en leefomgeving. Wij denken dat door deze keuzemogelijkheid de betrokkenheid per definitie groter zal worden, ook als men kiest voor een huurwoning. Immers, dan is er sprake van een gemotiveerde keuze, terwijl mensen nu om financiële redenen niet anders kunnen dan huren.

Wij hebben nog een ander uitgangspunt. Toevallig staat dat ook in het regeerakkoord. Niet dat het daar wat mee te maken heeft, maar het is fijn dat het toevallig spoot. Ik heb van de staatssecretaris begrepen dat het een van de uitgangspunten is die straks in de nota Wonen centraal zullen staan. Dat uitgangspunt is: zelfbeheer, zelfbeschikking, zelforganisatie oftewel zelfkracht. Het gaat er dus om dat mensen zelf in staat zijn en in staat worden gesteld om vorm te geven aan hun eigen oplossingen. Mevrouw Van Gent heeft onderzoeken aangehaald over de vraag of eigendom grote invloed heeft of niet. De heer Duivedak heeft erover geschreven. De VROM-raad heeft er ook opmerkingen over gemaakt. Wij hebben een aantal onderzoeken aangehaald waaruit blijkt dat dit wel het geval is. Je kunt er dus over twisten, maar wij gaan ervan uit dat zoiets wel degelijk een positieve invloed heeft op het woongedrag. Dit punt is voor ons daarmee niet heilig verklaard, maar ik kan mij niet voorstellen dat een wijk als de Schilderswijk, de wijk waarmee ik zelf affiniteit heb en die nu voor ruim 94% uit huurwoningen bestaat, er niet veel beter op wordt als een groot deel van het woningenbestand in particuliere eigendom is. Is het institutionele beheer de oplossing van de toekomst? Staatssecretaris Remkes heeft het in dat verband in ieder geval altijd over "Oost-Europese toestanden".

Een voorbeeld is Heegterp in Leeuwarden, waar de ene helft van de wijk enorm verschilt van de andere: in de ene helft is er alleen maar huur, in de andere particuliere eigendom. Toen in die wijk een aantal huurwoningen werden verkocht, zag je meteen verberingen. De eerste prijs voor sociale vernieuwing, destijds nog uitgereikt

Duivesteijn

door mevrouw Dales, was volgens mij voor Heerlen, waar mensen met een bijstandsinkomen jarenlang verwaarloosde woningen van een particuliere belegger c.q. speculant hadden gekocht. Die wijk bleek later enorm opgeknapt. Wij hebben er dus vertrouwen in.

De heer **Poppe** (SP): Als wij het hebben over de toekomst, spreken wij over de mogelijke toekomstige problemen bij stadsvernieuwing. Een rapport gaf al aan dat versnipperd bezit hiervoor een groot probleem zal vormen. Ik kan nog meer negatieve zaken noemen, maar daar heb ik nu geen zin in.

De indieners onderstrepen voortdurend de gelijkwaardigheid. Zie ik het goed dat vooral de huursector moet inleveren? Immers, woningen moeten onder de marktprijs worden verkocht, anders komen er in het voorgestelde systeem nauwelijks mensen aan bod. Dat is voordelig voor de koper, maar niet voor zijn opvolger, omdat de woning daarna niet meer in het sociale circuit zit, maar de hogere marktprijs moet opbrengen. Omdat de corporaties goedkoop moeten verkopen, hebben zij minder te besteden om de huren laag te houden en dat kan ten koste gaan van het onderhoud en een huurverhoging voor de overblijvende huurders opleveren. Waarom laten men zo eenzijdig de huursector inleveren? Voor de mensen is er dus wel een voordeel, maar slechts eenmalig. Hoe denken de indieners dit toekomstige probleem op te lossen?

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Dit was een herhaling van een hoop woorden uit de eerste termijn. Ik hoorde dus ook niet echt een nieuwe vraag. Ik zal straks terugkomen op uw eerste termijn.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Ik wil nog een vraag stellen over de gelijkwaardigheid van huren en kopen. Volgens u geldt die ook voor de financiële risico's. In een bijzinnetje zei u dat met name de lasten lager worden ten opzichte van mensen die nu in dure huurwoningen zitten. Uw voorstel is nadrukkelijk bedoeld voor mensen die niet in zulke dure huurwoningen zitten. Wij maken ons zorgen over de gelijkwaardigheid en over de vraag of de financiële risico's neutraal zijn.

Wij hebben hierover gediscussieerd bij de vangnetconstructie; daarbij hebben wij gesproken over de noodkopers en over objectieve voorlichting. Het lijkt mij een goede zaak als dit allemaal adequaat wordt geregeld.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Wij presenteren een voorstel dat bedoeld is als concurrerend alternatief voor mensen met een huurwoning. Eigenlijk geldt dit voor heel veel mensen, behalve natuurlijk voor mensen die echt heel goedkoop wonen, want die hebben het voordeel van een lage huur en daarmee een lage afhankelijkheid van de huursubsidie. Ik heb hierover een staatje in de memorie van toelichting laten opnemen: als wij kijken naar de huur, de huursubsidie, de nettohuur en de kwaliteitskorting, zien wij dat bedragen schrikbarend kunnen oplopen. Mevrouw Van Gent weet dat ik mij in het verleden in discussies sterk heb gemaakt voor een goed systeem van huursubsidie. Ik denk dan ook dat de afstand tussen haar en mij kleiner is dan die tussen de heer Hofstra en mij.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Het lijkt erop dat de heer Duivesteijn zijn persoonlijke mening geeft om mij tot zijn bondgenoot te kunnen maken. Ik wil echter toch van hem weten of het het uitgangspunt van de initiatiefnemers is dat het risico dat mensen lopen als zij gebruik maken van de WEB niet afhankelijk mag zijn van het type woning dat zij huren. Het mag, met andere woorden, niet uitmaken of zij uit een huurwoning met een lage of een met een hoge huur komen. Vinden de initiatiefnemers ook dat de kopers op een goede manier tegen dergelijke risico's moeten worden beschermd?

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Ik begrijp de vraag niet.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): De heer Duivesteijn sprak eerder in een bijzinnetje over gelijkwaardigheid voor mensen in de duurdere huurwoningen. De lasten zullen wellicht niet lager worden, maar ik vind wel dat de huursituatie gelijkwaardig moet zijn aan de koopsituatie. Ik gaf enkele voorwaarden waaruit blijkt dat er niet overal sprake is van die gelijkwaardigheid. Zijn de initiatiefnemers bereid om hier iets aan te doen? Ik hoop van

wel, want de heer Duivesteijn voert die gelijkwaardigheid terecht hoog in het vaandel.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Wij vinden inderdaad dat er sprake moet zijn van gelijkwaardigheid. Dat is ook een reden voor ons om een aantal amendementen te ontraden. Mevrouw Van Gent wijst terecht op het risico dat de sociale huursector wordt gemarginaliseerd. Er zal voor moeten worden gezorgd dat kopen echt concurrerend is, want dan zullen mensen eisen dat zij hun eigen woning kunnen kopen. Wij vinden dat die twee in evenwicht moeten zijn. Wij hebben zorgvuldig geprobeerd om in het voorstel aan die gelijkwaardigheid vorm te geven. Dat neemt natuurlijk niet weg dat mensen een risico zullen lopen. Het is ook de reden dat wij het acceptabel vinden dat de normlasten iets lager zijn.

In dit verband is goede voorlichting van groot belang. Mevrouw Van Gent sprak er terecht over. Wij zijn er meer dan ooit van overtuigd dat goede voorlichting moet worden gegeven, zowel aan degenen die wij vertrouwen als aan degenen die wij niet vertrouwen. Ik doel daarmee onder andere op onze bondgenoten. Kopen is complex en de "addertjes onder het contract" kunnen heel substantieel blijken te zijn. Ik kom hier later nog uitgebreid op terug. Een en ander betekent dat wij het met mevrouw Van Gent eens zijn dat mensen, op het moment dat zij die keuzemogelijkheid hebben, beide situaties moeten kunnen overzien.

Aspirant-kopers moeten weten wat hun huidige huursituatie is en welke huurverhogingen zij in de komende tien jaar mogen verwachten. Zij moeten echter ook weten hoe de risico's zijn afgedekt en wat wel of niet een fatsoenlijk contract is. Wij hebben aangegeven dat dit in de uitvoering moet worden geregeld. Er worden hier al initiatieven ondernomen. De staatssecretaris gaat hier wellicht nader op in. De boodschap is helder. Wij vinden namelijk dat dit niet in de wet hoeft te worden geregeld, want dat is een dode letter. Het moet door de rijksoverheid zelf worden geregeld, in samenwerking met bijvoorbeeld de Vereniging eigen huis en de sociale huursector.

De heer **Van Middelkoop** (GPV): Niemand wil dat de sociale huursector wordt gemarginaliseerd.

Duivesteijn

Er moeten inderdaad reële keuze-mogelijkheden blijven bestaan. Stel echter dat dit wetsvoorstel een groot succes wordt, dan wordt aan iedereen die dat wil, de mogelijkheid van koop geboden. Dit kan leiden tot een grote koopgolf, aangezien hier sprake is van een openeinderegeling. Dit kan wellicht leiden tot een budgettaire probleem voor de staatssecretaris. Hoe kan de heer Duivesteijn garant staan voor het behoud van een robuuste sociale huursector?

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Ik maak mij daarover helemaal geen zorgen. Om persoonlijke redenen steun ik de motie-Biesheuvel niet, maar daar gaat het niet om. Het moet nog maar eens worden gezegd. Uitgegaan wordt van 50.000 woningen per jaar. Persoonlijk vind ik dat wat weinig. In het zwarte boekje hebben Van der Ploeg en ondergetekende gezegd dat er 1 miljoen huurwoningen verkocht kunnen worden. Waarom kan die stelling worden ingenomen? Omdat de doelgroep afneemt! Ik zie de staatssecretaris de wenkbrauwen fronsen, maar het kabinet heeft verteld dat de doelgroep afneemt. Zelfs als die gelijk blijft kunnen veel woningen omgezet worden in een sociale koopwoning. Sociale koop en sociale huur vormen een gelijkwaardig product. Als de helft van de doelgroep gaat kopen zijn die woningen nog niet verdwenen en hoeft je geen 1 miljoen huurwoningen te hebben. Wij denken in termen van de sociale huursector zoals die nu bestaat. In onze ideeën gaat het over een geheel andere ordening van de woningen. Het begrip kernvoorraad krijgt een andere betekenis. Je praat niet meer over kernvoorraad in de traditionele betekenis van het woord. Je moet natuurlijk wel een kernvoorraad hebben voor mensen die graag willen huren, om een keuzemogelijkheid te hebben en voor mensen die in fysieke termen afhankelijk zijn van huur.

De heer **Rietkerk** (CDA): De voorraad sociale huursector bedraagt ongeveer 2,4 miljoen. De motie-Biesheuvel stelt een grens aan het aantal jaren. Derhalve vier keer 50.000; je zakt dan niet door het plafond. In de sociale huursector worden er 20.000 bij gebouwd. Het blijft in balans. Het is goed om daarover afspraken te maken.

Ik heb nog een vraag over de voorlichting. Ik ben blij dat de initiatiefnemers dat als belangrijk ervaren. Komen de initiatiefnemers daarop nog terug? Of wordt naar de staatssecretaris gekeken omdat het een zaak van hem is?

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Wij hebben een tournee overwogen. Ik meen dat het een verantwoordelijkheid is van het kabinet, in het bijzonder van de staatssecretaris. Wij gaan straks met een ander initiatiefvoorstel aan de slag. Wij zijn ervan overtuigd dat het goed komt. Wij geven onszelf daarin geen rol.

De heer **Rietkerk** (CDA): De initiatiefnemers zijn medewetgever. Het moet objectief zijn. Het gaat mij erom dat de nationale hypotheekgever een individueel advies geeft. Vindt u dat voldoende? Of moet daarnaast door de gemeente als het gaat over de lasten een objectief beeld worden gegeven? Dat heeft alles te maken met de voorlichting. Daarvan moet u toch een beeld hebben?

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Ja, daarvan hebben wij een beeld. De natuur doet haar werk. Als een dergelijke regeling er is, denken velen dat het interessant is. Daar kan werk in zitten en werk maakt werk. Gisteren deelde iemand een kaartje uit. Het was de organisatie Van huur naar koop. Dat was iemand die een soort van ondersteuningsorganisatie in het leven had geroepen. Ik denk ook aan de makelaars, informatie van de sociale huursector zelf. Wij menen dat die onafhankelijkheid essentieel is bij dit voorstel. Het kan op allerlei manieren vorm worden gegeven. De belangrijkste boodschap aan de staatssecretaris is: denk na over hoe die onafhankelijkheid kan worden gewaarborgd. Dat kan in overleg met de VNG en de gemeenten, die een cruciale rol kunnen vervullen. Vanuit de sociale huursector zou financiële steun kunnen worden gegeven, als een soort gebaar van goede wil. Het is zaak dat onpartijdige informatie wordt gegeven. Dat is van vitaal belang. Nogmaals, straks kom ik terug op de statuten en de wijze waarop met juridische constructies kan worden omgegaan. Dan blijkt waarom die onpartijdigheid zo belangrijk is. Mensen mogen zeker

niet alleen op het hypotheekcircuit aangewezen zijn.

Mevrouw **Giskes** (D66): Het klinkt nu alsof de voorkeur ernaar uitgaat dat alle huurwoningen in de verkoop worden gedaan. Moet nu altijd beantwoord worden aan elke koopvraag? Of komt er, naast de bestaande koopwoningen, nog een portie op de markt bij waarmee wij het dan moeten doen?

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Vroeger werd een contingent huurwoningen beschikbaar gesteld, premie A- en B-woningen, dat werd weggezet. Den Haag kreeg ooit 1000 premie A- en B-koopwoningen, waarom nooit was gevraagd. Gemeenten dienen nu een volkshuisvestingsplan op te stellen met de sociale huursector die een belangrijke partner is. Daarin worden prestatieafspraken gemaakt. Tevens moet het aantal koopwoningen dat nodig is aan de orde komen, evenals de vraag hoeveel er op een verantwoorde manier moeten worden omgezet van huur naar koop, zodat geen verlies optreedt van de kernvoorraad sociale huurwoningen. Dit kan betekenen dat vele keren "neen" moet worden verkocht. Een reden kan zijn de instandhouding van de differentiatie. In de wijken rondom de grachten-gordel in Amsterdam moeten wel degelijk huurwoningen beschikbaar zijn.

De **voorzitter**: Als de vragen kort zijn, moeten de antwoorden over het algemeen ook kort kunnen zijn. Mag ik de heer Duivesteijn daarop wijzen? En mag ik de heer Poppe vragen niet zoveel te interrumperen? Alleen als het hoogstnoodzakelijk is.

De heer **Poppe** (SP): Het gaat hier om belangrijke dingen.

De **voorzitter**: Stelt u een korte vraag.

De heer **Poppe** (SP): De heer Duivesteijn zei dat de kernvoorraad een andere betekenis krijgt en dat de gemeenten samen met de sociale verhuurders de huisvestingsplannen moeten opstellen. Als bijvoorbeeld in Rotterdam, Schiedam en Vlaardingen vele duizenden woningen verkocht of gesloopt moeten worden om meer draagkracht binnen de gemeente te krijgen, komen mensen met lagere inkomens in het Westland terecht.

Duivesteijn

Als er nu geen kernvoorraad meer hoeft te zijn, hoe houden wij dan toezicht op de gemeenten zodat er voldoende woningen voor de huursector overblijven? Aan de hand waarvan stellen de indieners dit dan vast?

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Via het volkshuisvestingsplan. Dat is het meest korte antwoord. Vele gemeenten doen dat niet, en dat is jammer, maar daarin moet men een afweging maken over wat verantwoord is.

De heer **Poppe** (SP): Ik spreek nu over drie gemeenten waarin veel gekocht en gesloopt wordt op grond van deze huisvestingsplannen. Als er dan geen duidelijke omschrijving bestaat van de kernvoorraad – dat wordt namelijk een ander begrip – hoe is het dan zeker dat mensen die het niet meer redden en terug naar de huursector willen, dat ook kunnen? Is de huursector dan nog voldoende? Het gaat niet om de eerste kopers, maar om hun kinderen.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Wij hebben 2,5 miljoen sociale huurwoningen. Er is geen land te vinden dat zoveel huurwoningen heeft.

De heer **Poppe** (SP): Maar dan...

De **voorzitter**: Neen, de heer Duivesteijn vervolgt zijn betoog. Ik heb de heer Poppe de gelegenheid gegeven te interrumperen, maar nu is het afgelopen.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Wij moeten ook niet denken dat plotseling de 3 miljoen huurwoningen die wij hebben, worden omgezet en dat er nog maar 200.000 over zijn. Dat is niet de doelstelling en ik zie dat ook niet gebeuren. Wij hebben evenwel vertrouwen in de verdere gang van zaken. Het gaat nu om de beschikbaarheid van woningen en vooral om de maximale kooprijzen.

In de laatste nota van wijziging hebben we hierover opmerkingen gemaakt. Zijn de kooprijzen die daarbij genoemd worden geïndexeerde prijzen? Daarop zeg ik volmondig: ja. Aan de hand van de uitkomst van het woningbehoefteonderzoek zijn wij nagegaan welke prijs reëel zou zijn. Op basis van cijfers moet ik tot de conclusie

komen dat een kleine 600.000 woningen onder de f 200.000 komen. Het gaat hierbij om een categorie binnen de voorraad van de sociale huursector. Ruim 1,2 miljoen valt evenwel onder de f 250.000. Alleen, de sociale huursector moet die woningen wel willen verkopen. De hoogte van de prijs is echter geen probleem. Daarom hebben wij ook helemaal geen behoefte aan regionale differentiatie. Veeleer zal het gaan om de vraag of de sociale huursector de woningen van de hand wil doen. Wij verwachten dat daarvoor nog wel een flink debat nodig zal zijn. De heer Biesheuvel heeft op dit punt een motie ingediend, maar ook de staatssecretaris heeft kortgeleden nog gesproken over het verkopen van 50.000 woningen per jaar. Wij zijn dus van mening dat er binnen de bestaande huurvoorraad voldoende woningen zijn om de mensen die willen kopen te bedienen.

Dan praten we nog niet eens over die andere 3 miljoen koopwoningen. Terecht zei mevrouw Giskes dat we het niet alleen over huurwoningen hebben. We hebben het ook over woningen in de bestaande woningvoorraad. De woningen moeten wel zonder achterstallig onderhoud worden verkocht, maar gelukkig zijn er nog woningen zonder achterstallig onderhoud in particulier beheer.

Als laatste geldt het geweldige succes dat wij op de Vinex-locaties zouden kunnen verwachten. Ik denk daarbij aan de 30% sociale huur- en koopwoningen die eigenlijk gerealiseerd zouden kunnen, terwijl die realisatie nu problematisch is. Ik kan mij de positie van een verantwoordelijk wethouder voorstellen. Eigenlijk is de premiekoop A-woning weer terug. Waarom konden destijds die woningen wel gebouwd worden en nu niet? We hebben de MGE-stukken van Woonrecht gekregen en wat blijkt: f 160.000 is de kostprijs van een eengezinswoning. Voor een deel kan ik bevestigen dat de kostprijs van de woningen veel lager is dan de vraagprijs. Dus met goede antispeculatiebedingen kun je heel wat woningen wegzetten.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Voorzitter! De heer Duivesteijn gaf aan de hand van een aantal getallen de hoeveelheden woningen aan die beschikbaar zijn. Heeft de heer Duivesteijn rekening gehouden met

de kortingen die door de corporaties gegeven moeten worden?

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Ja.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Natuurlijk is er niet de garantie dat die korting overall wordt gegeven. Kan de heer Duivesteijn verder zeggen om welk soort woningen het gaat? Daarin kan namelijk ook nogal verschil zitten.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Bij de prijs van f 250.000 is de korting al verwerkt. Als je een eigen vermogen hebt of korting krijgt, kun je een woning voor die prijs kopen. In die categorie zullen 1,2 miljoen woningen beschikbaar komen. In de prijsklasse van f 200.000 zijn er een kleine 600.000 woningen.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Dat begrijp ik. Maar de korting is dan al in mindering gebracht? Als die korting niet gegeven wordt, wordt het plaatje toch wel wat anders.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Als je uit moet gaan van een financieringslast van f 200.000 zijn een kleine 600.000 woningen beschikbaar. Daarbij is de korting en het eigen vermogen niet in aanmerking genomen. Stel dat mensen wel eigen vermogen hebben dan wel korting krijgen, dan komt nog eens 40% van de woningvoorraad in de sociale huursector beschikbaar. De corporatie kan zelf bepalen of zij korting geeft. Nog niet zo lang geleden hebben corporaties gevraagd om woningen te mogen verkopen. Het gekke is dat daarover nu hier en daar problematisch wordt gedaan, maar nogmaals, er is gevraagd de verkoopwaarde van 90% te verlagen. Men wilde flexibiliteit en op maat kunnen werken. Wij bieden al die mogelijkheden maximaal. Het is natuurlijk aan de corporatie om dit daadwerkelijk waar te maken. Het zal per situatie verschillen. Het is overigens een interessant punt, want het betreft de verschillen per regio. De heer Poppe heeft de Woonkrant van Utrecht aangehaald. Utrecht is inderdaad een van de meest problematische provincies als het gaat om de beschikbaarheid van betaalbare woningen. Toch zijn er binnen de grenzen van de beschikbaarheid, naar onze opvatting, theoretisch gezien voldoende mogelijkheden om, bijvoorbeeld op

Duivesteijn

de Vinex-locatie Leidsche Rijn, die woningen te realiseren. Men moet dat echter wel zelf willen. Wij moeten misschien een deel van de winst investeren in een dergelijk product. Ik zou het erg sociaal vinden als dat gebeurt. Het zal mevrouw Van Gent aanspreken dat in Groningen maar liefst 80% van de woningvoorraad onder deze prijs valt. Het zou voor mij nu niet direct een reden zijn om te verhuizen, maar het is niet gering.

De heer **Luchtenveld** (VVD): De heer Duivesteijn heeft nog niets gezegd over de indexering. Er is geïndexeerd, maar dat is gebeurd op basis van de bouwkostenstijging en niet op basis van de gemiddelde stijging van de koopprijsontwikkeling in Nederland. Dat zou best een probleem kunnen zijn, als de aantallen snel toenemen. Ik hoop dat de heer Duivesteijn gelijk krijgt als hij zegt dat er voldoende aanbod is. Er zit echter wel een aantal mitsen en maren aan vast. Ik wil graag een reactie op de wijze van indexering.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Wij hebben een gemiddeld stijgingspercentage van de WOZ-waarde genomen. Dat is net iets meer dan de normale indexering. Misschien kunnen wij dat nog even exact nagaan. Volgens mij is het iets realistischer geïndexeerd dan u aangeeft. Ik ben het echter met u eens dat de prijzen zich enorm ontwikkelen, met wel 10% of 14%. Ik weet niet of wij op die manier gerekend hebben, maar daar kom ik straks nog specifiek op terug. Bij de bepaling van het prijsniveau van de woningvoorraad gaat het altijd om een gemiddelde waar de onderkant niet in meetelt. Het gemiddelde is dus per definitie hoger. Op het moment dat ook de onderkant wordt meegeteld, ontstaat er een veel genuanceerder beeld van de gemiddelde koopprijs in Nederland.

Voorzitter! Gelet op het aspect van de beschikbaarheid lijkt het mij nu niet nodig om te spreken over regionale differentiatie. Het zou ook vreemd zijn om tot regionale differentiatie over te gaan om de volgende reden. Het streven is immers dat voor huren en kopen gelijke regels gelden. Gesteld dat het voor iemand wel mogelijk is om in Groningen een woning te kopen, maar in de Randstad niet, moet dan geregeld worden dat dit ook in de

Randstad kan tegen een vergelijkbare prijs, terwijl dit voor iemand die een huurwoning heeft niet geldt? Die moet dan in die gestapelde bebouwing zitten. Dat is natuurlijk een heel merkwaardige situatie. Dan zou er sprake zijn van bevoordeling en dat is niet de bedoeling. Wij vinden dat de normale markt, met alle regionale verschillen, voor koop en huur minstens vergelijkbaar moet zijn. Er is geen reden om een uitzondering te maken voor koopwoningen en daar extra geld in te stoppen. Dat lijkt mij niet de goede weg.

De heer **Luchtenveld** (VVD): Mag ik uit uw antwoord afleiden dat de indieners het rechtvaardig vinden dat in grote delen van de Randstad het aanbod in de koopsector zich in belangrijke mate zal beperken tot kleine appartementen in bepaalde wijken?

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Dat is onzin. Als de partners die bij Leidsche Rijn betrokken zijn bijvoorbeeld met elkaar overeenkomen dat 30% sociale koop gerealiseerd kan worden tegen de vastgestelde prijs van f 250.000 per woning, met een zwaar anti-speculatiebeding of een kettingbeding X, Y of Z, dan kan dat morgen gerealiseerd worden. Dat is niets bijzonders, want vroeger ging dat altijd zo.

De heer **Luchtenveld** (VVD): Dit is weer een als-antwoord. Wij vinden het van belang dat u zoveel mogelijk zicht geeft op de verwachting die er bestaat dat er bij de inwerkingtreding van dit wetsvoorstel – per 1 juli a.s. wat u en mij betreft – een perspectief is op een evenwichtig gespreid aanbod over Nederland. Ik heb gezegd dat wij niet direct iets nieuws willen invoeren. Maar als zaken zich anders zouden ontwikkelen, is er dan geen ander instrument wenselijk, namelijk regionalisatie? Ik wil graag dat u op die mogelijkheid ingaat.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): U bent zelf wethouder geweest in Amersfoort en u weet hoe het in Kattebroek gegaan is. Daar zijn niet alleen verschillen in types, maar ook in prijzen en grondkosten. Zo zal het ook in de toekomst gaan, als gemeentebesturen verstandig zijn. In uw geval was men verstandig en heeft men die sociale koopwoningen

gerealiseerd. Ik ga ervan uit dat dit in de toekomst ook zal gaan gebeuren. Sterker nog, ik denk dat die mogelijkheid voor het eerst sinds lange tijd door de BEW-subsidie voor een gemeentebestuur weer aanwezig is. Anders zijn die onrendabele toppen veel te hoog. Die worden nu voor een deel weggenomen.

De heer **Rietkerk** (CDA): Ik heb in eerste termijn twee vragen gesteld over de regionale differentiatie. Mijn eerste vraag was of de woningbijdrage aansluit bij de gedifferentieerde koopprijzen. Mijn tweede vraag betreft de laatste nota die wij hebben gekregen. Daarin staat dat regionale differentiatie een prijsopdrijvend effect zal hebben. Kunt u in getallen aangeven, gespreid over Nederland, hoe dat volgens u zit?

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Dat is niet aan te geven. Je zit aan de onderkant van de markt. Op het moment dat je het mogelijk maakt om regionaal te differentiëren, kunnen veel van die woningen in een vrije markt fors hoger verkocht kunnen worden. Laten we een Vinex-woning nemen. Op het moment dat we zeggen dat die woning in plaats van f 250.000 f 270.000 mag zijn, is hij binnen een seconde f 270.000 geworden, terwijl er nul komma nul aan die woning is gewijzigd. Er gaat dus f 20.000 meer in de zak van wie het dan ook is. We creëren een markt aan de onderkant, maar wij moeten ervoor zorgen dat deze markt betaalbaar blijft. Ons advies is om tot regionale differentiatie over te gaan als het al ooit nodig zou zijn, nadat we enige ervaring hebben opgedaan. Wij kunnen op dat moment kijken of het al dan niet noodzakelijk is.

De heer **Rietkerk** (CDA): Ik wil graag dat u, los van de Vinex-locaties wat een kleine groep is, antwoord geeft op mijn vraag. In de steden met de bestaande bouw bestaan gedifferentieerde koopprijzen. Wilt u de woningbijdrage daaraan aanpassen? Er zijn ruim 2 tot 2,5 miljoen huurwoningen buiten de Vinex-locaties. Hoe zit het voor die groep met het prijsopdrijvend effect, waarover u in de nota van wijziging spreekt? Ik heb dat antwoord nodig om het amendement van mijn collega Luchtenveld te kunnen beoordelen.

Duivesteijn

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Ik zag de heer Luchtenveld zojuist knikken. Misschien wil hij dat punt wel betrekken bij een evaluatie.

De heer **Luchtenveld** (VVD): Ter verduidelijking. Ik knikte toen u zei dat we het niet direct moeten invoeren. Daarom is er alleen maar een mogelijkheid bij AMvB voorgesteld.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Ook dat ontraden wij.

Voorzitter! Ik zal het nog eens omgekeerd benaderen. Wij hebben een regionale differentiatie, namelijk de markt zelf. Wij gaan tot f 250.000. We hebben het bedrag opgetrokken van f 183.000 naar f 247.000. Er is een regionale differentiatie. Je kunt blijven doorgaan, maar het moet ergens ophouden. Iemand in Heegkerk zal die woning voor f 110.000 kopen en iemand in de Randstad zal daarvoor veel meer moeten betalen. Dat is de tragiek als je in de Randstad woont.

Het laatste hoofdpunt betreft de wijze waarop de risico's zijn afgedekt. Voor de financieringsrisico's en de vermogensrisico's wijs ik in de richting van collega Hofstra. Ik zal zelf wat uitgebreider ingaan op het onderhoudsrisico. Volgens mij vertel ik een oud verhaal. Naar ons idee is het onderhoudsrisico in dit voorstel meer dan voldoende onder controle gebracht. Wij hebben wij het financieringsrisico weggehaald. Mensen kunnen, normaal gesproken, de woning betalen. Dat is heel belangrijk. Iedereen die een vergelijking maakt met de stadsvernieuwing, heeft het fout. De tragiek van die tijd was namelijk dat mensen woningen kochten tegen een te hoge prijs, terwijl die woningen ook heel veel achterstallig onderhoud hadden. Wij doen dat natuurlijk niet. Daarom wil ik ook iedere associatie met dat soort beelden wegnemen.

Wij zeggen dat men alleen maar een woning kan kopen, als het achterstallig onderhoud is weggenomen dan wel het wegnemen van dat achterstallig onderhoud is gefinancierd. Vervolgens zetten wij iemand ook nog eens op een betaalbaar niveau, althans naar onze opvatting. Dat betekent dat iemand gewoon op een normale manier in staat is om zijn woning te onderhouden. Dan pakken wij de onderhoudsnorm die het Centraal planbureau en het Nederlands economische instituut

hanteren. Deze is zo neutraal mogelijk geformuleerd en komt uit op 0,9%. Ik heb begrepen dat de Kamer waarde hecht aan de adviezen rond liquiditeit. Welnu, wij hebben deze norm overgenomen. Het enige risico dat je met die norm van 0,9% niet afdekt, is het risico dat er bij een woning sprake kan zijn van een vereniging van eigenaren. Bij gestapelde bebouwing is het bijvoorbeeld de vraag of je bij een project met het gemiddelde uitkomt. Bij het gemiddelde wordt namelijk ook gekeken naar eengezinswoningen. Wat dat betreft, zullen wij dus altijd met elkaar een discussie kunnen voeren over de vraag of wij wel het goede gemiddelde hebben genomen. Wij denken van wel. Wij menen dat dit op een verantwoorde manier gebeurd is. Ik geef het dus maar voor wat het is. Mensen kopen de woning zonder achterstallig onderhoud. Dat moet bewezen worden met een bouwkundig rapport. Als er achterstallig onderhoud is, moet dat worden weggehaald. Kortom, wij zien op dat punt eigenlijk geen substantieel risico. Ik wil ook nog wel zeggen – dat is echt een concessie mijnerzijds – dat ik zoveel vertrouwen in de sociale huursector heb dat ik denk dat die allerlei pakketten gaan aanbieden om het voor mensen zo prettig mogelijk te maken in de sfeer van het onderhoud, de VVE's enzovoort. Dat zijn producten die wij al zien ontstaan.

De heer **Rietkerk** (CDA): Het laatste past ook bij een bepaalde vorm van maatschappelijk gebonden eigendom. U hebt nu heel helder weergegeven hoe het onderhoudsrisico afgedekt is in het wetsvoorstel. Kunt u mij echter uitleggen waarom al die wethouders in de grote steden, bijvoorbeeld Noordanus in Den Haag, erop hameren dat zij die f 50 per jaar extra nodig hebben? Ik snap dat verschil niet zo goed.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Is het niet beter om aan hem te vragen wat de reden daarvan is?

De heer **Rietkerk** (CDA): De inhoud van het wetsvoorstel dat u nu verdedigt, overtuigt kennelijk niet dat het onderhoudsrisico is afgedekt. Wij hebben er niet één maand, maar maanden over gedaan. En kennelijk is het vrij hardnekkig in de grote steden. In het licht van voorlichting

en beeldvorming wil ik dan ook weten hoe het nu kan dat zeer deskundige mensen in de grote steden toch die vraag aan de Kamer blijven stellen.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Ja, dat is heel gek. Ik heb al veel meegeemaakt in mijn leven, maar dat begrijp ik ook niet. Het is heel gek dat wij de hele tijd maar denken dat die gewone mensen het niet kunnen. Dat zit er volgens mij namelijk ook een beetje achter. De risico's die wij uit de jaren tachtig kennen, worden op de een of andere manier gedramatiseerd tot een niveau dat naar mijn gevoel onterecht is. Laten wij nu even heel rationeel naar het voorstel kijken, zonder de ervaringsgegevens van de jaren tachtig erbij te betrekken. Ik zal in dit verband zo nog iets zeggen over noodkopers. Als je evenwel heel rationeel naar het voorstel kijkt en daarbij betreft het prijsplaatje dat wij gemaakt hebben, en de kwaliteitseisen die wij stellen, dan zou je bijna moeten zeggen dat het risico heel overzichtelijk is. Bovendien – dat vergeten wij wel eens – hebben de mensen ook nog twee handen. Ik zie iedere zaterdag Eigen huis en tuin met Nico en Rob. Die gaan dan aan de slag. Met een beetje geluk krijg je ook nog een nieuwe inrichting van onze interieurarchitect Jan des Bouvrie.

De **voorzitter**: Zullen we het hier maar bij laten?

De heer **Poppe** (SP): Voor dat programma konden ze ook maar twee mensen vinden.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Maar die doen het ook helemaal zelf.

Mevrouw **Giskes** (D66): Wat is de achtergrond van de verlaging van f 276 naar f 213? Hoeveel onderhoud zit daarin?

De heer **Duivesteijn** (PvdA): De heer Hofstra zal wat uitgebreider op deze financiële kwestie ingaan.

Een hoofdpunt van de discussie is het maatschappelijk gebonden eigendom (MGE). Ik zie steeds meer artikelen verschijnen van allerlei opinieleiders die op de een of andere manier ook allerlei functies vervullen in het veld die te maken hebben met deze constructies. Er wordt een sfeer opgeroepen waardoor je je afvraagt hoeveel vertrouwen men heeft in de

Duivesteijn

mensen. Hoeveel vertrouwen hebben wij erin dat mensen hun eigen verantwoordelijkheid kunnen nemen?

Ik ben in 1986 begonnen met na te denken over wat het probleem is. Dan kom je tot de conclusie dat de drie problemen waar het om gaat, de risico's van financiering, vermogen en onderhoud zijn. Zij zijn de enige redenen waarom er tussenvormen zijn verzonnen. Bij mensen die een midden- of een hoger inkomen hebben, kom je geen tussenvormen tegen. Dan kun je zeggen dat het vervelend is dat die mensen zo benadeeld zijn, maar die mensen hebben daar geen behoefte aan. Er zijn tegenwoordig wel woonzorgcomplexen die door midden- en hogere-inkomensgroepen zelf zijn opgezet, maar deze hebben niet MGE als kenmerk.

Wij hebben een antwoord gegeven op het financieringsrisico, op het vermogensrisico en op het onderhoudsrisico. Vervolgens zie je dat er voortdurend wordt gediscussieerd over andere risico's. Als je dan vraagt wat die andere risico's zijn, blijken zij stuk voor stuk in ons voorstel te zijn weggenomen, bijvoorbeeld door de nationale hypotheekgarantie. Wij sluiten niet uit dat er straks vormen van verzekerd kopen ontstaan, ontwikkeld door de Vereniging eigen huis, de SEW en de sociale huursector, complementair aan de BEW-subsidie.

Ik vond dat mevrouw Giskes de kern raakte: MGE en BEW is dubbelop, want het risico wordt twee keer afgedekt. Dan zeg ik: ja, wacht nu even, die mensen zijn volwaardig, zelfstandig en als koper volstrekt te vergelijken met iemand anders. Waarom zouden die mensen in zo'n tussenvorm gestopt moeten worden?

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Als u uitgaat van de eigen verantwoordelijkheid van mensen die zelf voor dit soort constructies kiezen, vind ik het wel ver gaan dat zij dan in uw woorden ergens ingestopt worden. Als je uitgaat van die eigen verantwoordelijkheid, is er niets op tegen dat mensen een ruimere keuze krijgen in welke vorm zij een huis willen kopen. Een aantal risico's zijn wel degelijk afgedekt. De sociale koopwoningen zijn niet alleen voor de eerste koper beschikbaar, maar ook voor een tweede of derde koper. In de nota van wijziging is de periode van vijf jaar enigszins afgedekt met een antispeculatie-

beding en terugkooprecht, maar wat gebeurt er als dat huis na vijf jaar op de markt komt? Dat huis wordt waarschijnlijk duurder verkocht en is niet meer beschikbaar voor de sociale koopsector. Dat vind ik toch een groot probleem.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Ik vind het gek dat wij voor de lagere-inkomensgroepen andere criteria zouden moeten hanteren, waarmee wij die groepen bovendien ten onrechte zouden benadelen. Als iemand een marktprijs betaalt, heeft die recht op de verkoopwaarde van de markt in een later stadium. Eerlijk is eerlijk. Iemand die de volle prijs betaalt, heeft recht op de volle verkoopwaarde. Als iemand een korting krijgt, moet de corporatie kunnen eisen dat de korting wordt terugbetaald. Veel corporaties willen dat overigens niet. Die willen graag de bewoners vasthouden en geven daarvoor graag de korting weg. Dat wordt veroorzaakt door het beleidsmotief. Men wil immers mensen "verleiden" tot het kopen van een woning in een wijk waarin de corporatie vindt dat die mensen moeten blijven wonen. Ook wij vinden dus dat als een bewoner een korting ontvangt, de corporatie het recht moet hebben om die korting terug te eisen. Wij vinden ook dat de corporatie het recht moet hebben om een antispeculatiebeding te eisen. Wij vinden ook dat diezelfde corporatie een voorkeursrecht moet hebben, zodat de woning teruggekocht kan worden. In onze opvatting is er dus geen sprake van verlies aan sociale koopwoningen.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Als het huis na vijf jaar verkocht wordt, zal het huis daarna duurder op de markt komen. Van een korting is dan immers geen sprake meer en ook niet meer van winstdeling. Op het punt van een eventuele verliesdeling is de heer Duivesteijn overigens nog niet ingegaan. Ik vraag mij al met al af waar het de initiatiefnemers om te doen is. Wordt hier een soort oorlogsverklaring aan de corporaties afgegeven, omdat die onwillig en lastig zijn en omdat die niet willen verkopen volgens ons plan? Of wordt hier getracht om potentiële kopers ruim de mogelijkheid te geven om zelfstandig en zelfbewust te kiezen in welke vorm zij een huis willen kopen, ook in relatie tot de risico's die zij wel of

niet willen lopen, ook in de toekomst?

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Mensen hebben inderdaad recht op een keuze. Mensen mogen wat ons betreft kiezen voor MGE, maar dan zonder BEW-subsidie.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Maar dan is die keuze toch niet reëel? Bij de maatschappelijk gebonden eigendommen is het in verschillende constructies uitermate moeilijk om de financiering rond te krijgen. Ik heb dat in mijn eerste termijn aangegeven. Wij hebben daarover ook brieven gekregen. Het BEW zou hierin een goede rol kunnen spelen. De heer Duivesteijn toont zich echter halstarrig. Hij gaat daar verder ook niet op in. Dat is jammer, want voor veel potentiële kopers die een huurwoning bewonen, zou het een uitermate goede, bewust gekozen oplossing kunnen inhouden. Waarom laat de heer Duivesteijn zich zo opfokken door de Vereniging eigen huis? Ik begrijp dat niet.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Ik hoor geen argumenten. Het financieringsrisico is weggenomen, het vermogensrisico is weggenomen en het onderhoudsrisico is weggenomen. Als de woning wordt verkocht, kan iemand anders de woning met BEW-subsidie kopen. Dan blijft de woning in de sociale voorraad. Alle woningen zijn over een tijd meer waard. De fictie van vermogensstijging blijft daarmee een fictie. Bij het kopen van een andere woning is men immers de vermogensstijging kwijt. Daarvan is geen sprake als men een woning koopt en heel goedkoop gaat huren. Dan is er een vermogenswinst. Bij mensen die overlijden, is er voor de erfgenamen ook sprake van een vermogenswinst. Daar gaat het echter niet om. Bij ontwikkeling van de markt blijven de zaken immers per saldo hetzelfde.

De heer **Van Zijl** (PvdA): Ik ben het van A tot Z met de heer Duivesteijn eens. Ik heb echter toch een vraag. Een corporatie biedt een huis te koop aan met 20% korting BEW. De koper vindt dat interessant. De corporatie zegt vervolgens de koper, indien hij dat wil, wat extra faciliteiten te willen bieden in de sfeer van onderhoud en risicodekking. De koper krijgt dan van de corporatie binnen drie

Duivesteijn

maanden recht op verkoop aan de corporatie. Hoe de markt ook is, de corporatie neemt de woning dus terug. Als de aspirant-koper daar "ja" tegen zegt, moet hij echter wel intekenen op het risico van blijven. Dat betekent dus dat enige afstand genomen wordt van de extra winst bovenop de geïndexeerde korting. Daar kan de corporatie immers goede dingen mee doen. De koper mag dus zelf kiezen. Er is geen sprake van paternalisme in dit geval. De koper is vrij om te kiezen.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): De corporatie is met de BEW-subsidie een beleggingsinstelling begonnen.

De heer **Van Zijl** (PvdA): Hebben wij het nu over het belang van de koper of over dat van de corporatie? U hebt het voortdurend over het belang van de koper.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Ik neem die koper serieus. Ik vraag even ruimte om uit te leggen wat mij dwars zit, want dit betreft een principiële punt. Is de koper een volwassen, zelfstandige persoonlijkheid en kan hij zelf beslissingen nemen? Als je een woning koopt, zijn er allerlei voorwaarden die op een of andere manier een rol van betekenis vervullen. Dat zijn de kleine lettertjes in de contracten. Ik zal een voorbeeld daarvan laten uitreken, zodat iedereen dat kan lezen. Ik kom nu op de typering van dit contract. Het enige wat je koopt is het recht om in de woning te mogen wonen. Juridisch gesproken heb je de woning wel gekocht en economisch gezien misschien voor een bepaald deel, maar eigenlijk heb je alleen het recht gekocht om er te mogen wonen. Al het andere is geregeld in het contract en ik daag iedereen uit om na lezing van het contract deze stelling te bestrijden.

Toevallig zijn in dit voorbeeld het appartementencontract en het erfpachtcontract in elkaar geschoven. Het appartementencontract lijkt behoorlijk wat zeggenschap op te leveren. Je kunt denken dat het op basis daarvan best leuk is om eigenaar te zijn, zij het dat in artikel 41 staat dat het bestuur berust bij één of meer bestuurders, dat het bestuur voor onbepaalde tijd wordt benoemd en dat de bestuurder die als eerste benoemd wordt de stichting is. Deze laatste kan alleen worden weggestuurd om redenen

van wanbeleid en met een meerderheid van ten minste drie vierde van het aantal uitgebrachte stemmen in de vergadering.

In het erfpachtcontract staat dat uiteindelijk in vrijwel alle kwesties de stichting Woonrecht beslist, of het nu gaat over het kwaliteitsniveau, over de planning van het onderhoud of over de uitvoering ervan. Er is een zelfbewoningsplicht. Er moet toestemming worden gevraagd om de woning aan iemand anders in gebruik te geven. Bij eigendom mag je bepalen dat iemand bijvoorbeeld een halfjaar of een jaar gebruikmaakt van je woning.

De heer **Van Zijl** (PvdA): Ik begrijp heel goed dat u het een prul van een product vindt. Maar ik neem de koper nog steeds serieus. Een corporatie moet een goed product leveren – een woning gebaseerd op BEW en met korting – en daarnaast mag zij nog een ander prul aanbieden. U vindt dat allemaal niks. Als ik een serieuze, verstandige koper ben, laat ik mij goed voorlichten en ga ik nooit in op die mogelijkheid, tenzij dat product misschien toch beter is dan u suggereert. Ik weet dat niet, want ik heb daar absoluut geen verstand van. Ik krijg brieven van corporaties, wethouders en mensen in het veld die zeggen dat het om een heel behoorlijk product gaat. Ik kan dat niet beoordelen.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Dat wordt hier wel van u verwacht.

De heer **Van Zijl** (PvdA): Ik hoef niet te weten hoe goed het aanvullend product is. Ik hoef alleen maar de heer Duivesteijn te volgen die altijd zegt: ik neem die koper serieus. Die koper krijgt twee producten voorgelegd en hij is net zo goed als ik in staat om in de groentewinkel de rotte van de goede appels te onderscheiden. Als er geen goed product wordt aangeleverd, zegt hij daar "nee" tegen. Dat is het aardige van het amendement dat wij hebben ingediend.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Mijnheer Van Zijl, daar komt u niet mee weg, want u vermengt het MGE en de BEW.

De heer **Van Zijl** (PvdA): Dat doe ik niet. De corporatie moet aanbieden op basis van de BEW. Los daarvan heeft de corporatie nog een ander

product, dat je niks of goed kunt vinden.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Waarom moet dat in deze wet?

De heer **Van Zijl** (PvdA): Waarom wilt u dat bij nota van wijziging uitsluiten?

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Nee, mevrouw Giskes heeft gezegd dat het dubbelop is. Het gaat erom dat als je minder risico's loopt, je minder subsidie hoort te krijgen.

De heer **Van Zijl** (PvdA): Het is niet dubbelop, want tegenover een dienst staat een prijs voor de aspirant-koper. Ik vertrouw de heer Duivesteijn. Ik zou gewoon kopen en voor de rest geen gezeur aan mijn lijf!

De heer **Rietkerk** (CDA): Ik keer even terug naar de hoofdlijn van het debat. De initiatiefnemers geven aan dat alle risico's zijn afgedekt. U gaf zelf net aan dat 0,9% onderhoud een gemiddelde is en u weet dat dat gemiddelde in de steden hoger ligt. Daarnaast geldt natuurlijk ook in de steden het renterisico na de periode van vijftien jaar. Als dat geregeld kan worden, wat onthouden wij dan de potentiële koper?

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Dan kunnen vreemde situaties ontstaan. Iemand die een woning heeft van een woningcorporatie, krijgt niet alleen maximale subsidie in het kader van de BEW-regeling, maar kennelijk ook nog andere voordelen, waarvan ik overigens bestrijd dat ze er zijn. Ik wil de heer Van Zijl vragen de stukken nog eens te bestuderen en ons duidelijk te maken waar die substantiële voordelen zitten. Ze zijn er niet! Wij willen niet dat de vergadering beslist over de kleur van het buitenverfwerk. Wij willen een volwaardig contract waarbij de eigenaar deelneemt aan een vereniging van eigenaren die volstrekt zelfstandig beslissingen kan nemen. Als je bepaalt dat de corporatie de uiteindelijke beslissingsbevoegdheid heeft, neem je het eigen woningbezit niet serieus. Mij irriteert het simpele feit dat de aanbieders voorwaarde op voorwaarde zouden kunnen stapelen.

De heer **Poppe** (SP): Ik krijg de indruk dat de heer Duivesteijn twee dingen door elkaar haalt. Enerzijds

Duivesteijn

spreekt hij van een volwaardige koper en anderzijds heeft hij het over het versterken en opzetten van de sociale koopsector. Wat is er mis met een MGE-contractie op basis waarvan kopers 20% (of misschien nog meer) minder woonlasten hebben? Op die manier komt de woning niet in de prijsopdrijvende markt terecht en blijft zij beschikbaar voor de sociale koopsector. Ook wil ik de heer Duivesteijn vragen of hij erop uit is om de werking van zijn wet zo kort mogelijk te maken door alle verkochten woningen zo snel mogelijk op de commerciële markt te brengen. Dan vallen ze immers buiten de BEW-regeling en heeft de wet in ieder geval een kortere duur dan de IHS-wet, waarmee u deze wet wilt vergelijken.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Wij gaan uit van volwaardig eigendom en van volwassen mensen. Er kunnen beperkende bepalingen worden opgenomen die worden ingegeven door zorgen over de sociale huur- of koopvoorraad. Wij hebben heel serieus de risico's afgedekt, maar ik geef toe dat er best nog enkele in kunnen zitten. Wij vertrouwen erop dat de sociale huursector producten gaat aanbieden. Wij zouden het fantastisch vinden als zij een product "beheer vereniging van eigenaren" neerzetten. Zij hoeven van ons de korting niet terug te vragen, maar als zij dat wel doen, hebben wij daar geen enkel probleem mee, omdat dat begrijpelijk en terecht zou zijn. Als er een antispeculatiebeding van ten hoogste vijf jaar op zit met een scherp kettingsbeding, is dat ook prima. Als zij een onderhoudsdienst opzetten die beter is dan de particuliere markt, is dat ook prima. Het is dus gewoon niet waar dat er geld verloren gaat. Het is ook gewoon niet waar dat er woningen verloren gaan. Wie een woning tegen de marktprijs koopt, heeft het recht haar tegen de marktprijs te verkopen. Dat geldt voor middeninkomens en hogere inkomens en dus ook voor lagere inkomens.

De heer **Poppe** (SP): Woningen gaan niet verloren! Dan zou je ze moeten slopen en daar hebben we het nu niet over. Ik zeg dat deze woningen zonder de constructies waarover wij spreken, binnen pakweg vijf tot negen jaar voor uw initiatiefwet verloren gaan. Dan kan de wet

opgedoekt worden, omdat er geen woningvoorraad meer voor is, doordat de woningen allemaal ver boven de bedoelde prijs uit zijn gestegen en voor de marktwaarde weggaan. Of het moet zijn, dat die woningen er qua prijs diep onder gaan duiken, maar dan hebben we een groot maatschappelijk probleem. Dan hebben we te maken met andere problemen en daar hebben wij het nu niet over.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Dit is een constatering waarop ik niet hoeft in te gaan.

De **voorzitter**: Ik constateer dat u al drie kwartier geleden hebt gezegd dat u aan uw laatste hoofdpunt was begonnen. Hoelang denkt u nog nodig te hebben voor de afronding daarvan?

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Ik denk dat ik nog een kwartier bezig ben en dan komt de heer Hofstra.

De **voorzitter**: Dan verzoek ik u uw betoog te vervolgen.

Mevrouw **Giskes** (D66): Voorzitter! De heer Duivesteijn heeft mij aangeroepen in zijn beantwoording. Daarom vind ik het belangrijk er even zelf op terug te komen.

Het is niet zo dat ik maatschappelijk gebonden eigendomsconstructies verwerpelijk vind, zoals hij kennelijk wel doet. Sterker nog, als die constructies zo waardeloos zijn als hij het nu doet voorkomen, dan is het verbazend dat er in het verleden zoveel mensen in gestapt zijn.

Ik ging bij de vraag die ik voorlegde uit van wat de overheid gaat doen. Dreigt er niet te veel geld te gaan in een richting die niet bedoeld is? Is het niet mogelijk dat al die behulpzame ambtenaren binnen enkele uren een rekenvoorbeeld maken waarin wordt getoond waar het subsidiegeld blijft als iemand onder bepaalde voorwaarden in het kader van zo'n constructie een woning koopt?

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Ik begrijp uw vraag. Ik vond dat u de kern raakte toen u zei: dat is dubbelop. Ik vond ook dat u de kern raakte toen u de vraag stelde: wie subsidiëren we eigenlijk, gaat het geld van de koper niet alleen maar richting corporatie?

Ik vind het te gek. Geef mij ook zo'n zaak. Dan stop ik er 20% in en krijg ik een winstdeling van 50%. Zulke hoge rendementen kan geen enkele belegger halen. De heer Hofstra zal er straks wat uitgebreider op ingaan. Dat geld gaat vreemd genoeg die richting uit.

Er is op dit moment in Rotterdam een discussie gaande onder 1600 MGE-eigenaren die onder de oude constructie eigenaar zijn geworden. We hebben nu de 50%-winstdelingsregeling, maar in de oude constructie is er geen sprake van een winstdelingsregeling. Ik kan het probleem verduidelijken met een voorbeeld uit de praktijk. Iemand heeft een woning gekocht voor f 40.000 en heeft daar in de sfeer van de particuliere woningverbetering zelf nog f 20.000 in gestoken. Nu heeft deze man na indexering van de inflatie en de verouderingsfactor recht op f 79.000. Bij die verouderingsfactor wordt ervan uitgegaan dat een woning minder waard wordt naarmate zij ouder wordt. In de praktijk schijnt het omgekeerde het geval te zijn. De betreffende woning heeft thans een marktwaarde van f 180.000. De man om wie het gaat, moet de woning terugverkopen aan de woningcorporatie, want daarvoor heeft hij getekend. Hij heeft nu spijt als haren op z'n hoofd van zijn beslissing, want hij wilde graag naar de overkant van dezelfde straat, maar die woningen maken geen onderdeel uit van de sociale huursector en zo'n woning krijgt hij dus niet in een MGE-constructie aangeboden. Daarvoor moet hij gewoon f 180.000 betalen, terwijl hij alleen maar beschikt over die f 79.000. Door deze constructie is de man dus blijven te verkeren in de achterstandssituatie waarin hij zich bevond. Want wat rest hem? Huren, of hij nu wil of niet. Zoiets willen wij niet; wij willen niet dat deze wet wordt vervuld door een soort dubbele optelling van MGE.

Ik kom nu bij het MGE zelf. Ik kan mij goed voorstellen dat de woningbouwverenigingen graag MGE willen, desnoods op deze onaantrekkelijke voorwaarden, en daarbij bijvoorbeeld 50% korting geven, waardoor de BEW-subsidie onnodig wordt. Daarmee bieden zij een fantastisch product, maar de koper moet dan wel accepteren dat hij na tien jaar zijn vermogensdeling van 50% bij hen moet inleveren. Als

Duivesteijn

een dergelijk product wordt aangeboden, dan heeft de heer Van Zijl gelijk; dan is sprake van twee gelijkwaardige producten, namelijk een BEW-product, door de staat gesubsidieerd met een bijzondere regeling, vergelijkbaar met huursubsidie, en een ander product, door de corporatie gemaakt die het bezit op langere termijn wil behouden. Die beide producten kunnen op zo'n manier voortreffelijk naast elkaar functioneren.

De heer **Van Zijl** (PvdA): U houdt een heel lang verhaal over wat mensen kwijt zijn bij winstdeling. Daar staat in onze optiek echter de keuzevrijheid tegenover: de corporatie moet namelijk een redelijk product bieden, anders kiest de koper daar niet voor. Net als u beschouw ik de koper niet als gek. Bij de regels die de BEW stelt, zal een deel van de kopers de huursituatie verlaten en gaan kopen. Je moet wel een heel verstandige koper zijn om zoiets te doen: je moet goed rekenen en je moet je goed laten adviseren. Ik acht die koper in staat om ook te bezien of hij een voordeel heeft bij het aangaan van een winstdelingsregeling of niet. U houdt ze voor dom.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Ik denk dat ze er blij mee zijn dat wij hun de mogelijkheid bieden tot een dergelijke volwaardige keuze. Ik zet alle aspecten van de beperkende voorwaarden zwaar aan, omdat dit een belangrijke kwestie is. De contracten waarover ik sprak, vind ik niet echt wurgcontracten, maar ze zijn wel een beetje te strak opgezet. Maar ons voorstel onderscheidt zich slechts op één punt van de MGE-constructie en dat is de bij de winstdeling. Wij hebben daarover al gesproken: wij zouden een gebaar kunnen maken en aan de beperkende bepalingen kunnen toevoegen dat een eventuele winstdeling naar rato van de gegeven korting moet geschieden. Een winstdeling die daarmee niet in directe verhouding staat, is niet mogelijk; dat is dan een beperkende bepaling. Ik denk dat beide producten op die manier kunnen worden vermengd. Dan is sprake van het voorkeursrecht van mevrouw Giskes en van het antispeculatiebeding. Terugbetaling van de korting is in dat geval niet nodig, want daarvan wordt een winstdelingsregeling naar rato

gemaakt. Dat valt voor ons binnen de logica van het systeem en dat zouden wij aanvaardbaar vinden. Een winstdeling van 50%-50% binnen dit systeem is echter lichtelijk problematisch.

Mevrouw **Giskes** (D66): Mijn amendement behelst een voorkeursrecht voor corporaties en dat ziet niet alleen op MGE-constructies. Moet er niet altijd een voorkeursrecht voor corporaties bestaan, zodat zij woningen die met subsidie zijn gekocht tegen de marktwaarde kunnen kopen als die weer op de markt komen?

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Wij vonden het punt van de marktwaarde buitengewoon sympathiek, want dat ligt ook in onze lijn. Je kunt over de noodzaak daarvan discussiëren. Staatssecretaris Remkes heeft gezegd dat er producten op maat moeten worden geleverd. Dat geldt ook hier. Voor elke stad en regio moet de beste oplossing worden gezocht. Die beste oplossing kan eruit bestaan dat men het voorkeursrecht helemaal niet introduceert. Wij hebben het voorkeursrecht daarom als een kanbepaling ingevoerd. Die beperkende bepaling kan worden opgelegd, maar men is daartoe niet verplicht. Wij sluiten niet uit dat een en ander kan worden verbreed naar de sector. Het is echter de vraag of het dwingend moet worden voorgeschreven.

Mevrouw **Giskes** (D66): Wat is daarop tegen?

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Wij hebben hier niet over gesproken. Het is echter mijn persoonlijke mening dat het de vraag is of alles tot het huidige circuit moet worden beperkt. Ik kan mij voorstellen dat wij ooit het fenomeen sociale koopsector zullen zien. Die sector is dan geen synoniem van de sociale huursector en ook niet van de bestaande corporaties. Ik houd het voor mogelijk dat in de nabije toekomst een vereniging wordt opgericht voor de belangenbehartiging van kopers uit lagere-inkomensgroepen. Die vereniging kan een verbreding zijn van de Vereniging eigen huis of van de Woonbond. Het kan echter ook een nieuwe organisatie zijn. Door zo'n vereniging zouden wij met heel andere processen te maken krijgen.

De bestaande structuur is wat mij betreft niet zaligmakend.

Het voorkeursrecht is een probleem, maar in de praktijk zullen wij ongetwijfeld nog andere probleempjes tegenkomen. Ik denk dan bijvoorbeeld aan inwonende kinderen. Wat gebeurt er als de eigenaar van het huis overlijdt? Moet dit huis dan op grond van het voorkeursrecht worden verkocht aan een van de toegelaten instellingen? Het is denkbaar dat in zo'n geval de familie het huis wil kopen. Een dergelijk voorbeeld laat wel zien dat het de vraag is of een en ander dwingend moet worden opgelegd. Ook hier geldt dat wij eigenlijk zo weinig mogelijk beperkende bepalingen in de wet willen opnemen. Ik begrijp goed waarom mevrouw Giskes het voorkeursrecht naar voren brengt, maar ik wil haar toch ook in overweging geven of het wel noodzakelijk is om dit dwingend te regelen.

Voorzitter! Het is onmogelijk om alle vragen te beantwoorden. De heer Poppe zei terecht dat dit wetsvoorstel heel veel vragen oproept. Wij hebben geprobeerd in het verslag zo goed en zo zorgvuldig mogelijk op de vragen in te gaan. Het is natuurlijk altijd mogelijk dat een enkele vraag is vergeten. Ik neem aan dat de heer Hofstra op de vermogensvrijstelling in het kader van de Algemene bijstandswet zal ingaan.

Het laatste onderwerp dat ik zal behandelen, is het amendement dat beoogt de mogelijkheid van experimenten te schrappen. Het is heel gemakkelijk om daar "ja" tegen te zeggen. Wij vonden echter dat wij de staatssecretaris een grote dienst bewezen door deze mogelijkheid in het wetsvoorstel op te nemen. Een voorbeeld dat het nut van de mogelijkheid van experimenten duidelijk maakt, zijn de noodkopers.

Deze noodkopers zijn vaak gedwongen geweest een krankzinnig hoge hypotheek te aanvaarden en hebben daarom soms te maken met achterstallig onderhoud. Gemeentebesturen smeken de overheid, te komen met een saneringsregeling. Zij proberen met stadsvernieuwingsgelden deze particulieren te helpen, dikwijls in samenwerking met een kredietbank. Als een gemeente die met een dergelijk probleem te kampen heeft met een briljant project bij de staatssecretaris komt, moet deze de mogelijkheid hebben

Duivesteijn

om de gemeente te steunen. Het is namelijk denkbaar dat deze noodkopers door een bescheiden bijdrage uit de BEW kunnen worden gesaneerd.

Wij vinden dat de wet te ruimhartig wordt geïnterpreteerd als de mogelijkheid van experimenten in de wet wordt geregeld. Wij spreken namelijk over een algemene maatregel van bestuur, hetgeen op zichzelf al een zware procedure is. Waarschijnlijk is er ook een voorhangprocedure en dan kan de Kamer er uitvoerig over spreken. Het is niet de bedoeling om door middel van de mogelijkheid van experimenten de regeling op te rekken, maar om de pijnlijke gevallen, waarbij geen sprake is van een recht op BEW, te helpen. Het kan best zijn dat de staatssecretaris op grond van enkele experimenten zegt dat de regeling moet worden aangepast. Ik houd er een warm pleidooi voor om die experimenten erin te laten zitten.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): U laat uitdrukkelijk een opening om die noodkopers nadat zij briljant gesaneerd zijn, in aanmerking te laten komen voor de koopsubsidie? Moeten die mensen eerst het huis uit, drie jaar gaan huren en dan weer opnieuw gaan kopen? Dat is een rare constructie.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): U gaat iets verder dan wat ik zeg. Wij zijn ooit eens begonnen met het initiatiefvoorstel. Het is een complex voorstel. Het is niet onze taak om deze problematiek te regelen. Je moet ermee oefenen en experimenteren. Het is aan de staatssecretaris om dat op te pakken. Het lijkt mij alleen maar leuk om ermee te experimenteren. Ik geef een doelgroep aan bij wie het zou kunnen. Het is geen algemene regeling. Het kan alleen maar op basis van ervaring en evaluatie tot stand komen. Het is wel een erkenning van het probleem zoals u het heeft geformuleerd.

□

De heer **Hofstra** (VVD): Voorzitter! Ik dank de Kamer voor de vele opmerkingen. Ik wil stilstaan bij de systematiek van het wetsvoorstel. Wij hebben een aantal groepen gedefinieerd, als het gaat om de inkomens- en de vermogenssituatie. Ten aanzien van het vermogen is een

onderscheid gemaakt ten opzichte van de subsidie in het kader van de Huursubsidiewet. Een bedrag van f 49.500 is extra vrijgesteld om een soort vicieuze cirkelgang te voorkomen. Als mensen een vermogen hebben om dat als een eigen bijdrage in het project te steken, blijkt dat niet aan de regeling kan worden voldaan omdat de grens te nauw is gesteld.

Collega Giskes heeft een aantal opmerkingen gemaakt over de leeftijdsgrens van 23 jaar. Wij hebben daar bewust voor gekozen. Het is gekoppeld aan het wettelijk minimumloon dan wel de sociale tegenhanger daarvan. Als de leeftijdsgrens wordt verlaagd, worden de bedragen steeds lager en wordt het moeilijker om de operatie te volvoeren. Er is ook nog de historie van drie jaar huurder zijn voordat in de regeling kan worden gestapt. Het aardige van deze methodiek is dat wij vooral de werkende jongeren – niet de studerende jongeren, want die voldoen niet aan deze condities – de mogelijkheid bieden om op jonge leeftijd van de regeling gebruik te maken.

Wij verstrekken alleen maar een bijdrage in het rentedeel. Alle andere bijkomende kosten, zoals de vaste lasten, het spaardeel van de verzekering en bepaalde onderhoudskosten zitten in het eigen deel. Op het punt van de rente en een deel van de overdrachtsbelasting wordt gesubsidieerd. Het betreft de maxima van f 301 en f 39 per maand voor de compensatie van de overdrachtsbelasting.

Mevrouw **Giskes** (D66): De normlast voor de kopers is aanzienlijk lager dan voor huurders. Dat heeft ermee te maken dat men nog zoveel andere kosten heeft. Het is toch niet alleen die rentelast die het verschil uitmaakt?

De heer **Hofstra** (VVD): Wij hebben gekozen voor de rentelast. Dat levert het effect op dat u bedoelt. Het is niet vergelijkbaar met de getallen in de Huursubsidiewet. De kostenverdeling is anders.

Mevrouw **Giskes** (D66): Juist inclusief onderhoud, OZB en dat soort kosten.

De heer **Hofstra** (VVD): Die moeten de mensen zelf dragen.

Mevrouw **Giskes** (D66): Die worden voor een deel meegesubsidieerd omdat het bedrag lager wordt gelegd dan het huursubsidiebedrag dat je als norm geacht wordt zelf te verwonen. Of zie ik dat verkeerd?

De heer **Hofstra** (VVD): Dat lijkt mij wel. Aan huurders wordt subsidie verleend op bijna het totale woonkostenbedrag. Bij de koper ligt het in dit geval principieel anders. Hij krijgt met vrij veel bijkomende kosten te maken. In verschillende tabellen zijn hiervan voorbeelden opgenomen.

Met nadruk wijs ik erop dat gekozen is voor het systeem van de spaarhypotheek. De rente moet minimaal vijftien jaar vastliggen. Verder moet men voldoen aan de vereisten van de Nationale hypotheekgarantie. Met genoegen kan ik melden dat het overleg dat de initiatiefnemers hebben gevoerd met het Instituut NHG ertoe heeft geleid dat op ambtelijk niveau overeen is gekomen dat de wet ongewijzigd kan blijven. Afwijkingen worden door het instituut gewijzigd. Wij hopen dat het bestuur van het Instituut NHG die conclusie volgt.

In de wet is geregeld dat de staatssecretaris de vrijheid heeft om het systeem van de hypotheek te wijzigen. Wij vinden het namelijk onverantwoord om het systeem voor lange termijn vast te leggen. Voor de korte termijn lijkt dit, mede gelet op de renteontwikkeling, het goede systeem te zijn. Verhuizing is onder dit systeem vrij eenvoudig mogelijk. Aanvankelijk zat daar een probleem, waardoor men in een soort subsidiepaleisje gevangen kon worden omdat een verhuizing door de financiële regeling niet mogelijk zou zijn. Het is goed dat de mensen die bedragen kunnen meenemen, nog los van de vraag of de nieuwe woning goedkoper of duurder is.

Omdat wij het oog hadden op een eenvoudige, niet te bureaucratische regeling, hebben wij gekozen voor vijf periodes, drie jaar aaneensluitend. De beslismomenten liggen om de drie jaar. De heer Van Middelkoop merkte op dat dit kan betekenen dat mensen een meevaller hebben. Wij hebben ons dat gerealiseerd en wij vinden dat niet erg. Het kan namelijk niet jarenlang voortduren. Het lijkt ons niet gewenst, dit systeem te doorbreken door op oudejaarsavond van het eerste jaar te bekijken of het allemaal goed verloopt. Men kan een

Hofstra

voordeeltje hebben op dit punt en de toets komt toch na drie jaar.

De heer **Van Middelkoop** (GPV): Is de heer Duivesteijn nog aan het woord of is dit écht de heer Hofstra die zo soepel spreekt over het verstrekken van meevallertjes, terwijl het over het verstrekken van subsidie gaat. Ik wil even mijn amendement op dit punt verduidelijken. Het moment valt niet op oudejaarsavond. Pas om de twee jaar wordt getoetst in plaats van om de drie jaar. Zo ingrijpend is het ook niet. Het moet de heer Hofstra toch aanspreken dat hierdoor de regeling minder kwetsbaar wordt gemaakt?

De heer **Hofstra** (VVD): Het is een afweging. Wij hebben gekozen voor een periode van drie jaar met een vangnet aan de onderkant. Loopt het tegen, dan word je geholpen. Wij vinden het min of meer sympathiek om, als het een keer meezit – en dan stevent men snel af op het moment om uit de regeling te vallen – het zo te laten.

De heer **Van Middelkoop** (GPV): Dit is een redenering op basis van het gelijkheidsbeginsel die niet opgaat. Op de overheid rust de plicht tot het maken van een vangnetregeling als het fout gaat, maar er is geen gelijkheidsplicht die voorschrijft dat je af en toe iets extra's moet doen. Ik wijs op de huursubsidieregeling. Ieder jaar wordt naar het inkomen gekeken en dan wordt de huursubsidie vastgesteld. Ik kom daar met mijn amendement dichterbij dan met wat u voorstelt.

De heer **Hofstra** (VVD): Voor de indieners is er een principieel verschil tussen de methodiek, de criteria en de grenswaarden van de Huursubsidiewet en deze regeling. De systemen lijken veel op elkaar, maar bij koop moeten mensen iets scherper handelen. Dat lijkt ons verantwoord. In de stukken kunt u lezen dat wij dit principe van het begin af aan in dit systeem hebben doorgevoerd. Wij hebben de Huursubsidiewet niet 1:1 gekopieerd. Dat zou overigens enkele lastige, technische problemen opleveren. Er is gekozen voor een toetsing na drie jaar, maar hierop kom ik nog terug.

Aan het eind van de vijftien jaar is er een afkoopmogelijkheid. Wij vonden het wenselijk op dit punt een regeling te treffen. In één keer wordt

dan de balans opgemaakt en de netto contante waarde bepaald. De kosten worden, eventueel de gestegen rente in aanmerking nemend, fiftyfifty tussen in dit geval de overheid als subsidiegever en de burger verdeeld. De fiscale effecten die daarbij kunnen optreden worden in aanmerking genomen.

De heer **Rietkerk** (CDA): Voorzitter! Op welke wijze heeft de heer Hofstra de contante waarde, zeg maar de investering ineens, begroot? De heer Hofstra zei dat de rentelast de basis vormt voor het normbedrag. Dat is inmiddels f 213. Is vanaf het vijftiende jaar alleen de rentelast nog de basis voor een uitkering ineens of een maandelijks uitkering?

De heer **Hofstra** (VVD): De werking van de regeling is eigenlijk heel simpel. Als men in het laatste jaar, in het vijftiende jaar, nog gebruik kan maken van de regeling en de reeks dan niet toevallig afloopt naar nul, wordt berekend wat men gekregen zou hebben. Aan de hand daarvan wordt het bedrag bepaald dat ineens wordt uitgekeerd.

De heer **Rietkerk** (CDA): Voorzitter! Ik probeer het nog een keer. In het zestiende jaar kan door de koper een bedrag ineens gevraagd worden. Op dat moment kiest hij voor de contante waarde: een bedrag X. Dat bedrag X heeft u in het wetsvoorstel begroot en ook is in de begroting van VROM verwerkt welke verplichtingen via dit wetsvoorstel straks gelden en welke bedragen uitgekeerd moeten worden. Waar kan ik dat in de begroting van VROM terugvinden?

Voorzitter! De heer Hofstra zei dat alleen de rentelast de basis was voor de f 213. Geldt na het vijftiende jaar ook alleen de rentelast of worden nog andere elementen bij het berekenen van de uitkering in aanmerking genomen?

De heer **Hofstra** (VVD): Voorzitter! Wat de laatste vraag betreft: uitsluitend de rentelast wordt in aanmerking genomen. Meer specifiek: ook het verschil tussen de eventuele nieuwe rente en de oude rente, de rente die vanaf het begin vast is.

Wat de andere vraag betreft: wij kunnen dat niet precies becijferen. Ik meen zelfs dat de staatssecretaris dat niet kan en u zult begrijpen: dan

kunnen wij het helemaal niet. Wij kunnen namelijk heel moeilijk precies voorspellen hoeveel personen over tien, vijftien jaar nog wel onder deze noemer vallen. De berekeningen die in de tabellen terug te vinden zijn, bevatten een zekere schematisering.

De heer **Rietkerk** (CDA): Voorzitter! Voordat de tweede termijn begint, zou ik graag op papier hebben hoe hoog de financiële uitkering na het vijftiende jaar wordt ingeschat. Aangezien het hele wetsvoorstel op aannames is gebaseerd, zou ook deze schatting kunnen worden gegeven.

De heer **Hofstra** (VVD): We zullen kijken of we dat zo snel voor elkaar kunnen krijgen.

Voorzitter! Ik wil vervolgens nog de dynamiek in het systeem onder de aandacht van de leden brengen. Vanwege de voorgeschreven hypotheekvorm bestaan de lasten gedurende vijftien jaar uit vaste bedragen. Er kunnen zich voor de mensen die van de regeling gebruik maken geen verrassingen voordoen. Ervan uitgaande dat iedereen een zekere koopkrachtverbetering zal ervaren, mag dan ook verondersteld worden dat de bijdrage jaarlijks zal kunnen dalen. Wij weten evenwel dat dit niet altijd het geval is en daarom is er een vangnet. Het is mogelijk dat mensen moeten worden geholpen om een inkomensachteruitgang te kunnen compenseren. Daarbij kan het uiteindelijke bedrag toch niet boven het maximum van de f 301 per maand komen.

De heer **Van Zijl** (PvdA): Voorzitter! De heer Hofstra weet dat een aantal fracties in de Kamer zorgen heeft met betrekking tot de verlaging van de percentages. Komt de heer Hofstra daar nog over te spreken?

De heer **Hofstra** (VVD): U doelt op de verhoging van de percentages. Daarover kom ik nog te spreken. De Kamer heeft in eerste termijn hierover namelijk duidelijke opmerkingen gemaakt.

Voorzitter! De hoogte van de koopsom en van de maximale lening is gekoppeld aan de ontwikkeling van de bouwkosten, terwijl veel andere parameters zijn gekoppeld aan de inflatie. Daarbij denk ik aan het inkomen, het vermogen van mensen, maar ook aan de maximale uitkering die de wet mogelijk maakt.

Hofstra

De heer **Luchtenveld** (VVD): Ik wil ook graag op schrift hebben hoe de prijsontwikkeling in de bouw van de afgelopen jaren zich verhoudt tot de WOZ-waarde die zojuist is genoemd door de eerste antwoorder. Ik denk dat wij daar duidelijkheid over moeten krijgen. De WOZ-waarde doet namelijk wel iets met de marktwaarde, maar de prijsontwikkeling in de bouw staat daar betrekkelijk los van. De bouwkosten hebben niet zoveel met de woningmarkt te maken. Ik wil graag dat verschil over de afgelopen jaren in een staatje zien, voordat de tweede termijn begint.

De heer **Hofstra** (VVD): Voorzitter! Op zichzelf is dat verschil tussen die twee indexeringen ons bekend.

Ik wil nog met nadruk zeggen dat de burger in het voorgestelde systeem wel zelf verantwoordelijk blijft. Die moet zelf een keuze maken, ook tussen huren en kopen. Het is ook beslist niet onze bedoeling om via een regeling, zoals die nu voorligt, mensen te dwingen om van een huur- naar een koopwoning te gaan. Wij vinden ook dat de overheid niet via dit wetsvoorstel op voorhand alle risico's bij burgers moet wegnemen. En het zou nog erger zijn als de overheid achteraf zou zeggen: viel het tegen, mijnheer of mevrouw, wij passen het wel bij. Dat kan natuurlijk niet. Wij moeten, wat dat betreft, een heldere regeling hebben. Ik wil overigens nog eens onderstrepen dat daar wel een heel goede voorlichting bij hoort.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Ik kan mij er wel iets bij voorstellen dat er wordt bijgepast, als het tegenvalt. Stel nu dat mensen via deze constructie een huis kopen en na een aantal jaren blijkt dat zij dat eigenlijk toch niet kunnen opbrengen. Is het dan zo dat zij automatisch als huurder in dat huis mogen blijven? Hoe kijkt u daar tegenaan? Of is het zo dat zij het huis dan moeten verlaten? Het voordeel van een constructie met maatschappelijk gebonden eigendom is natuurlijk dat je dat afregelt.

De heer **Hofstra** (VVD): Voorzitter! Het is heel simpel. Wij denken natuurlijk in de eerste plaats aan bestaande huurwoningen die worden verkocht, bij voorkeur aan de bewoners zelf. Het behoeven echter niet alleen huurwoningen te zijn. Het

kunnen ook woningen van particulieren zijn die worden aangeboden. Gelet op het bestaande systeem van kooprecht en dergelijke, is het natuurlijk onmogelijk om dan aan een dergelijke wens te voldoen.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Dat is een beetje flauw. Laat ik het wat specifiek maken. Middels uw constructie koop je een huis. Na een aantal jaren blijkt dat je dat eigenlijk toch niet kunt opbrengen of je krijgt er bijvoorbeeld spijt van. De omstandigheden kunnen nu eenmaal veranderen. Moet je er nu niet voor zorgen dat die mensen in dat huis kunnen blijven wonen door hen weer huur te laten betalen? Bij maatschappelijk gebonden eigendom zijn dergelijke dingen vaak wel afgedekt. Ik hoor hier graag uw visie op, want dit lijkt mij belangrijk.

De heer **Hofstra** (VVD): De wet doet over dit onderwerp geen uitspraken. Wij vinden het heel belangrijk dat mensen hun eigen keuzes maken.

Als er iets mis gaat, is er een probleem. Dat probleem ligt dan echter wel bij de betreffende individu. Ik heb zojuist ook gezegd dat wij niet vinden dat iedereen van een huurwoning naar een koopwoning moet gaan. Wij willen graag meer mensen de mogelijkheid bieden om een huis – als het even kan een huurhuis, maar het kan ook een ander huis zijn – te kopen. Ik kom er straks nader op terug dat hiermee wel eisen worden gesteld aan bijvoorbeeld de voorlichting. Uiteindelijk maken de mensen echter zelf die keuze. Voor het geval het een keer tegenzit, zitten er in dit wetsvoorstel allerlei voorzieningen om het leed wat te verzachten. Het lijkt mij echter niet verstandig om te stellen dat die mensen dan weer coûte que coûte in diezelfde woning terug moeten kunnen komen in een huursituatie. Misschien is dat in bepaalde gevallen gemakkelijker, bijvoorbeeld met de constructie die mevrouw Van Gent noemde. Uit het systeem dat wij voorstellen, vloeit echter voort dat mensen opnieuw een woning moeten kunnen zoeken, als zij uit hun eigen koopwoning gaan om de door mevrouw Van Gent genoemde reden.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Kortom, met uw constructie zijn de kopers in het door mij genoemde voorbeeld gewoon de pineut. Zij

kunnen hun huis dus niet meer terughuren. Ze staan in wezen op straat en moeten maar iets anders verzinnen. En dat is nou zo jammer, want bij maatschappelijk gebonden eigendom kun je daar gewoon goede afspraken over maken. Ik noem dit dus nog maar even als extra voordeel voor de eigen keuze en de eigen afweging van de potentiële kopers. U vindt die zaken immers ook belangrijk.

De heer **Hofstra** (VVD): Dat is waar. Ik stel echter vast dat vele mensen in dit land jaarlijks verhuizen. Makelaars hebben daar zelfs een goede boterham aan. Wat dat betreft, is er in deze regeling volgens mij geen probleem gelegen. Het kan wel een probleem zijn, als mensen in grote financiële problemen zouden komen. Daarvoor zijn echter verschillende veiligheidskleppen in deze wettelijke regeling voorzien. Ik hoop en verwacht dat dit probleem daardoor maar heel weinig zal voorkomen.

De heer **Poppe** (SP): Voorzitter! Ik heb in de eerste termijn een vraag gesteld die hierbij aansluit. De mensen die ingaan op het aanbod van deze wet, gaan lenen, en daarmee in feite huren, van de bank. Als zij uiteindelijk de aflossing en de rente niet meer kunnen betalen, moeten zij van de bank hun huis uit. De woning is immers het onderpand van de bank. De bank kan vervolgens de woning verkopen voor het volle pond, de marktprijs, en daarmee is die woning onbetaalbaar voor de volgende klant uit de doelgroep van deze wet. De woning heeft een te hoge prijs. Hoe lossen wij dat probleem op? De indieners bieden geen oplossing voor de mensen die te maken krijgen met een inkomensval.

De heer **Hofstra** (VVD): Het is ook maar de vraag of wij daar verdergaande oplossingen voor zouden moeten bieden.

De heer **Poppe** (SP): Wij hebben het over een groep mensen die risicovol kopen.

De heer **Hofstra** (VVD): Wij willen graag faciliteiten bieden voor het kopen, maar mensen moeten zich goed bewust zijn van de keuzes die zij kunnen maken. Het moet bijvoorbeeld niet zo zijn dat de heer Noordanus, die wethouder is in deze

Hofstra

gemeente, de nieuwe eigenaar opbelt en hem zegt dat hij moet schilderen. Dan werkt het systeem natuurlijk niet. Het werkt ook niet als de heer Noordanus dat eventueel zelf zou doen. Mensen moeten goed weten hoe de regeling in elkaar zit en zelf de keus maken. Wij moeten inzake de kosten niet alles maskeren. Wij moeten niet denken: dit is slecht voor de mensen, dus laten wij het maar een beetje ondoorzichtig maken. Het risico bestaat dan dat de kans op het succes van deze regeling minder groot is. U bent op de hoogte van ons aanvankelijke voorstel inzake de normlast. Wij redeneren dat iedereen altijd een bepaald bedrag moet kunnen en willen betalen en dat bedrag is gedaald van f 271 naar f 213. Overigens blijft het maximumbedrag dat aan subsidie kan worden verstrekt – afgezien van de overdrachtsbelasting – f 301 per maand.

Deze wijziging heeft ertoe geleid dat de regeling beter werkt voor de groep mensen met een inkomen tussen de f 20.000 en f 30.000 per jaar, terwijl ook voor groep mensen met een inkomen tussen de f 30.000 en f 40.000 per jaar een groter bereik van de regeling is gecreëerd. Wij kunnen dan ook met genoeg vaststellen dat die eigen woning voor een grote groep mensen – ook de mensen met lage inkomens – veel meer in zicht is gekomen. Maar men blijft als bewoner toch zelf verantwoordelijk. Daar maak ik de kanttekening bij dat wij voor het vaststellen van de kostenplaatjes redeneren op basis van gemiddelden van groepen. Wij weten allemaal dat van dat gemiddelde vaak wordt afgeweken op bepaalde onderdelen en dat vertaalt zich in deze regeling. Ik ben dan ook blij dat wij ook mensen met lage inkomens de mogelijkheid bieden om van deze regeling gebruik te maken. Natuurlijk moet men de financiële ruimte die men heeft zelf overzien. Ik meen dat wij hiermee een verantwoorde regeling hebben ontworpen. Ik verwijs nog graag naar de getallen die collega Duivesteijn zo-even noemde, waaruit volgde dat, als alle wensen van de Kamer zouden worden ingewilligd, het de mensen bijna niets meer kost. Dat is natuurlijk overdreven, want er blijven altijd kosten over. Ik vind het niet meer dan redelijk om ook van mensen met een lager inkomen te vragen een substantieel deel van de

kosten van de eigen woning zelf te betalen. Dat kan op een verantwoorde wijze binnen het systeem dat nu voorligt.

Dan is er gevraagd – en ik verwijs naar stuk 25309, nr. 19 – naar de onderhoudsbijdrage. Dan gaat het om het bedrag dat men nodig heeft om klein onderhoud en groot onderhoud te doen. Mijns inziens zijn de bedragen die in de tabellen genoemd zijn voldoende om dat onderhoud op een goede manier te doen. Collega Duivesteijn heeft ook al iets gezegd over de MGE-systematiek. We zien daar het vreemde verschijnsel dat het onderhoud voor de oude verhuurder – de nieuwe verkoper – volledig vervalt en dat er vaak nog een korting op de woning gegeven kan worden omdat de boekwaarde veel lager is. De kosten vallen weg bij de betreffende corporatie en men komt dan op dubbele winstcijfers. Ik heb dat opnieuw nagerekend. Dat heeft niet meer te maken met het bieden van huisvesting, want men is geen eigenaar meer van die woning. Het is wrang om aan het eind van de rit te moeten zien dat de betreffende koper heel lang prettig heeft gewoond maar nu financieel in een vreemde situatie terecht komt. Als hij op dat moment een gelijkwaardige woning wil kopen, die toevallig 200 km verderop ligt, dan merkt hij dat hij een grote vermogensachterstand heeft. Hij zal daardoor meer moeite hebben om die woning te kopen.

De heer **Van Zijl** (PvdA): Over welk voorstel heeft u het nu? Over het MGE dat exclusief wordt aangeboden? Of over het MGE naast een gelijkwaardig aanbod zonder die verplichting? Dat is een wereld van verschil. Het moet u als liberaal toch aanspreken dat de koper zelf kan bepalen of hij dat product wel of niet wil? Waar blijft nu de heer Hofstra die ik uit andere debatten zo goed ken?

De heer **Hofstra** (VVD): We treden hier natuurlijk als kwartet op, waardoor onze partijpolitieke verschillen iets kleiner worden. Het feit dat wij over dit onderdeel van het geheel behoorlijk inhoudelijk discussiëren, kan maken dat de betreffende verhuurders – straks verkopers – bij zichzelf denken: "20% winst is leuk, maar 10% is ook aardig", en dat zij uit zichzelf een beetje indammen. Ik sluit niet uit dat

er dan al een gunstige situatie uitkomt. Het is in elk geval belangrijk dat wij dit aan de kaak proberen te stellen. Ik weet niet of er misschien de laatste tijd betere contracten zijn. We hebben niet alles kunnen inventariseren. Het voorbeeld dat collega Duivesteijn al een paar keer heeft genoemd en dat je kunt uitrekenen met de notariële contracten erbij, is zeer ongunstig voor de koper.

De heer **Van Zijl** (PvdA): Kunt u zich een koper voorstellen die de keuzevrijheid heeft voor BEW zonder of met MGE, die in zo'n waardeloos contract meegaat terwijl hij hetzelfde kan krijgen zonder zo'n wurgcontract?

De heer **Hofstra** (VVD): Het aardige van deze wet is dat men die vergelijking heel goed zelf kan maken. Misschien kan de Consumentenbond ons een handje helpen door daar een artikeltje over te publiceren. Ik maak mij dan geen zorgen over die keuze.

De heer **Van Zijl** (PvdA): U maakt zich ook geen zorgen over het amendement, begrijp ik.

De heer **Hofstra** (VVD): Dat wil ik niet zeggen. Waarom zullen we dingen die je helder kunt omschrijven, onhelder laten door een dergelijk amendement?

De heer **Van Zijl** (PvdA): Het amendement zegt alleen maar dat een corporatie die aanbiedt met MGE hetzelfde moet aanbieden zonder MGE, waardoor de koper de vrijheid heeft om te kiezen. Het amendement zegt niet meer en niet minder. Er is niets dwingend, niets verplichtend. Dat zal dit soort malle contracten onmogelijk maken. Daar trapt geen hond in. Wij hebben zoveel vertrouwen in de koper dat wij er zeker van zijn dat niemand erin trapt als de corporatie dit soort malle contracten aanbiedt. Tenzij men een voorstel doet waarvan de koper zegt: "Dat vind ik interessant. Ik krijg een stukje onderhoud mee". Dit geldt temeer waar u zegt dat u onderhoud niet meer nodig is. Als de corporatie echt iets biedt, staat er iets tegenover. De aspirant-koper is dan vrij om daar in te stappen. Vrijheid, mijnheer Hofstra. Wat een mooi woord!

Hofstra

De heer **Hofstra** (VVD): Dat is een mooi woord dat mij zeer aanspreekt. Ik denk echter dat het onzuiver is om een dergelijke formulering in deze wet op te nemen. De corporaties die willen verkopen, volgen dit debat natuurlijk ook. Zij zullen overwegen of zij hun koers iets moeten verleggen: 15%, 10% of 8% is misschien ook leuk. Wij hechten er sterk aan dat wij niet de oneigenlijke elementen in de discussie krijgen, die nu vaak spelen. Wij willen op dit punt helderheid hebben. Wij vinden het in deze samenloop minder wenselijk c.q. ongewenst.

De heer **Van Zijl** (PvdA): U zegt iets heel belangrijks. U zegt: de corporaties luisteren ook. Als ze met MGE verder willen, zullen zij naast het aanbod zonder MGE met een goed product moeten komen, waardoor die rare contracten niet meer mogelijk zijn. Ze moeten echt iets te bieden hebben. Dat zal ertoe leiden dat er inderdaad redelijke producten komen als de MGE-producten blijven. Daar hebben wij vertrouwen in. Als u dat ook heeft, hebben wij een fantastisch amendement neergelegd.

De heer **Hofstra** (VVD): Nogmaals, ons voorgestelde kader biedt uitstekende mogelijkheden voor sociale verhuurders met verkoopplannen, maar deze plannen moeten dan wel worden afgestemd op de wet. Dat lijkt mij zuiverder dan geforceerd constructies in de wet op te nemen die wellicht al achterhaald zijn. Na inwerkingtreding van de wet is er voldoende ruimte om daarop in te spelen. Ik sluit niet uit dat de sector nog heel creatieve gedachten heeft.

Voorzitter! In ons voorstel is een verlaging van de minimale normlast opgenomen. Tevens waren wij van mening dat het vangnet iets losser gespannen kan worden. Het was 20% en wij hebben 25%-33,3% voorgesteld. De kritiek op dit punt hebben wij tot ons genomen. De heer Van Zijl heeft een goede berekening voorgehouden. Bij de vaststelling van de percentages was het ons ook niet geheel duidelijk hoe een en ander precies zat. Onze opvatting is nu dat het verstandig is om vanaf het begin tot het eind één percentage te hanteren, te weten 25. Dat verhoudt zich goed ten opzichte van de zo-even door mij genoemde versoepeling. Wij hechten ook aan

een duidelijk verschil met de Huursubsidiewet, waarin 20% is opgenomen.

De heer **Rietkerk** (CDA): Het lijkt wel koehandel. De initiatiefnemers waren eerst van mening dat de verlaging naar f 213 gefinancierd moest worden door een verhoging van het vangnetpercentage. De Kamer heeft vragen hierover gesteld en verzocht om een onderbouwing, ook in financiële zin. Nu komen de initiatiefnemers uit op 25%. Wat is de financiële logica van een solide liberaal?

De heer **Hofstra** (VVD): Het is toch legitiem dat in het kader van de afweging van kopen of huren een aantal verschillen worden aangebracht, te meer omdat een groot deel van de kosten in dit geval al sowieso voor de koper zijn, terwijl het systeem van de huursubsidie het gros van de woonlasten dekt.

De heer **Rietkerk** (CDA): Uw motivatie voor het percentage was de verlaging naar f 213. In het initiatiefvoorstel staat dat voor de dekking van het percentage, de vangnetregeling is opgehoogd. U verandert dat nu. Ik vraag naar de consistente logica in financiële en inhoudelijke zin, los van de vraag over de consistentie van de 20% huursubsidie gerelateerd aan wellicht 20% eigenwoningbezit.

De heer **Hofstra** (VVD): Het is consistent om bij de verlaging van het normbedrag het vangnet in stand te houden. Het percentage van 33,3 levert een onbedoeld effect op. Wij vinden 25% genoeg.

De heer **Rietkerk** (CDA): Kunt u mondeling of schriftelijk motiveren wat in het initiatiefvoorstel is opgenomen in relatie tot de tegemoetkoming aan de Kamer op het punt van de 25%?

De heer **Hofstra** (VVD): Ik kan u op voorhand zeggen dat het geen berekening van 1:1 is.

De heer **Van Zijl** (PvdA): Mag ik uit de souplesse – waarvoor ik de initiatiefnemers erkentelijk ben – verstaan dat de verandering budgettair nauwelijks consequenties heeft?

De heer **Hofstra** (VVD): Eigenlijk

weten wij dat niet zo precies. Wij beschikken niet over gedetailleerde gegevens om aan te kunnen geven hoeveel mensen er gebruik van zullen maken.

De heer **Van Zijl** (PvdA): Maar u heeft vertrouwen in uw wetsvoorstel. U dient geen wetsvoorstel in met de gedachte dat duizenden mensen gebruik zullen maken van het vangnet. Budgettair is een en ander dus beperkt.

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

De heer **Van Zijl** (PvdA): Een verlaging van 25% naar 20% levert dus ook geen budgettair probleem op. Vindt u 25% zomaar een mooi getal of is dit gerelateerd aan iets anders?

De heer **Hofstra** (VVD): Ja, aan de 20% van de Huursubsidiewet.

De heer **Van Zijl** (PvdA): Waarom moet het dan verschillen?

De heer **Hofstra** (VVD): Daar kunnen wij heel lang over praten. Het gaat om hetzelfde onderwerp, het wonen, maar wij vinden dat je deze nieuwe wet eenvoudiger moet maken en dat je wat meer risico bij de burger mag leggen dan in de Huursubsidiewet.

De heer **Van Zijl** (PvdA): Dat kun je vinden.

De heer **Hofstra** (VVD): Dat is een keuze die wij consequent door proberen te voeren.

De genoemde bijstelling heeft wel tot enige verhoging van de uitgaven geleid, maar wij blijven daarmee toch binnen de brief die het kabinet heeft gestuurd, toen wij spraken over een andere afkorting dan de regeling waarover wij het nu hebben.

Door die bijstelling krijgen wij een gunstiger bereik. In stuk nr. 19 is te zien hoe de geldstromen lopen, zowel wat betreft de vrijval bij de huursubsidie als bij de kosten van deze regeling. Bij het negende jaar slaan aanvankelijk vrij kleine bedragen in de kostensfeer per saldo om in een voordeel dat tot een behoorlijke hoogte oploopt, zoals in de tabel is te zien. Het is heel moeilijk om vooraf uit te rekenen welk percentage vrijval dat geeft in de IHS. In de stukken is een analyse gemaakt naar bepaalde inkomenscategorieën. Op grond daarvan is

Hofstra

een prognose gemaakt die uitkwam op ongeveer 70%.

Door deze wet in het leven te roepen wordt de bruterij eigenlijk vervolmaakt op individueel niveau, terwijl bij de bruterij altijd is gesproken over de verhuurders. Er is het beeld van continue huursubsidie, zonder enige tijdsbeperking. Deze regeling vergt eerst ook wel subsidiebedragen, maar ongeveer bij het negende jaar is er een omslag, waardoor de zaak heel snel in gunstige zin wordt omgezet.

Je kunt de effecten niet zo gedetailleerd berekenen, maar pas aan de hand van een nacalculatie. Er is rekening gehouden met een vervroegde uitstroom, bijvoorbeeld door een bovengemiddelde loonstijging. Er is uitgegaan van een algemene loonstijging die voor iedereen wordt doorgevoerd. Als de economie meezit, kan dat allemaal nog anders uitpakken. Het ziet er met deze prognose naar uit dat 70% van de kosten van de BEW vrijvallen bij de individuele huursubsidie.

De cijfers in de stukken zijn gebaseerd op een verkoop van 20.000 huurwoningen per jaar. Velen in deze zaal zijn van mening dat het er veel meer zouden kunnen zijn. Dat werkt naar rato door in de kwantiteiten.

Als wij de getallen kunnen halen waar wij op hopen, is de conclusie dat deze regeling zich op langere termijn terugverdient en dat de subsidie voor de totale sector, zowel huur als koop, dan kan dalen. Wij moeten volgen hoe dat werkelijk loopt, maar je kunt zeggen dat de huursector in Nederland kleiner wordt, maar ook fijner, omdat er door al deze ontwikkelingen per woning meer geld beschikbaar komt. De bedoeling van deze wet is niet dat huren een soort uitzondering wordt, een soort negatieve restcategorie, zoals in Singapore, waar het eigenwoningbezit, met veel hulp van de overheid, inmiddels tot boven de 90% is gestegen. Wij verwachten dat er flink wat woningen kunnen worden verkocht, bij voorkeur aan de bewoners, maar dat er toch altijd nog een belangrijke huursector zal blijven, omdat mensen er zelf voor kiezen, al dan niet financieel gedwongen. Er zullen ook altijd mensen zijn die in de vrije sector voor huur kiezen. Als deze wet een groot aantal jaren van toepassing is, zal de verhouding naar ons idee tweederde-eenderde zijn, terwijl de

verhouding nu bijna fiftyfifty is. Het aantal eigen woningen is momenteel iets hoger dan het aantal huurwoningen. Wij verwachten dus geen marginalisering van de huursector. Wij verwachten wel, zoals gezegd, dat de huursector kleiner, maar ook fijner wordt.

Voorzitter! Ik ga thans in op het vrij grote aantal amendementen dat is ingediend en ik hoop daarbij over te slaan wat al door collega Duivesteijn is behandeld. Ik begin met het gewijzigde amendement van de heer Poppe op stuk nr. 47, oorspronkelijk stuk nr. 22. Wij moeten met een grens kunnen werken, anders wordt het te onpraktisch. Het lijkt ons dat de door ons gekozen grens van 10% een werkbare grens is. Daarboven is er vrij veel nodig en dan geldt er ingevolge de wet ook een zwaardere procedure met inschatting van de kosten vooraf en controle achteraf.

De heer **Poppe** (SP): Voorzitter! Kan de heer Hofstra uitleggen waarom 5% onwerkbaar zou zijn als 10% werkbaar is?

De heer **Hofstra** (VVD): Dat maakt de helft uit.

De heer **Poppe** (SP): Ja, het kan pakweg f 10.000, f 15.000 of zelfs nog meer uitmaken, maar waarom zou het technisch gesproken onwerkbaar zijn? De woning moet toch voldoen aan een bepaalde kwaliteit van onderhoud! Bouw- en woningtoezicht kan zo berekenen of de kosten boven de 5% zitten en of de woning op allerlei punten moet worden verbeterd.

De heer **Hofstra** (VVD): Om een heleboel ambtelijke rimram te voorkomen, leek het ons handiger om het op 10% te bepalen.

De heer **Poppe** (SP): Dat is onzin natuurlijk. Bij 10% krijg je dezelfde rimram. Bij 10% is evenveel controle nodig als bij 5%.

De **voorzitter**: U kunt kort interrumpen, maar het moet geen discussie over en weer worden. U heeft ook nog een tweede termijn.

De heer **Hofstra** (VVD): Dan kom ik nu bij het amendement op stuk nr. 23. Die 10% korting is nu op grond van het BBSH mogelijk. Het andere moet nog geregeld worden door de

staatssecretaris. De interessante vraag is dan of 20% het einde is of dat er een nog iets hoger percentage mogelijk is. Binnen onze wet heeft de verkoper (woningbouwvereniging of -corporatie) de mogelijkheid nadere voorwaarden te stellen, bijvoorbeeld een antispeculatiebeding. Dat is overigens geen verplichting, maar die mogelijkheid is er duidelijk wel. Wij ontraden daarom aanvaarding van dit amendement.

Over het amendement van de heer Van Middelkoop op stuk nr. 26 heb ik al geprobeerd iets te zeggen. Ik hoop dat hij er begrip voor heeft, dat wij aanvaarding van dit amendement ontraden, ook al levert het misschien enig geld op.

Het amendement op stuk nr. 27 betreft een principieel verschil tussen de Huursubsidiewet en het wetsvoorstel dat voorligt. In ons wetsvoorstel gaan wij alleen maar uit van één persoon in het geval van de eenpersoonshuishouding en twee personen in het geval van een twee- of meerpersoonshuishouden. Van zo'n meerpersoonshuishouden kunnen zeer wel kinderen deel uitmaken, ook kinderen die geld verdienen en die in het kader van de Huursubsidiewet meetellen voor de basis voor de huursubsidieregeling. Hier is heel bewust gekozen om het tot maximaal twee hoofdbewoners te beperken, ook omdat het om langetermijnverplichtingen gaat. Wij zien daarnaast geen reden om de elementen die in de loop van de tijd in de wet omtrent de huursubsidie zijn geslopen, zoals een kindertoe-lage, over te planten in de voorliggende wet. Het gaat hier immers om een meer inkomenspolitiek element, dat mensen met een laag inkomen die een eigen huis kopen niet kunnen genieten. Wij willen de wet graag volkshuisvestelijk inrichten en niet te veel vermengen met inkomenspolitiek.

De heer **Van Middelkoop** (GPV): Ik moet ervan uitgaan dat de initiatiefnemers met één mond spreken. De heer Duivesteijn lijkt echter van de afdeling gelijke behandeling te zijn en de heer Hofstra is kennelijk van de afdeling ongelijke behandeling. De heer Hofstra benadrukt immers voortdurend dat de zaak op dit punt anders moet. Ik zie dat bij het bedoelde amendement volstrekt niet. Het principiële punt dat het ongelukkig is dat de huursubsidieruimte is gebruikt om problemen bij

Hofstra

de kinderbijslag op te vangen deel ik met hem. Dat is echter gebeurd. Ik vind daarom, inzake de gelijke behandeling, dat het ook hier moet gebeuren. Dat levert geen prachtige regeling op. Het argument van gelijke behandeling gaat hier echter zeker op. De argumentatie die de heer Hofstra inzake mijn amendement gebruikt, geldt overigens ook voor het amendement-Van Zijl/Rietkerk. Daar is nog iets aan toegevoegd.

De heer **Hofstra** (VVD): De heer Van Middelkoop vergelijkt appels met peren. De enige overeenkomst tussen beide regelingen is dat het allebei met huizen te maken heeft. Het ene doelt echter op de huursector en het andere op de koopsector. Wij willen de mensen uit de huursector geleidelijk naar de koopsector brengen. Daarbij is er bij de definitie van de term huishouden een groot verschil. Bij de voorliggende regeling is gesteld dat het gaat om een of twee hoofdbewoners. Hoe men het ook wendt of keert, in de wet omtrent de huursubsidie is in de loop van de tijd een aantal elementen ingebracht die niet volkshuisvestelijk van aard zijn. Nu wij de kans hebben om het voor deze sector te regelen, willen wij deze dingen eruit laten en ons beperken tot wat wij efficiënt, nuttig en nodig vinden. Dat is de reden waarom wij aanvaarding van dit amendement ontraden. Dat geldt ook voor het amendement op stuk nr. 31 en het amendement op stuk nr. 44.

In de stukken is overigens een overzicht te vinden van hoeveel verschillen er zijn tussen de individuele huursubsidie en de regeling die wij voorstaan. Die verschillen zijn principiële. Deze zijn door ons gezocht en zijn dus geen gevolg van toeval.

Het amendement op stuk nr. 28 van de heer Van Middelkoop is erop gericht een bedrag apart te zetten voor het groot onderhoud. Wij ontraden dit amendement op principiële gronden, omdat men als vrij burger de keuze moet kunnen maken. Als men de regeling gebruikt, zitten daaraan consequenties. Men voert een eigen financiële huishouding. Er zit natuurlijk ook een element van bureaucratie in. Een en ander moet geregeld worden om het geld apart te zetten. Wij ontraden dus ook dit amendement.

Over het amendement op stuk nr. 30 hebben wij reeds gesproken. Dit is het amendement dat doelt op de korting van 33,3%. Dat hebben wij zo-even besproken. Ons voorstel is duidelijk. Wij willen daar over de hele linie 25% van maken.

De **voorzitter**: Vergeet u het amendement op stuk nr. 29 niet, al is het vooral de taak van de heer Van Zijl om hierop te letten.

De heer **Hofstra** (VVD): Het amendement op stuk nr. 29 is vervangen door het amendement op stuk nr. 45.

Ik kom op het amendement op stuk nr. 32 van de heer Van Zijl. Dat betreft de vereniging van eigenaren. Die zit, zoals wij allemaal weten, onder een laagje stof. Wij denken dat invoering van deze wet ertoe zal leiden dat dit stof vrij snel verdwijnt. Ik denk hierbij vooral aan gestapelde bouw. Wij vinden het niet nodig de extra bijdrage te leveren. Wij vinden dat, zoals de cijfers nu op tafel liggen, de regelingen voldoende moeten zijn. De heer Van Zijl vindt dat het uit het ISV zou kunnen worden betaald, maar ik wil dat ontraden omdat wij dit budget beter aan andere doeleinden kunnen besteden. De VVE zal door deze regeling belangrijker worden en ik verwacht dat de staatssecretaris in de nota Wonen met allerlei creatieve voorstellen zal komen om dat instrument beter te benutten. Bovendien dienen in dergelijke situaties de verantwoordelijke bewoners hun eigen belangen te behartigen.

Het amendement op stuk nr. 33 strekt ertoe dat het onderhoud stringenter wordt geregeld. Wij vinden dit amendement overbodig omdat er immers al kwaliteitseisen zijn gesteld. Als een bepaalde drempel wordt overschreden, moet er een taxatierapport worden opgesteld en moeten verbeteringen worden doorgevoerd. Men kent de procedure die hieraan verbonden is. Ook met het oog op de eigen verantwoordelijkheid van kopers van woningen zijn wij overigens geen voorstander van het geven van extra geormerkte subsidies.

Ingaande op het amendement op stuk nr. 34 merk ik op dat de staatssecretaris bezig is met de reparatie van de Huursubsidiewet. De initiatiefnemers geven er de voorkeur aan die regeling over te

nemen in deze wet. Ik waag overigens te betwijfelen of dat zal gebeuren conform dit amendement.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Kan de staatssecretaris dat bevestigen?

Staatssecretaris **Remkes**: Ja.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Dan trek ik dit amendement in.

De **voorzitter**: Aangezien het amendement-Van Gent c.s. (stuk nr. 34) is ingetrokken, maakt het geen onderwerp van beraadslaging meer uit.

De heer **Hofstra** (VVD): Voorzitter! Wij kunnen ons vinden in de strekking van het amendement op stuk nr. 35, maar wij vragen ons af of dit wel in de wet moet worden opgenomen. Voorlichting is inderdaad een belangrijk iets en daaraan draagt dit debat natuurlijk ook bij.

Collega Duivesteijn is al uitvoerig ingegaan op het amendement op stuk nr. 36.

Het amendement op stuk nr. 37 behelst een principiële zaak. In een klein land als Nederland zou zo weinig mogelijk regionaal moeten worden geregeld. Er moeten goede argumenten zijn om dat wel te doen. In de woningmarkt zijn natuurlijk wel diverse deelgebieden te onderscheiden. In Delfzijl kun je huizen kopen voor een zeer redelijke prijs, terwijl in sommige delen van de Randstad sprake is van een overspannen situatie. Dat brengt ook verschillende woonvormen met zich mee, maar ons voorstel kan natuurlijk niet architectonische en stedenbouwkundige doelen dienen. In de rurale gebieden zijn overigens veel minder sociale huurwoningen, veel laagbouw en dat tegen relatief lage prijzen; voor de stedelijke gebieden geldt het omgekeerde. Dat is een gegeven en op zich willen wij daarin met deze wet geen wijziging aanbrengen. Daarom leeft bij de initiatiefnemers een soort natuurlijke weerstand tegen de invoering van een regionale differentiatie. Daarbij gelden ook nog praktische bezwaren: wij kennen inderdaad provincies, maar het is de vraag of een dergelijke scheidslijn goed werkt, dus dan moet je weer aan andere gebieden denken. Uit de cijfers blijkt dat ongeveer de helft van het totale

Hofstra

bestand onder de regeling kan vallen, maar ik geef toe dat alles niet gelijkmatig over het land is verdeeld. Daar ligt dus een punt dat aandacht verdient. Desondanks zijn wij van mening dat het voorstel onverstandig is. De heer Luchtenveld zegt wel dat het nog niet wordt geregeld en dat een eventueel kaartje later nog wel mogelijk is, maar volgens ons is dit geen verstandige lijn. Wij ontraden dus aanvaarding van dit amendement.

Ik kom bij het amendement op stuk nr. 38, wederom van de heer Luchtenveld c.s. Daaraan zitten zeker sympathieke kanten. Onze regeling is voor iedereen in het land bedoeld, dus ook voor ouderen. Met name voor hen kan het aantrekkelijk zijn om niet na dertig jaar het volle bedrag te moeten aflossen. Wij willen de gedachte derhalve overnemen, maar in een iets andere vorm: de regeling moet voor minimaal tweederde binnen het systeem vallen, dus aan het eind mag de schuld niet groter zijn dan eenderde van het totaal. Met die wijziging zouden wij de gedachte kunnen overnemen. Wel wijs ik er nadrukkelijk op dat dit leidt tot een lager spaardeel, wat voor deze mensen een voordeel kan zijn, maar wij vragen ons af of dit gezien de totale wettelijke regeling veel besparingen bij het rentedeel oplevert voor de mensen die de regeling willen benutten. Wij betwijfelen dus of het effect erg groot zal zijn, maar na de door ons voorgestelde amendering staan wij er positief tegenover.

De heer **Luchtenveld** (VVD): Voorzitter! Ik heb daar bezwaar tegen, omdat wellicht het idee kan ontstaan dat wij een beetje in het midden willen gaan zitten. Ik zou graag een nadere financiële onderbouwing hiervan zien. Het lijkt immers allemaal wat op de vangnetconstructie; het is niet volkomen duidelijk te maken. Zonet werd gesproken van de normlasten en alsof men de boel op een bierviltje aan het uitrekenen was, werd er ineens gesproken van f 70. Zo moeten wij geen wetgeving maken. Graag zie ik de effecten van die amendering dan ook nader uitgewerkt. Ik ben ervan overtuigd dat de verantwoordelijke koper geen te grote financiële risico's loopt als hij zelf ervoor kiest om de helft van de schuld niet af te lossen, maar

deze in de woning laat zitten. Hij komt die eventueel later dan wel weer tegen, tenzij hij de woning heeft verkocht of er later niet meer is; dat laatste zou voor ouderen kunnen gelden. Het gaat dus allemaal om keuzes.

De heer **Hofstra** (VVD): Voorzitter! De heer Luchtenveld zei dat wij in het midden gaan zitten, maar hij gaat zelf met zijn 50% juist in het midden zitten. Wij kiezen voor een asymmetrische optie. Ik wil hem dus vragen om een en ander nogmaals te overdenken: wij willen in zijn gedachte meegaan, als de aflossingsseis duidelijk boven het gemiddelde blijft.

De **voorzitter**: Mijnheer Hofstra, denkt u de volgende amendementen voortvarend te kunnen behandelen? Als u een vrij uitvoerige behandeling voorziet, dan moet ik de vergadering nu schorsen, maar het liefst heb ik dat u uw bijdrage voor de schorsing afmaakt.

De heer **Hofstra** (VVD): Ik kom nu te spreken over het amendement op stuk nr. 45 van de leden Van Zijl en Rietkerk. In de voorliggende regeling is reeds mogelijk wat in het amendement wordt gevraagd. Men is namelijk niet gedwongen hiervoor een beroepskracht in te huren. Ik heb het idee dat wij hetzelfde beogen als de heren Van Zijl en Rietkerk. Ik zie dan ook geen reden om een aparte regeling in het leven te roepen. Er moet overigens rekening mee worden gehouden dat iemand zich voorneemt bepaalde werkzaamheden zelf uit te voeren, maar daar door de geboorte van een kind of het veranderen van baan niet aan toekomt. Dan is bijvoorbeeld wel de rekening van de Gamma gedeclareerd, maar is er niets voor de arbeidskosten in rekening gebracht. Het gedeclareerde bedrag is dan te klein om alsnog een beroepskracht in te kunnen schakelen. Dat willen wij voorkomen en daarom wordt er in het wetsvoorstel van uitgegaan dat de kosten worden gebaseerd op het bedrag dat nodig is om het werk door een professionele kracht te laten uitvoeren. Als mensen minder kosten maken, staat de wet echter niet in de weg dat een lager bedrag wordt vergoed.

De heer **Van Zijl** (PvdA): Dan trekken wij ons amendement in.

De **voorzitter**: Aangezien het amendement-Van Zijl/Rietkerk (stuk nr. 45) is ingetrokken, maakt het geen onderwerp van beraadslaging meer uit.

De heer **Hofstra** (VVD): Voorzitter! Ik zeg de heer Duivesteijn na dat wij aanvaarding van het amendement op stuk nr. 46 ontraden.

Wij kunnen de redenering volgen die in het amendement-Giskes c.s. op stuk nr. 39 wordt neergelegd. Wij verwachten echter niet dat er sprake zal zijn van een al te grote retourbeweging. De vierde nota van wijziging geeft de corporaties de mogelijkheid om dit te regelen. Binnen het voorliggende wetsvoorstel is dit dus niet onmogelijk. Het gaat ons echter te ver om dit dwingend op te leggen.

De heer Rietkerk doet met zijn amendement op stuk nr. 40 een nogal ingrijpend voorstel. Ik kan mij voorstellen dat hij zegt: wat zij kunnen, kan ik ook. Hierbij moet echter wel goed in de gaten worden gehouden dat er een goed bereik over de verschillende segmenten blijft bestaan, als het bedrag wordt veranderd. Wij menen dat met de aanneming van dit amendement dat bereik wordt verminderd. Door dit amendement wordt het maximale bedrag met f 12.000 verminderd. Het is de vraag of de kleine toename aan het begin opweegt tegen het bedrag dat aan het einde van de termijn op tafel moet worden gebracht. De geaggregeerde cijfers in de stukken zijn ook enigszins vertekend. Wij nemen namelijk vaak vijf of tien jaar samen. De dekking waarvoor in dit amendement is gekozen, bevreemdt ons ook enigszins. Voor de extra kosten die in het begin worden gemaakt, wordt de dekking uitgesmeerd over vijftien jaar. In zo'n termijn kan een heleboel gebeuren. Het lijkt mij al met al een weinig solide voorstel.

De heer **Rietkerk** (CDA): Ik ben blij met de toezegging dat in een brief zal worden ingegaan op de inschatting van de aannames van de kosten na het vijftiende jaar. Die maakt overigens een integraal deel uit van het wetsvoorstel. Het verbaast mij dat de heer Hofstra, zonder te beschikken over deze informatie, met een dergelijke reactie komt op mijn amendement.

De heer **Hofstra** (VVD): Op welke

Hofstra

informatie doelt de heer Rietkerk precies?

De heer **Rietkerk** (CDA): In het debat heeft de heer Hofstra toegezegd dat voor de tweede termijn schriftelijk zal worden ingegaan op de financiële gevolgen voor de VROM-begroting van de uitkering ineens in het zestiende jaar en later.

De heer **Hofstra** (VVD): Ik wijs de heer Rietkerk erop dat er al informatie beschikbaar is. Op pagina 23 van stuk nr. 14 wordt de informatie waar hij nu om vraagt al voor een belangrijk deel gegeven. De heer Duivesteijn wijst mij er zelfs op dat alle noodzakelijke informatie hier wordt gegeven. Afgezien hiervan houd ik staande dat het voorstel van de heer Rietkerk niet budgettair neutraal kan worden uitgevoerd en dat hier sprake is van een heel vreemde kasschuif. Wij ontraden daarom de aanneming van dit amendement.

Op het amendement op stuk nr. 41, het experimenteerartikel, is al ingegaan.

Wat het amendement op stuk nr. 42 van mevrouw Van Gent betreft, zijn wij het erover eens dat de woning in goede staat moet zijn. Vandaar de procedure van het taxatierapport. De drempel van 10% lijkt ons goed werkbaar. Wij ontraden dit amendement.

Wat het amendement op stuk nr. 43 van mevrouw Van Gent betreft, merk ik op dat de evaluatie zeker belangrijk is. In de wet is voorzien dat het na drie jaar gebeurt. Mevrouw Van Gent stelt voor het daarna om de vijf jaar te doen. Wij achten dat niet noodzakelijk. Op vrij korte termijn krijgen wij die evaluatie. Dan kan altijd nog worden bekeken of het om de vijf jaar moet worden herhaald.

De vergadering wordt van 19.42 uur tot 21.10 uur geschorst.

Voorzitter: Terpstra



Staatssecretaris **Remkes**: Voorzitter! Er is een aantal vragen rechtstreeks aan mij gesteld. Tevens heb ik de behoefte op enkele onderwerpen commentaar te leveren vanuit mijn adviserende rol. Ik begin met het meest springende punt in de discussie: het maatschappelijk

gebonden eigendom. Met veel belangstelling heb ik kennisgenomen van de richtingenstrijd in de fractie van de PvdA. Het gaat hierbij om de wat anarcho sociaal-democratische benadering van de heer Duivesteijn en de wat meer traditioneel sociaal-democratische benadering van de heer Van Zijl in een neoliberaale jas. Voor een echte liberaal is het dan natuurlijk de vraag wat hij daarvan vindt.

Ik kom tot een genuanceerd oordeel. Eerlijk gezegd kan ik mij, mentaal, het meeste vinden in de benadering van de heer Duivesteijn vanuit de invalshoek zelfbeschikking en het vertrekpunt bij de koper. Het gaat er hierbij om dat bij bepaalde verkooppraktijken de koper geen keuze heeft en dat het met zijn mondigheid niet altijd goed gesteld is. Een andere invalshoek betreft de vraag hoe corporaties bij hun verkoopbeleid kunnen worden gestimuleerd. De lijn die de heer Van Zijl koos, is dan – for the time being – het meest verstandig. Hierin zit het element, en dat spreekt mij als liberaal aan, dat waarborgen voor een extra keuzevrijheid worden geboden.

Ik plaats enige kanttekeningen bij deze benadering. Wat is de keuzevrijheid van de huurder die zijn eigen woning moet kopen? Als hij een 1:1 aanbod van de corporatie krijgt voorgelegd, is die keuzevrijheid niet erg groot. Verder is het mogelijk dat de handhaafbaarheid klein is. Mevrouw Giskes sprak zich uit tegen het dubbelop regelen. Dat spreekt mij aan, maar als je een risico-analyse maakt, moet je tot de conclusie komen dat toch in een aantal opzichten sprake is van dubbelop, hoewel er hier en daar nog witte vlekken zijn, zodat je de stelling dat het over de volle breedte van de regeling dubbelop gaat niet kunt handhaven. De effecten op het aanbod vind ik een ander belangrijk element. Tot de heer Duivesteijn zeg ik dan met een knipoog dat ik er met veel belangstelling kennis van heb genomen dat hij de huurontwikkeling geweldig aan banden wil leggen. Ik heb begrepen dat deze regeling vanwege de waardeontwikkeling zou kunnen ontaarden in een subsidie-regeling voor de corporaties, zoals de heer Duivesteijn bijna letterlijk zegt. Het is linksom of rechtsom: de schade die hij in de ene hoek aanricht, krijgt hij in de andere hoek weer voor de kiezen, maar dit is de

lijn die ik wil trekken. Ik plaats er twee kanttekeningen bij.

Het voornemen is alleen uit te voeren als het mogelijk wordt met Aedes afspraken te maken over het verkoopbeleid en over de condities, of beter gezegd: over het ontbreken van condities, bij de verkoop van woningwetwoningen. In het debat over het huurbeleid heb ik aangegeven voor welk traject ik kies. Beide elementen zal ik bij het volgen van dat traject betrekken. Mocht het niet mogelijk zijn op dit punt bedoelde afspraken te maken en mocht het in de praktijk niet mogelijk zijn het element van het vertrekpunt voor de koper, dus het element waar de indieners een belangrijk onderwerp van maken, tot zijn recht te laten komen, dan zal ik niet aarzelen om na verloop van tijd wetswijziging voor te stellen. Daarmee zal ik hetgeen de heer Van Zijl in de wet heeft laten opnemen er weer uit willen halen. For the time being wil ik evenwel de sector de gelegenheid geven om dit element van keuzevrijheid op de aangegeven wijze gestalte te geven.

Mevrouw **Giskes** (D66): Voorzitter! Wat kan voor de staatssecretaris een reden zijn om de wijziging die de heer Van Zijl nu aanbrengt ongedaan te maken? Welke ontwikkeling kan voor de staatssecretaris reden zijn om te zeggen: het gaat niet goed?

Staatssecretaris **Remkes**: Dat heb ik zojuist aangegeven. Als de sector niet bereid is afspraken te maken over de omvang van het verkoopprogramma of de verkoopvoorwaarden en als de praktijk zich, gelet op de voorwaarden die gesteld worden, onbevredigend ontwikkelt, zou er wat mij betreft aanleiding kunnen zijn om te zeggen: we hebben dit wel besloten, maar terugkijkend en gelet op de lijn die de initiatiefnemers hebben getrokken, moet deze mogelijkheid in de wet toch weer komen te vervallen.

Mevrouw **Giskes** (D66): Voorzitter! Maar als ik de heer Van Zijl goed heb begrepen, behelst zijn amendement dat er altijd de mogelijkheid moet zijn van gewoon kopen zonder enige conditie.

Staatssecretaris **Remkes**: Dat onderschrijf ik volkomen. Ik voel ook helemaal niet voor de lijn van 1:1. Dat is thans vaak de praktijk. De heer

Remkes

Van Zijl heeft een weg aangegeven die het midden houdt tussen het aanvankelijke initiatiefvoorstel – de initiatiefnemers zijn op de valreep met een briljante gedachte gekomen – en het voorstel dat nu ter tafel ligt. Mij lijkt dat daarmee for the time being een goede lijn is aangegeven, maar zij geldt wel onder de condities die ik heb aangegeven.

Mevrouw **Giskes** (D66): Voorzitter! Ik wijs er nog wel op dat als de corporaties geen zin hebben om te verkopen, wij een ander probleem hebben. Dat houdt niet verband met dit amendement.

Staatssecretaris **Remkes**: Ik heb toch gemeend de condities te moeten aangeven. Mijn positie is namelijk niet waardevrij en ik heb de behoefte dat duidelijk aan te geven.

De heer **Van Zijl** (PvdA): Voorzitter! De woordvoerders in dit debat hebben al een aantal keren stevig tegenover elkaar gestaan. De kleuren zijn toch wat grijszer dan het debat soms doet vermoeden. De overwegingen van de initiatiefnemers zijn ook begrijpelijk. Ik ben blij dat de staatssecretaris erkent dat wij hebben gepoogd een weggetje te bewandelen dat mogelijk anderszins potentie heeft. Ik vind het niet onredelijk dat de staatssecretaris zegt: ik verken de potentie ervan met Aedes, de vereniging van de corporaties. Stel echter dat het amendement-Rietkerk/Van Zijl wordt aangenomen. Dan is de wet gewijzigd. Het streven van de staatssecretaris is terecht, maar als hij onverhoopt geen resultaat zou boeken, dan hebben wij opnieuw een discussie over de wetswijziging.

Staatssecretaris **Remkes**: Vanzelfsprekend. We zullen die discussie dan conform de normale en fatsoenlijke procedures voeren. Ik heb al bij diverse gelegenheden, ook ten aanzien van andere onderwerpen, in deze Kamer kenbaar gemaakt dat ik geloof in procesmatige elementen. En zo kijk ik dus ook tegen dit discussiethema aan. Ik geef echter tegelijkertijd aan wat ik wil bereiken en wat er gebeurt als dat niet bereikt wordt.

Mevrouw de voorzitter! Dit brengt mij op een meer algemene opmerking over het verkoopbeleid. Eigenlijk kun je het hele wetsvoorstel vanuit twee invalshoeken op zijn sterke en

zwakke punten analyseren. In de eerste plaats zal het succes ervan afhankelijk zijn van de bereidheid van huurders om ook daadwerkelijk te kopen. In de tweede plaats zal dit afhangen van de bereidheid van verhuurders of het segment van de bestaande koopsector om te verkopen. Dan moet geconstateerd worden dat je in belangrijke mate afhankelijk bent van derden. De heer Duivesteijn heeft dat in zijn verdediging ook aangegeven. Je bent afhankelijk van gemeentebesturen om echt handen en voeten te geven – wij kunnen dat stimuleren en zullen dat ook niet nalaten – aan de sociale koopsector in de nieuwbouwsfeer. Verder ben je in hoge mate afhankelijk van de corporaties. Er kan niet voorbijgegaan worden aan hun bereidheid om te verkopen. In navolging van wat de heer Biesheuvel en anderen hierover gezegd hebben, heb ik hier vorige week en de week daarvoor de ambitie geformuleerd om tot een verkoopprogramma van 50.000 huurwoningen te komen. De heer Duivesteijn was niet erg enthousiast over de motie van de heer Biesheuvel terzake, maar ik heb ook niet altijd moties nodig om ambities te formuleren. Dus of die motie nu wel of niet wordt aangenomen, dit blijft mijn ambitie. In het licht van het wetsvoorstel kan ik mij eigenlijk nauwelijks voorstellen dat de heer Duivesteijn daar bezwaar tegen heeft. Dat zal dus ook de insteek zijn van de gesprekken mijnerzijds met de corporaties. Die gesprekken zijn overigens al gestart. Ik zal proberen om daar op een goede wijze een afronding aan te geven. Een ander element dat daar een rol bij speelt, betreft de vraag hoe van het BBSH meer stimulering voor corporaties kan uitgaan om daadwerkelijk tot verkopen over te gaan. Ik heb in het verleden wel eens gezegd dat het BBSH eigenlijk omgebouwd zou moeten worden in de richting van wat moet en wat minder in de richting van wat niet mag. Dat is nog steeds de lijn. En die lijn zal uitwerking krijgen in de nota Wonen.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Het gaat mij nog even om de ambities, want dat vind ik altijd interessant. Stel nu dat volgende week bij de stemming over de motie-Biesheuvel de stemmen weer staken en de motie het dus niet haalt. Als dat gebeurt, is het toch

redelijk duidelijk dat er in de Kamer geen meerderheid voor deze ambitie is. Is het dan wel verstandig om daar uw tijd aan te verspillen? Kunt u niet beter met een ambitie komen die wat dichterbij de Kamer ligt?

Staatssecretaris **Remkes**: Ja, maar deze staatssecretaris heeft zijn eigen verantwoordelijkheid. Ik heb goed gekeken naar wat dit wetsvoorstel beoogt. Het lijkt mij mijn verantwoordelijkheid om ook aan die kant stimulerend op te treden. En dat is precies de inzet van de gesprekken. Mochten de indieners straks aangeven dat de verkoopambities sterk naar beneden moeten worden bijgesteld, dan komt de zaak in een ander daglicht te staan. Ik heb echter niet de indruk dat daarover een verschil van mening bestaat tussen de meerderheid van de Kamer en ondergetekende.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Dat wil ik straks dan graag nog even van de indieners horen. Verder wil ik graag expliciet van de heer Duivesteijn horen hoe hij dit ziet.

De **voorzitter**: Dat lijkt mij toch meer een opmerking voor de tweede termijn, waarop dan ook in de tweede termijn door de indieners gereageerd kan worden.

De staatssecretaris vervolgt zijn betoog.

Staatssecretaris **Remkes**: In het licht van de beschikbaarheid speelt ook de discussie over de regionale differentiatie een rol. Met name de geachte afgevaardigde de heer Luchtenveld heeft hier vragen over opgeworpen. Ik moet heel eerlijk zeggen dat ik vanuit een wat meer principiële invalshoek problemen heb met die benadering. Als je dat gaat doen, wordt schaarste beloond. Je kunt redeneren dat die benadering in strijd is met het gelijkheidsbeginsel. In algemeen economische termen – zonder dat dit kwantitatief te duiden valt – kun je ook redeneren dat er een prijsverhogend effect van uit zal gaan. Daarnaast spelen meer praktische overwegingen een rol. Een dergelijke benadering zou kunnen uitnodigen tot strategisch gedrag van corporaties en andere verkopers. Het zal lastig zijn om dat in de regelgeving te implementeren. Het zal leiden tot extra bureaucratie. Het valt onder mijn verantwoordelijkheid dat de uitvoeringsorganisatie

Remkes

daardoor extra belast gaat worden. Daarom ontraad ik aanvaarding van het amendement dat beoogt om dit met een algemene maatregel van bestuur te regelen. Als het amendement toch wordt aangenomen, ben ik niet van plan om gebruik te maken van de bevoegdheid die het amendement mij geeft. Het lijkt mij in dit opzicht een veel verstandiger lijn om de evaluatie af te wachten. Dan kunnen wij bekijken wat de regionale effecten zijn. Ik verwacht dat qua effectbereik er sprake zal zijn van regionale verschillen. Als je kijkt naar de waarden en de waardeontwikkeling van woningen in het land, hoef je geen groot geleerde te zijn om te concluderen dat dit risico er in zit. Dat is een welbewuste keuze die de Kamer maakt. Bij de evaluatie moeten wij beoordelen of dit onaanvaardbare verschillen zijn. Het lijkt mij dat wij het hier op dit moment bij kunnen laten.

De heer Luchtenveld heeft een deel van het probleem zelf opgelost door middel van zijn amendement inzake het gedeeltelijk aflossingsvrij maken van hypotheek. Daar zal een verruimend effect van uitgaan. Ik kan mij voorstellen dat, in de gesprekken die ik met corporaties moet voeren, in sommige situaties van een enigszins hogere korting wordt uitgegaan dan 20%. Dit geldt zeker onder de bedingen die in het wetsvoorstel zijn opgenomen, namelijk dat bij verkoop de korting weer ingeleverd moet worden. Dat zal ik bij de gesprekken inbrengen, zodat ook langs die weg een strategie gekozen wordt om het aanbod te verruimen.

De heer **Luchtenveld** (VVD): Regionale differentiatie is in de volkshuisvesting toch niet nieuw. Onder andere in het kader van de huurliberalisatie en huurharmonisatie zijn ook bepaalde gebieden, delen of steden aangewezen. Niet alles hoeft gelijk geregeld te zijn. Er zijn genoeg mogelijkheden om ook bij dit wetsvoorstel per gebied rekening te houden met de regionale woningmarkt. Ik begrijp niet waarom de staatssecretaris zo principieel stelt dat die verschillen er niet zouden mogen zijn. Bovendien gaat het er in het amendement niet om, gelijk te trekken. Het amendement is zeer bescheiden; het gaat om f 20.000 maximaal omhoog of naar beneden. Eventueel kan het bij algemene maatregel van bestuur nog

om minder gaan. Het gaat om het aftoppen. Daarnaast wil ik van de staatssecretaris weten of hij de Kamer durft te verzekeren dat er, ook als de prijzen stijgen, voldoende aanbod in de regio's zal zijn. Ik verwijs naar de eerdere discussie over de indexering van de koopprijs-grens, die wel wettelijk vastligt.

De **voorzitter**: Ik wijs de leden erop dat interrupties doorgaans kort en bondig dienen te zijn. Deze interruptie leek op een tweede termijn.

Staatssecretaris **Remkes**: Mijns inziens is er sprake van een misverstand. Wij kennen op dit ogenblik geen regionale differentiaties in volkshuisvestingsland. Daar is heel bewust voor gekozen. Ik ben dan ook heel terughoudend om elementen daarvan te introduceren. Ik heb aangegeven wat mijn verwachtingen zijn en ik heb de route geschetst waarlangs wij kunnen opereren. Ik heb aangegeven dat het verstandig is de effecten van deze wet bij de evaluatie te bekijken. Natuurlijk heb ik een open oog voor deze vorm van differentiatie. Het lijkt mij echter niet zinnig om nu een algemene maatregel van bestuur te introduceren in de wet, omdat daardoor ongetwijfeld verwachtingen gewekt zullen worden.

De heer **Van Zijl** (PvdA): Wat wilt u dan doen als bij de evaluatie blijkt dat die regionale verschillen wel groot zijn? U hoeft geen groot geleerde te zijn om te begrijpen dat die verschillen er zijn.

Staatssecretaris **Remkes**: Dan is het de verantwoordelijkheid van de wetgever in casu ondergetekende om voorstellen te doen aan de Kamer om dat te repareren. De heer Luchtenveld heeft de voordelen geschetst die het heeft om nu deze mogelijkheid van een AMvB in de wet op te nemen. Ik wil deze enigszins relativeren. In het amendement staan ook al tamelijk strakke cijfermatige grenzen. Ik sluit niet uit dat je, als je echt iets wilt doen in deze zin, toch weer zult moeten kijken naar de grenzen die nu in het amendement zijn aangegeven. Dan zal dus ook weer de weg van wetswijziging gevolgd moeten worden. Die tijdsoverwegingen lijken mij dus niet echt van doorslaggevende betekenis.

De heer **Van Zijl** (PvdA): De heer Luchtenveld stelt alleen maar voor om de mogelijkheden op te nemen. Dat staat los van de voorwaarden, want daarover zou je kunnen praten. Ik zie niet wat zich daartegen verzet.

Staatssecretaris **Remkes**: Ik heb net aangegeven dat ik, gelet op de overwegingen die ik heb genoemd, niet van plan ben om op een zeer gemakkelijke manier van die mogelijkheid gebruik te maken. Als dit amendement met de mogelijkheid van een AMvB wordt aanvaard, dan zal dit verwachtingen wekken en een bron van onrust blijven. Ik heb tegelijkertijd aangegeven dat ik de tijdsvoordelen ten opzichte van het amendement zoals het er nu uitziet, niet zie. Om het heel praktisch te zeggen: ik sluit mijn ogen niet, maar ik voer wel graag de goede discussie op het goede moment.

Voorzitter! Er is in het debat vrij veel aandacht geschonken aan elementen die ook in de brief van de G4 aan de orde zijn gesteld, zoals onderhoudsrisico's. De heer Van Zijl heeft in dat verband de boeiende suggestie gedaan van het ISV. Toen ik dat hoorde dacht ik: "hij heeft kennelijk een tijdje dit beleidsterrein niet helemaal gevolgd". De discussie over het ISV is namelijk al gevoerd en de gelden zijn inmiddels uitgegeven. Collega Van Boxtel, ondergetekende en een aantal andere collega's hopen op 20 december met een aantal grote steden convenanten te sluiten. Dat soort verwachtingen moeten we niet wekken. Wel is het natuurlijk mogelijk dat gemeenten in de sfeer van de particuliere woningverbetering in de toekomst hiernaar kijken, want dat gebeurt nu ook. Ik voeg daar overigens direct aan toe dat ook in dat verband niet al te veel verwachtingen gewekt moeten worden. Het onderhoud is, ook onder de doelgroep kopers die wij nu beogen, de primaire verantwoordelijkheid van de koper. De koper moet er niet bij voorbaat van uitgaan dat de overheid al te gemakkelijk die verantwoordelijkheid wil overnemen, wanneer hij zijn verantwoordelijkheid een tijdje laat liggen. De indieners hebben juist om die reden – zo heb ik het begrepen en ik vond dat een overtuigend verhaal – de normlasten verlaagd van f 271 naar f 213.

Mevrouw **Giskes** (D66): Moet ik daaruit afleiden dat al die geluiden

Remkes

uit de samenleving dat de subsidie desondanks te laag is, onjuist zijn?

Staatssecretaris **Remkes**: Ik heb zelf ook wel eens in een situatie gezeten waarin ik tamelijk vrijblijvend allerlei wensen bij andere overheden op het bord kon droppen. Dat gaat dan tamelijk gemakkelijk. Dat is echter voor mij niet altijd van doorslaggevende betekenis. Ik kijk op deze wijze ook een beetje naar de pleidooien zoals zij de afgelopen tijd zijn gevoerd. Onze analyses wijzen uit dat het voorstel zoals het nu op tafel ligt, financieel verantwoord is. Ik sluit mij op dit punt aan bij de opmerkingen van de heren Duivesteyn en Hofstra. Dat was een mooie zwanenzang.

De heer **Rietkerk** (CDA): Ik heb over het financiële kader een aantal vragen aan de staatssecretaris. Dat betreft de bladzijden 12, 18 en 23 van de brief op stuk nr. 14. De reeks op bladzijde 12 loopt tot 2010. Kan worden aangegeven dat deze, ook begrotingstechnisch, nog dertig jaar doorloopt? Kunnen de getallen op bladzijde 12 en bladzijde 18 worden gesplitst vanaf het zestiende jaar in jaarlijkse bijdragen en eenmalige afkoop? Kan het overzicht op bladzijde 23 begrotingstechnisch vertaald worden? Moet eenmalig een bijdrage worden opgenomen of moet er gereserveerd worden voor de afkoop na vijftien jaar?

De **voorzitter**: Deze technische vragen hadden in de schriftelijke voorbereiding gesteld moeten worden. De staatssecretaris kan ook in tweede termijn op deze gedetailleerde vragen antwoorden. Wellicht kan hij morgenochtend de Kamer schriftelijk antwoord geven.

Staatssecretaris **Remkes**: Een groot aantal van de zaken die de heer Rietkerk vraagt, zijn de afgelopen dagen al gewisseld. Wat het onderhoud betreft, wijs ik erop dat in het kader van het belastingplan ook wordt ingegaan op de aftrekbaarheid van onderhoud van de eigen woning.

De interruptie van de heer Rietkerk brengt mij op een aantal amendementen. Hij heeft een amendement ingediend waarmee wordt beoogd, de normlast te verlagen met f 40.

De heer **Luchtenveld** (VVD): Kunt u eerst nog ingaan op het regionaal en lokaal flankerend beleid?

Staatssecretaris **Remkes**: Dat komt nog.

Ik heb gisteren in de wandelgangen tegen de heer Rietkerk gezegd dat ik mij ten aanzien van de verlaging van de normlast niet helemaal aan de indruk kan onttrekken dat daarmee geld wat mogelijk in de toekomst uitgegeven moet worden als gevolg van de gekozen systematiek, nu in één keer in de eerstkomende jaren vast wordt uitgegeven. Ik heb er overigens waardering voor dat de heer Rietkerk een poging doet, de dekking erbij aan te geven, maar zij lijkt mij een vorm van Chinees rekenen. De dekking is dan ook ondeugdelijk.

De heer **Rietkerk** (CDA): Uw prima ambtelijke ondersteuning heeft gegevens geleverd, maar het systeem kan de vraag of het amendement op stuk nr. 40 financieel doorgerekend kan worden, niet aan. Ik kan daar niets aan doen. Vandaar mijn vragen van zojuist.

Staatssecretaris **Remkes**: Het is eigenlijk heel simpel. De kosten over vijftien jaar, waarop de heer Rietkerk doelt, zijn nog niet geraamd, omdat daarover nog niets met zekerheid is te zeggen. De heer Rietkerk gebruikt in zijn amendement de nog niet geraamde kosten als dekking. Dat is financieel-technisch absoluut onmogelijk. Dat is dan ook de achtergrond van mijn oordeel over het amendement.

De heren Rietkerk en Van Zijl hebben een amendement ingediend over de kindertoeslag. De heer Rietkerk heeft ook nog een amendement ingediend over de koopkrachttoeslag. De dekking is nul komma nul. Ik kan mij dus geheel bij de indieners aansluiten als het om het ontraden van het amendement gaat. In de Kamer is de goede afspraak gemaakt dat bij de behandeling van voorstellen ofwel de dekking uit de begroting zelf wordt aangegeven ofwel de zaak in het kader van de algemene politieke beschouwingen wordt geregeld. Dit veroorzaakt grote problemen op de begroting van VROM. Ik kan daar niet veel mee.

De heer Rietkerk heeft een opmerking gemaakt waar ik het zeer mee eens was. Hij zei dat het nuttig is als de regering nog even goed kijkt naar de systematiek van de kindertoeslag. De heer Van Zijl heeft in zijn interventie ook gezegd dat het gaat om een wezensvreemd element

in het systeem van individuele huursubsidie.

Je kunt daar twee redeneringen voor bedenken. Je kunt zeggen: één keer fout is een goede uitnodiging om voor de tweede keer in de fout te gaan. Dat is de redenering van de heer Van Zijl en van de heer Rietkerk. Je kunt ook zeggen: wij laten het bij die ene keer en wij gaan een wat bredere discussie aan bij de brede discussie over een aantal sociale regelingen. Het gaat erom hoe dit probleem structureel een wat betere vorm kan krijgen dan gekoppeld aan de individuele huursubsidie. Dat laatste is mijn suggestie, gekoppeld aan het argument dat dekking ontbreekt.

Er ligt nog een amendement van de heer Van Zijl over de verlaging van de percentages in de vangnetregeling. De indieners hebben in het voortraject de opmerking gemaakt dat de vangnetregeling aan evaluatie toe is, gelet op de hoge uitvoeringskosten. Ik sluit mij daarbij aan, want er is sprake van een wanverhouding. Over de discussie of het gaat over 33, 25 of 20%, heb ik niet echt een uitgesproken oordeel. Ik heb de indruk dat 25% kan worden opgevangen binnen de geslotenheid van het systeem, maar 20% kan ook. Ik probeer ruimhartig aan te geven hoe door deze staatssecretaris naar een aantal zaken wordt gekeken.

Over het amendement over het onderhoud is mijn oordeel zeer negatief, want daarvoor is geen dekking aangegeven. Ik ontraad aanvaarding van dat amendement ten zeerste.

De heer Poppe heeft een vraag gesteld over de effecten van de BEW op de renteaftrek en het huurwaardeforfait. Deze zullen vanzelfsprekend stijgen als gevolg van de systematiek. Dat is ingebakken in het systeem, dus daar wordt door ons niet negatief tegenaan gekeken. Dat wordt beoordeeld als een endogene ontwikkeling, om een fiscale term te gebruiken.

De heer Luchtenveld heeft een opmerking gemaakt over de aflossingsvrije hypotheek. Ik sta betrekkelijk neutraal tegenover de verhouding fiftyfifty of tweederde-eenderde. Uit het oogpunt van bezitsvorming – een voor liberalen niet onbelangrijk punt – kan ik mij niet voorstellen dat je op de verhouding tweederde-eenderde gaat zitten, maar ik kan mij uit het oogpunt van bereik een wat

Remkes

verdergaande benadering voorstellen. Kortom, ook deze discussie is niet zwart-wit. Ik wil niet het beeld oproepen dat de staatssecretaris hierbij de wijsheid in pacht heeft.

De heer **Van Zijl** (PvdA): Ik ben een beetje vreemd op dit terrein. Ik moet het dus af en toe hebben van sympathieke adviseurs. Die reiken mij de volgende gedachte aan. Nu er, gezien de discussie van de afgelopen dagen, sprake zal zijn van minder huurstijging dan voorzien, is er wellicht ook minder last van stijging van de huursubsidie. Zit hierin geen mooie vorm van dekking?

Staatssecretaris **Remkes**: Ik heb gezegd de motie mee te zullen nemen naar het kabinet. Het kan overigens zo zijn dat onverkorte uitvoering van de motie juist het tegendeel tot gevolg heeft. Dat is ook een van de elementen die het kabinet ongetwijfeld bij de oordeelsvorming laat betrekken.

Dit brengt mij op de door de indieners gekozen lijn van de toch min of meer verplichte spaarhypotheek. Toen ik dat las en toen ik ook de commentaren daarop las, vroeg ik mij af of dit niet een tikkeltje te paternalistisch is. Is het niet zo dat een blik op de hypotheekmarkt tot de conclusie moet leiden dat daar sprake is van een permanente vernieuwing van producten? De benadering moet dus een dynamische zijn. Er wordt gezegd niets voor beleggingshypotheeken te voelen vanuit het oogpunt van de risico's die mensen daarbij lopen. Ik kan mij daarbij iets voorstellen. Aan mij is straks de boeiende taak om aan deze bepaling van de wet invulling te geven. Ik geef echter op voorhand reeds aan dat ik mij niet per se gebonden acht aan de uitspraak van de indieners dat er slechts een hypotheekvorm zal zijn en wel de spaarhypotheekvorm. Die benadering moet wat mij betreft breder zijn.

Mevrouw **Giskes** (D66): De staatssecretaris zegt dat allebei kan. Er zit wellicht ook een budgettaire kant aan. Hoe moeten wij een en ander wegen, om ons een oordeel over de motie te kunnen vormen?

Staatssecretaris **Remkes**: De budgettaire kant valt erg mee. Ik laat het oordeel over de beide varianten dan ook graag over aan de Kamer. Het is geen wiskunde. Ik pretendeer

niet hier in zwart-wittermen aan te kunnen geven dat of de heer Luchtenveld of de heer Hofstra gelijk heeft. De indieners zijn mij lief, maar de heer Luchtenveld is mij ook lief. Ik heb beide elementen in de weging aangegeven. Of men hecht iets meer aan bezitsvorming of men hecht iets meer aan flexibiliteit en een iets groter bereik van de regeling. Dat zijn de beide variabelen in de discussie.

Dit brengt mij op de vragen over de evaluatie. Mevrouw Van Gent en de heer Rietkerk hebben hierover het nodige gevraagd. Er zal vanzelfsprekend een goede evaluatie moeten komen. Het gaat niet om een enge evaluatie die uitsluitend betekenis heeft voor de koopsector. Mevrouw fiscus heeft gevraagd... Sorry, ik associeer mevrouw Giskes altijd met belastingen!

Mevrouw **Giskes** (D66): Als dat toch het geval is, wil ik melden dat het onderhoud van woningen in het nieuwe belastingstelsel niet fiscaal aftrekbaar wordt of zo.

Staatssecretaris **Remkes**: Misschien dat wij daar straks buiten deze vergadering even over kunnen praten.

Ik heb de Kamer in een brief meegedeeld dat inzake de vermogensvrijlating in de Algemene bijstandswet in de nota over het wonen aandacht gegeven zal worden aan het opeten van het eigen huis. Dat gebeurt mede op basis van een gesprek van de minister van Sociale Zaken en mijzelf. Ik wil direct op een element wijzen waaraan niet al te gemakkelijk kan worden getornd. Wij komen immers snel terecht in een discussie over het gelijkheidsbeginsel. Ik wijs daar op voorhand op. Ik wil niet de verwachting gewekt hebben dat het allemaal voor de bakker is.

Verschillende geachte afgevaardigden hebben gevraagd hoe het zal gaan met de voorlichting. Vanzelfsprekend zal er door VROM een voorlichtingscampagne worden georganiseerd, gericht op de verschillende doelgroepen, waarbij de financiers zeker niet vergeten kunnen worden. In de nota Wonen kom ik zeker terug op voorlichting in brede zin als het gaat om risico's voor de consument, transparantie van hypotheekproducten en de mogelijkheid van andere woonvormen. Voorlichting aan de

individuele woonconsument over wat in zijn situatie wel of niet verantwoord is, acht ik geen verantwoordelijkheid van de rijksoverheid. Wij moeten ons ook realiseren, dat er geen absolute zekerheden kunnen worden gegeven over wat iemands stap nú zal betekenen voor zijn situatie over dertig jaar. Opmerkingen daarover zijn van een hoog koffiedikgehalte. Bovendien zouden bij individuele voorlichting de uitvoeringskosten voor het Rijk in een ander licht komen te staan. De raming van de uitvoeringskosten op basis van het wetsvoorstel is reëel. Het Rijk heeft wel een verantwoordelijkheid voor het stimuleren van dergelijke individuele voorlichtingstrajecten, maar niet bij de rijksoverheid.

De heer Luchtenveld heeft gevraagd wat ik vind van de rentesubsidie in Amsterdam en van lokale heffingen. Deze staatssecretaris is vrij principieel decentralist, dus voor autonome gemeentebesturen. Die heeft er dus niet primair een oordeel over. Ik kan mij overigens wel voorstellen dat men rakende aan het onderwerp waarover wij hier met elkaar praten, discussieert over de vraag of in de lokale Amsterdamse woningmarkt niet een effectievere verkoopstrategie opgestart moet worden. Dat lijkt mij prijstechnisch en qua bereik van substantiële betekenis te zijn, ook omdat het zou getuigen van een meer structurele aanpak. Ik heb de indruk dat het voorstel van het college van Amsterdam in zekere mate een element in zich draagt van water naar de zee dragen.

Dit decentrale oordeel geldt wat mij betreft natuurlijk ook voor de door de heer Luchtenveld geopperde mogelijkheid van ontheffing van OZB en dergelijke. Ik acht dat bij uitstek een zaak voor een lokale discussie, waarin deze staatssecretaris die geen wethouder van Nederland wil zijn, terughoudend dient te opereren.

Waar het gaat om de koppelingswet heb ik mevrouw Van Gent al bij interruptie beantwoord.

De heer Poppe heeft mij vragen gesteld over de hypotheekrenteaf trek. Ik zal daar niet uitgebreid op antwoorden. Ik ben het zeer eens met het vertrekpunt dat de indieners van het wetsvoorstel hebben gekozen door aan te sluiten bij het uitgangspunt in het regeerakkoord. In deze periode staat het niet ter discussie. Ik vind het een echt

Remkes

verstandig vertrekpunt. Die wijsheid zou wat mij betreft ook mogen gelden na deze regeerperiode.

De heer **Poppe** (SP): Ik heb gevraagd of als straks het bouwwerk, de blokkendoos zoals ik het noemde, instort, de mensen om wie het gaat bij het wetsvoorstel dat wij nu behandelen, daartegen beschermd zijn. Ik bedoel dus: geen generieke korting, maar alleen aftoppen.

Staatssecretaris **Remkes**: Ik heb daar in feite net al een antwoord op gegeven. Ik ben daar dus tegen. Ook bij deze gelegenheid wil ik nog opmerken dat ik in het debat over de hypotheekrenteaftrek veel valse tonen hoor. Door sommigen wordt een feitelijk onjuiste voorstelling van zaken gegeven. Gezegd wordt dat de koopsector ten onrechte bevoordeeld wordt ten opzichte van de huursector. Verder wordt, als het gaat om de financiële risico's, de hypotheekrenteaftrek geïsoleerd genoemd. De heer Poppe en mevrouw Van Gent deden dat. Dat is natuurlijk niet het feitelijke plaatje dat nodig is om de effecten voor de rijksbegroting te beoordelen.

De **voorzitter**: Mijnheer Poppe, ik denk dat dit een boeiende discussie kan worden, maar ik geloof niet dat dit bij dit wetsvoorstel relevant is. Bovendien hebt u nog een tweede termijn, die nog vanavond zal plaatsvinden.

Staatssecretaris **Remkes**: Voorzitter! De heer Van Middelkoop heeft gevraagd wat dit wetsvoorstel betekent voor de nota Wonen en of die nota op deze manier niet al voor een deel wordt geschreven. Ik heb niet die indruk. Vanaf het begin heb ik geconstateerd dat dit initiatiefvoorstel perfect past in mijn opvattingen over de bevordering van het eigen woningbezit. Ik herinner in dit verband aan de brief die collega Vermeend en ik in februari naar de Kamer hebben gestuurd. Het was collega Vermeend en mij een groot genoegen dat wij een bijdrage hebben kunnen leveren aan een verbreding van de parlementaire ondersteuning van het initiatief van de heer Duivesteyn en Biesheuvel in de richting van de heer Hofstra en mevrouw Van het Riet. Ik kan mij zeer goed vinden in de kern van dit initiatiefvoorstel: het vergroten van de keuzevrijheid van burgers en het

wegnemen van drempels opdat ook mensen uit de lagere inkomenscategorieën een woning kunnen kopen. Ik acht dat een maatschappelijk groot goed.

De **voorzitter**: Ik stel mij voor dat de tweede termijn nog vanavond wordt gehouden. De heren Rietkerk, Poppe en Luchtenveld en mevrouw Van Gent hebben nog ongeveer 8 minuten spreektijd, terwijl de heren Van Middelkoop en Van Zijl en mevrouw Giskes nog ongeveer 5 minuten hebben. Er zijn 61 interrupties geplaatst in de betogen van de initiatiefnemers en de staatssecretaris en ik kan mij voorstellen dat in deze tweede termijn niet zoveel interrupties hoeven te worden geplaatst. Als vanavond de tweede termijn wordt afgerond, kunnen de initiatiefnemers en de staatssecretaris morgen een gedegen antwoord geven.

De heer **Rietkerk** (CDA): Ik stel prijs op een korte schorsing.

De **voorzitter**: Dan gaan wij wellicht over de grens van 23.00 uur heen, hetgeen voor de medewerkers van de Kamer een probleem kan zijn. Ik geef u drie minuten schorsing!

De vergadering wordt enkele minuten geschorst.



De heer **Rietkerk** (CDA): Voorzitter! Ik ben blij dat dit een wetgevings-overleg is. Op een deel van mijn vragen heb ik antwoord gekregen en daar ben ik blij om, maar een aantal van mijn vragen zijn nog niet beantwoord. Desondanks probeer ik mijn lijst met vragen staccato door te lopen. In tegenstelling tot in de eerste termijn zal ik mijn vragen gericht stellen; hetzij aan de initiatiefnemers, hetzij aan de staatssecretaris.

Allereerst de kwestie van de al dan niet betaalbare huurwoningen en de sociale huursector van 2,5 miljoen woningen. Het CDA-plan van collega Biesheuvel is iets moois: 50.000 woningen per jaar gedurende vier à vijf jaar en verkoop daarvan in overleg. Ik denk dat verkoop in overleg goed mogelijk is en dat daardoor zo'n 2 miljoen goede en betaalbare huurwoningen overblijven. Daarbovenop komen nog 20.000 huurwoningen per jaar in de

Vinex-locaties. Volgens mij ontstaat er met betrekking tot de balans dus geen probleem op landelijk niveau; daar ging het de heer Duivesteyn met name om. Maar in steden als Amsterdam en Rotterdam, met 80 à 90% woningen in de huursector, kan en moet er echt iets gebeuren. Ik denk dat dit via het wetsvoorstel mogelijk is.

De beantwoording van de initiatiefnemers op vragen over het vangnet vind ik echt onvoldoende. Eerst hanteren zij een redentatie waarmee het percentage wordt verhoogd naar respectievelijk 33 en 25. Vervolgens stelt de PvdA-fractie in een amendement voor om dit naar 20 terug te brengen. De initiatiefnemers wekken de indruk dat het voor hen ook wel 25 mag zijn. Dit heeft mij allemaal niet overtuigd. Ik hoop dat men mij in tweede termijn wel kan overtuigen, want als men met dezelfde argumenten op de proppen komt, dan zal ik overwegen om het amendement van de PvdA te steunen.

Interessant vond ik de inbreng van collega Van Middelkoop, met name op het punt van de beoordeling van drie en één jaar. Het gaat hierbij inderdaad om koop en dat is een andere zaak dan huursubsidie, zoals bleek uit de beantwoording van de initiatiefnemers. Is het niet handig om in dat geval de belastingdienst de beoordeling te laten verrichten? Zoiets past ook bij ons eigen CDA-plan. Graag hoor ik hierop een reactie van de initiatiefnemers.

De rentelast is het uitgangspunt bij de berekening van de maandelijkse bijdrage. Ik vroeg aan de heer Hofstra of dit ook na het vijftiende jaar het geval is. Ik verwijs hierbij naar pagina 15 van stuk nr. 16: daar zie ik een heel ingewikkelde rekensom, waarbij niet alleen de rentelast staat, maar ook een p'tje dat alles te maken heeft met de spaarpremie. Zie ik dit verkeerd en is dit weer veranderd, of wegen naast de rentelast meer zaken mee bij de bepaling van de maandelijkse bijdrage?

Nu richt ik mij tot de staatssecretaris met een vraag over de renterisico's. Graag hoor ik van hem of de renterisico's in dit wetsvoorstel volgens hem voldoende zijn afgedekt. Zelf noemde ik het voorbeeld van 2% rentestijging, die volgens de berekening in ons amendement kan leiden tot een jaarlijks bedrag van 250 mln. voor de

Rietkerk

overheid na het vijftiende jaar. Ik verwijs in dezen naar een uitspraak van hoogleraar Priemus, die stelde dat het geïntroduceerde conjunctu-rele steunmechanisme niet duurzaam is en zeer prohibitieve gevolgen voor de overheid kan hebben. De initiatiefnemers hebben hierop niet gereageerd, dus ik hoor graag een reactie van de staatssecretaris.

Nu de kindertoeslag en het amendement van collega Van Zijl en mijzelf. De argumenten van de initiatiefnemers hebben mij niet overtuigd. Ik vind het fijn om te constateren dat de staatssecretaris het eens is met mijn opmerking over de oneigenlijkheid van het instrument van de individuele huursubsidie. Ik heb ook aangegeven dat bij een omzetting uitgegaan moet worden van het beginsel: gelijke monniken, gelijke kappen. Wij vinden dan ook dat een en ander 1:1 moet worden vertaald. Gelet op de discussie die ik in eerste termijn heb gevoerd, dien ik de volgende motie in.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende, dat inkomens-ondersteuning voor gezinnen met kinderen versnipperd is over verschillende regelingen;

overwegende, dat afstemming tussen een stroomlijning van de AKW, de kindertabel in de IHS en mogelijke regelingen in de Wet BEW en het belastingstelsel wenselijk is, ook met het oog op efficiënte uitvoering;

verzoekt de regering uiterlijk bij de evaluatie van de Wet BEW de noodzaak van handhaving van de kindertabel in de IHS en mogelijk de Wet BEW, in relatie tot eventuele verbeteringen in de AKW en mogelijke aanpassingen in het belastingstelsel, te heroverwegen,

en gaat over tot de orde van de dag.

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

Zij krijgt nr. 49 (25309).

De heer **Van Zijl** (PvdA): Vindt de heer Rietkerk het werkelijk logisch om bij dit debat een discussie ten principale te voeren over alle inkomensafhankelijke regelingen die kinderen regarderen? Dat is toch belachelijk?

De heer **Van Middelkoop** (GPV): Voorzitter! Ik denk dat ik de vraag van de heer Van Zijl alleen maar met "ja" zou kunnen beantwoorden. Ik adviseer de heer Rietkerk dan ook, te overwegen wat hij nu naar voren brengt, morgen bij de behandeling van de begroting van Sociale Zaken en Werkgelegenheid aan te kaarten. Wij hechten beiden zeer aan goede kinderregelingen. Ik ben echter bang dat hij nu bewerkstelligt dat de kindertabel uit de huursubsidie-regeling verdwijnt, zonder dat er zekerheid is over de compensatie.

De heer **Rietkerk** (CDA): Ik noem in dit debat niet alle kinderregelingen. Er zijn er immers veel meer dan die in de huursubsidieregeling en de WEB worden genoemd. Ik noem die twee kinderregelingen, omdat die in dit debat aan de orde zijn geweest en omdat ik zoveel belang hecht aan het principe van gelijke monniken, gelijke kappen. In eerste termijn heb ik al gezegd dat in een bredere discussie over kinderbijslag en het belastingstelsel moet worden gesproken over een stroomlijning en vereenvoudiging.

De heer **Van Middelkoop** (GPV): De heer Rietkerk moet dit onderwerp echt eerst aansnijden bij het kabinet. De ellende is begonnen door het beleid van de staatssecretaris van Sociale Zaken en Werkgelegenheid. Deze staatssecretaris heeft destijds immers een deel van de bezuinigingen weten te compenseren via de individuele huursubsidie. Dat is oneigenlijk, maar de heer Rietkerk moet bij de staatssecretaris wel eerst aangeven waar de compensatie kan worden gevonden, als deze kinderregelingen verdwijnen. Wat de heer Rietkerk nu doet, is riskant.

De heer **Rietkerk** (CDA): Het signaal dat ik in dit debat geef, zal via de deskundige staatssecretaris Remkes bij het kabinet terecht komen. Vervolgens kan een en ander daar worden besproken.

Voorzitter! Ik ben blij met de reactie van de staatssecretaris op mijn opmerkingen over het

maatschappelijk gebonden eigen-dom. Hij heeft aangegeven geen probleem te hebben met mijn amendement. Hij wil echter wel de mogelijkheid hebben en houden om bij de Kamer terug te komen met een wetswijziging, als blijkt dat het niet werkt. Ik vertaal het vrij. Het betoog van de initiatiefnemers vind ik niet overtuigend, hetgeen wel is gebleken uit het debatje dat de heer Van Zijl en ik hebben gevoerd. De vraag of mensen met een aangepaste woning van de regeling gebruik kunnen maken, is nog niet beantwoord.

Ik ben blij dat de staatssecretaris aangeeft dat in het initiatiefwets-voorstel een goede regeling is opgenomen voor de uitvoeringskosten. Ik hoor echter graag van hem wat mijn amendement in positieve zin betekent voor de administratieve lasten. Voor dit amendement dat beoogt om de uitvoering na vijftien jaar te stoppen, is echter helaas geen meerderheid in de Kamer.

Het is goed dat hij is ingegaan op het belang van goede voorlichting.

Ik kom tot het laatste punt dat in feite een herhaling van zetten is. Het gaat om de financiële onderbouwing van het initiatiefwetsvoorstel en het kunnen doorberekenen van het amendement op stuk nr. 40. Wij kiezen vanuit de verantwoordelijkheidsvraag voor zo dicht mogelijk bij de mensen. Na vijftien jaar kan sprake zijn van een renterisico. Jaarlijks kan dat 250 mln. kosten voor de overheid. Wij hebben erop gewezen dat de administratieve lasten na vijftien jaar minder zijn. De kosten op termijn willen wij gecompenseerd zien via ons amendement. Ik begrijp dat dit op dit moment niet is begroot. Het is kijken naar de toekomst. Ik wil een vergelijking maken met het onderhoud en de aankopen in het groen. Daar is het voor 25 jaar begroot. Via het Groenfonds is er voor 25 jaar een inzicht gegeven in de kosten, zowel de jaarlijkse kosten als de eenmalige afkoopkosten. De vragen die ik via interrupties in eerste termijn heb gesteld neem ik serieus. Ik heb die onderverdeling nodig voor het kunnen beoordelen hoe het verder moet met het amendement en of het wetsvoorstel solide en breed genoeg is om het te ondersteunen. Wij hebben van de initiatiefnemers en van de staatssecretaris steeds uitdraaien gehad van de ondersteuning. Het systeem kan het niet aan als na het vijftiende jaar

Rietkerk

wordt gestopt met de subsidies. Als het systeem dat weergeeft moet men mij niet kwalijk nemen dat ik opnieuw de vraag stel. Ik wil een indicatie van het bedrag en het effect van ons amendement. Ik noem nog even de pagina's: 12, 18 en 23 van stuk nr. 14. Als het gaat over de begrotingsystematiek, is het de vraag of je het bedrag afkoop ineens in een keer indicatief moet weergeven of dat je het moet reserveren.

□

De heer **Poppe** (SP): Voorzitter! De hypotheekrenteaftrek is wederom flink over tafel gegaan. Dat zal wel zo blijven, omdat die in het kader van de volkshuisvesting een belangrijke rol blijft spelen. De VVD dicteert want zo staat het in het regeerakkoord. Nu niet en straks ook niet, als het aan de VVD ligt. Het is te hopen dat Paars na de tweede periode afloopt. Van der Ploeg en Duivesteijn hebben zo ingezet op het aanpakken van de hypotheekrenteaftrek. Bij het regeerakkoord zijn zij het vergeten. Ik hoop dat zij het straks wel durven aanpakken in plaats van zwijgen.

De indieners van het wetsvoorstel houden elkaar in een vrij ijzeren omarming. Of het liefde is weet ik niet. Het mag worden opgemaakt uit de reacties van het kwartet. Zelfs bescheiden wijzigingsvoorstellen worden categorisch van de hand gewezen. De twee amendementen van de SP zijn uitzonderlijk omdat ze niets kosten. De staatssecretaris heeft ze niet ontraden. Dat is toch heel interessant.

Het onder de wet brengen van de mogelijkheid van koop in maatschappelijk gebonden eigendom, zelfs al is het op basis van een vrijwillige keuze, wordt door de indieners categorisch van de hand gewezen.

Ik beperk mij tot een aantal opmerkingen over het onderhoud en het maatschappelijk gebonden eigendom waarop onze amendementen betrekking hebben. Over de voorraad huurwoningen zal ik een motie indienen. Ten slotte geef ik een conclusie over het effect van het wetsvoorstel.

Allereerst het onderhoud. De heer Duivesteijn heeft betoogd dat het onderhoud perfect is geregeld, met uitzondering wellicht van de te starre 0,9%-norm. Daarvan geeft hij – of zelfs hij – toe dat die in een aantal gevallen te laag is. Toch deugt dat verhaal voor geen meter. Allereerst

noem ik het achterstallig onderhoud van 10% dat door de indieners geaccepteerd wordt. Op deze manier begin je al met een probleem. Ons amendement halveert dit probleem, maar de heer Hofstra zegt, als de rekenmeester van het kwartet, dat het meer bureaucratie betekent. Dat is een rare vergissing. Het achterstallig onderhoud moet toch worden vastgesteld, of het nu 5% of 10% is. Ik denk zelfs dat je 5% sneller kunt vaststellen dan 10% omdat het minder is. Er zal dus eerder sprake zijn van minder dan van meer bureaucratie.

Ik kom dan bij het maatschappelijk gebonden eigendom. De heer Duivesteijn en zijn kompanen hebben daar een hekel aan, zo bleek ons wederom. Dit geldt echter in mindere mate voor de staatssecretaris. Hij constateerde dat hierover binnen de PvdA een richtingstrijd gaande is, maar – zo zei hij – de corporaties en de gemeenten zien daar wel wat in. Dit kan betekenen dat er meer verkoopaanbiedingen komen. Ik vraag de staatssecretaris of ik het goed begrepen heb dat hij hogere kortingen dan 20% acceptabel vindt, als die kortingen geheel of gedeeltelijk – zoals bij een maatschappelijk gebonden eigendom – weer terugkomen bij de verkoper.

De fundamentalistische houding van de indieners, en met name van de woordvoerder de heer Duivesteijn, zorgt ervoor dat zelfs de heer Van Zijl daar geen chocola van kan maken. Nu vind ik het heel erg goed als de heer Van Zijl dit volhoudt!

Bij de beantwoording in eerste termijn is niet over de positie van de banken gesproken. Juist de banken betalen bij het maatschappelijk gebonden eigendom het gelag, omdat er op kortere en langere termijn veel minder grote leningen afgesloten kunnen worden. De banken lachen zich rot als de indieners het maatschappelijk gebonden eigendom bij wet uitsluiten. Ik constateer dat er drie amendementen betreffende het maatschappelijk gebonden eigendom liggen die min of meer hetzelfde beogen. Vermoedelijk kunnen die amendementen op een meerderheid van de Kamer rekenen. Daarom zijn wij bereid over detailverschillen heen te stappen en met de andere indieners, als zij daar behoefte aan hebben, iets in elkaar te schuiven.

Ik kom nu bij de effecten van de grootschalige verkoop van huur-

woningen op regionale markten. In gebieden waarin het aanbod al klein is, met name op het platteland, kunnen die effecten ernstig zijn. De indieners onderschrijven dit, maar kunnen dit in de Wet bevordering eigenwoningbezit niet regelen. Daarom wil ik de volgende motie indienen om tegelijk met de inwerkingtreding van de wet te regelen dat er geen uitverkoop kan plaatsvinden in gebieden waarin sociale huurwoningen nu al met een vergrootglas gezocht moeten worden.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende, dat:

- door de Wet bevordering eigenwoningbezit een sterke stimulans gegeven wordt aan de verkoop van sociale huurwoningen;
- in veel gemeenten – en met name in het buitengebied – het aanbod aan sociale huurwoningen reeds nu zeer beperkt is;

van mening, dat ter vermindering van een maatschappelijke tweedeling een redelijk aanbod van huurwoningen in alle gemeenten wenselijk is;

verzoekt de regering het Besluit beheer sociale huursector zodanig aan te passen dat de verkoop van huurwoningen door corporaties slechts toegestaan is, indien na verkoop van de betreffende woningen het aandeel sociale huurwoningen in de betreffende gemeente ten minste de helft van het gemiddelde percentage voor de desbetreffende regio bedraagt,

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. 50 (25309).

De heer **Poppe** (SP): Voorzitter! Ik kom tot een conclusie. De Wet bevordering eigen woningbezit zal, zeker als de woningcorporaties vrijwillig of onvrijwillig overgaan tot de verkoop van tien maal 50.000 woningen, een jaar of tien de koopmarkt aan de onderkant

Poppe

stimuleren. Leuk voor de eerste koper, maar daarna is het einde oefening, tenzij er iets als maatschappelijk gebonden eigendom aan wordt gekoppeld. De goedkope BEW-woningen vliegen bij de eerste doorverkoop in prijs zodanig omhoog, dat zij bij de volgende ronde, wanneer bijvoorbeeld de kinderen van de eerste kopers aan de beurt zijn, niet meer onder de wet kunnen vallen. De toekomstige woningzoekenden met een laag inkomen hebben dan het nakijken. Als zij een huurwoning zoeken, kunnen zij lang zoeken, want die zijn er dan niet meer, althans niet meer in voldoende mate. Als zij een koopwoning zoeken, is die ook niet meer te vinden, want die zijn dan onbetaalbaar geworden. Over gelijkwaardigheid gesproken! Met andere woorden, de keuzevrijheid – dat creëren was het doel van dit wetsvoorstel – is op termijn fake. Dat is jammer voor het sociale karakter van onze volkshuisvesting. Na de eerste ronde zal de portemonnee weer kil en koud heersen over de keuzevrijheid tussen de huur- en de koopwoning.

□

De heer **Van Middelkoop** (GPV): Voorzitter! Ook in tweede termijn voer ik namens de drie kleine christelijke fracties het woord.

Ik dank de initiatiefnemers en de staatssecretaris voor de beantwoording. Het zou misschien aardig zijn als wij voor de variatie morgen mevrouw Van 't Riet en de heer Biesheuvel het voorstel konden horen verdedigen. Dan zouden wij kunnen merken of de variatiebreedte in beantwoording groter wordt. Af en toe nam ik nu de geest van Machiavelli waar. De heer Hofstra legde om het aannemen van amendementen te keren iedereen uit wat het verschil tussen de huursubsidieregeling en deze regeling was. De heer Duivesteijn deed eerder het omgekeerde. Dat is een vrij doorzichtige manier van verdeel en heers. Maar goed, ten slotte is het aan de Kamer een oordeel te vellen bij de stemming over de amendementen.

De heer Duivesteijn heeft in het begin van zijn betoog heel helder uiteengezet, dat het eigenlijk bij dit type wetgeving om drie belangrijke soorten risico's gaat: financieringsrisico's, vermogensrisico's en

onderhoudsrisico's. Ik volsta nu met het maken van een opmerking over het laatste. Het amendement waar mijn naam onder staat, wil ik in stemming brengen. Ik ben niet helemaal ongevoelig voor het traditionele argument, dat mijn amendement geen dekking aangeeft. Op een gegeven moment wordt zo'n argument echter een armetierig argument. In zekere zin geldt de opmerking voor het gehele wetsvoorstel. Je start met iets nieuws en dat wordt voor een deel betaald door verminderde uitgaven voor de individueel huursubsidie. Het gaat mij er evenwel vooral om dat wij na verloop van tijd niet de stadsvernieuwingsproblematiek moeten terugkrijgen. Zo verwoorden de wethouders van de vier grote steden hun zorg op dit punt. Dit is ook mijn zorg. De stadsvernieuwingsproblematiek zou zich weer aan kunnen dienen als onvoldoende onderhoud wordt gepleegd.

De heer Duivesteijn heeft zich met een gloedvol betoog verzet tegen de bezwaren op dit punt. Toen hij hierover sprak, vond ik toch dat de romanticus Duivesteijn aan het woord was. Hij zette de heroïek van de gewone man neer en zei dat die gewone man zijn spullen wel zuinig zou beheren. Daardoor zou alles goed komen. Ik ben bereid een heel eind met de heer Duivesteijn mee te gaan, maar ik wijs erop dat de buffer van die gewone man toch wel heel bescheiden en heel beperkt is. Daarom zou ik het niet erg vinden als de regeling een element van paternalisme bevatte. Dat zou het geval zijn bij aanneming van mijn amendement. Dat realiseer ik mij. Het opnemen van dit element zou echter terecht zijn aangezien deze burgers van subsidie gebruik kunnen maken.

De heer Duivesteijn heeft volstrekt gelijk als hij zegt dat de sociale huursector kleiner zal worden en van karakter zal veranderen. Het is interessant de ontwikkeling op dit punt af te wachten. Dit geldt ook voor de kernvoorraad. Met veel belangstelling heb ik naar de opmerkingen van de heer Duivesteijn op dit punt geluisterd en daarbij het nodige geleerd.

Voorzitter! Ik wil vervolgens nog een paar opmerkingen maken over punten die met de ingediende amendementen aan de orde zijn. De heer Luchtenveld moet naar mijn mening eieren voor zijn geld kiezen

als het gaat om de regionale differentiatie, maar misschien heeft hij dat inmiddels zelf al beseft. Ik sta sympathiek tegenover zijn overwegingen, maar als zich in dit kleine landje de situatie voordoet waarin je echt regionaal moet gaan differentiëren, is het de vraag of dat bij AMvB moet gebeuren en of je zoiets moet delegeren aan de staatssecretaris. Kan de wetgever dat niet beter zelf regelen? Dat leidt tot mijn aanbeveling daar nog even mee te wachten en wel tot de eerste evaluatie.

Voorzitter! Ik deel u mee dat ik het amendement op stuk nr. 27 wil intrekken.

De **voorzitter**: Aangezien het amendement-Van Middelkoop (stuk nr. 27) is ingetrokken, maakt het geen onderwerp van beraadslaging meer uit.

De heer **Van Middelkoop** (GPV): Dit is ten faveure van het amendement van de heer Rietkerk en de heer Van Zijl. Daarin is de strekking van mijn amendement opgenomen. Bovendien zijn daar nog een paar aardige dingen aan toegevoegd. Wat let mij dus om steun aan dat amendement te geven?

De interrupties aan het adres van de heer Rietkerk zowel door mijn persoon als door de heer Van Zijl hebben hem hopelijk aanleiding gegeven om nog eens goed na te denken over zijn motie. Ik denk namelijk echt dat hij een gevaarlijke weg aan het bewandelen is en zich bezondigt aan een kleine politieke faux pas.

Ik heb in eerste termijn een vraag gesteld die nog niet helemaal goed is beantwoord. Ik denk dat ik mij hierbij tot de heer Hofstra moet wenden. Het gaat dan om de situatie die zich na vijftien jaar voordoet. Wij lopen het risico dat de rente dan iets meer is gestegen dan wenselijk is voor de mensen waar het om gaat. De indieners hebben gezegd: dan doen wij het fiftyfifty; het Rijk betaalt 50% en de eigenaar-bewoner betaalt 50%. Wat is echter de ratio van die verdeling? Het beginsel van gelijk delen vind ik hier wat armoedig. Waar je mensen de mogelijkheid hebt gegeven om via een subsidie aan een eigen woning te komen, moet je je namelijk ook verantwoordelijk weten voor de situatie daarna, dus na vijftien jaar. Je moet die mensen in staat stellen om hun woning zo lang mogelijk in eigen

Van Middelkoop

bezit te houden. En dan kan het wel een keer zo zijn – dat is een heel vervelende omstandigheid – dat je niet met 50% rijkssteun kunt volstaan. Ik heb in eerste termijn de suggestie gedaan om een heel kleine wijziging in het wetsvoorstel aan te brengen. Dat was om bij AMvB het percentage van 50 – ik geloof dat het een rekengetal van 0,5 is – mogelijkwijze te laten variëren tussen 0,5 en 1. Ik reik die gedachte maar aan aan de indieners.

Ten slotte kom ik op de discussie over BEW en MGE, om de afkorting maar te gebruiken. Ik vrees dat de heer Duivesteijn – of hij moet het met zijn collega's zwaar gaan opvoeren – op dit punt de strijd zou kunnen gaan verliezen, zo zeg ik heel voorzichtig. Ik wil op mijn beurt echter niet verheugen dat ik een lichte sympathie heb voor zijn argumentatie. Die sympathie zat vooral in een tussenzinnetje. Als dat nou belangrijk is, dan wil ik de heer Duivesteijn uitnodigen om dit nog eens wat breder uiteen te zetten. Het ging om het volgende. Als ik hem goed heb aangehoord, dan zit zijn verzet hem vooral hierin. Hij zei: als de rijksoverheid aanvullende steun geeft – subsidie is toch het financieel aanvullen, als mensen het niet helemaal zelf kunnen redden – dan moet daar een goede grond voor zijn. Hij zag die grond eigenlijk alleen maar, wanneer dat leidt tot eigenwoningbezit. Hij zag die een stuk minder, als het gaat om maatschappelijk gebonden eigendom. Dan wordt het geld namelijk ook gegeven aan een constructie waardoor de een nog zo aan de ander, te weten de eigenaar-bewoner aan de corporatie, gebonden is. Als dat zo is, dan denk ik dat de heer Duivesteijn een argument heeft om een onderscheid te maken tussen het een en het ander en dan wil ik graag dat hij hier nog eens op reageert. Vergis ik mij, dan geef ik ook mijn verzet op tegen het amendement dat op dit punt voorligt. Ik heb daar nog niet helemaal mijn gedachten over laten gaan, maar ik vind die discussie meer dan de moeite waard.

De heer **Van Zijl** (PvdA): Is het niet zo dat de aspirant-koper voor het in ruil onder voorwaarden akkoord gaan met winstdeling – daar praten wij namelijk over – een hoop terugkrijgt? Dat gebeurt overigens alleen, als dat afgesproken wordt. De staatssecretaris gaat hier nog over

onderhandelen. De koper krijgt daar wat voor terug in termen van mogelijkwijze onderhoud, risicodeling en dergelijke, maar hij kiest vrij voor het afstaan van winst voor een hem welgevallig bijproduct.

De heer **Van Middelkoop** (GPV): Mijnheer Van Zijl, wij zijn allebei dit debat ingegaan met kennis van hoofdlijnen van de materie en hebben wel eens wat moeite met de details. Dat geldt ook hier. Ik weet op dit moment niet helemaal zeker – ik nodig de heer Duivesteijn en/of de staatssecretaris uit om dit nog eens uit te leggen – waar wij als wetgever nu concreet mee bezig zijn. Ik heb de indruk dat een aantal zaken later nog moet worden geregeld. Ik heb ook nog niet gehoord dat de door de heer Duivesteijn gevreesde constructie ten aanzien van de maatschappelijk gebonden eigendom bij aanvaarding van het amendement uitgesloten zou zijn. Ik leg dit maar als vraag voor. Als dat zo is, blijven de bezwaren gelden die de heer Duivesteijn eerder heeft verwoord en waar ik enig begrip voor heb.

De heer **Poppe** (SP): Ik vind het erg goed dat de heer Van Middelkoop hier kritisch over is. Het gaat echter ook om de mensen zelf. Er kan een grotere korting op de verkoopprijs gegeven worden. De heer Duivesteijn heeft een afgrijselijk voorbeeld gegeven. Je kunt echter ook andere vormen bedenken voor het maken van een afspraak tussen de verkoper en de koper over het onderhoud en risicodeling. Dat zijn heel normale afspraken die mensen onder elkaar kunnen maken. Mijn vraag is of u vindt dat ook in zo'n geval kopers en verkopers aan elkaar gekoppeld moeten worden.

De heer **Van Middelkoop** (GPV): U geeft zelf al aan dat die mogelijkheid er is, maar ik heb begrepen dat tot op dit moment ook de door de heer Duivesteijn veel meer te vrezen constructie zich zal voordoen waarbij de burger om wie het gaat met handen en voeten gebonden is. Dan blijft het type bezwaren gelden dat ik heb verwoord. Ik wil het echter niet zwaarder maken dan het is. Op dit moment heb ik geen principiële bezwaren tegen het amendement, maar ik vind de discussie zo de moeite waard dat ik er in tweede termijn nog eens op terug wil komen.

De heer **Poppe** (SP): Er wordt niet uitgelegd wat de maatschappelijk gebonden eigendom inhoudt, voor welke constructie gekozen wordt. Daar moeten wij nog over nadenken. In ons amendement wordt het geregeld bij algemene maatregel van bestuur.

De heer **Van Middelkoop** (GPV): Ik denk dat wij zo voldoende materiaal bij elkaar krijgen om een goede afweging te maken voor de stemmingen.

□

De heer **Luchtenveld** (VVD): Mevrouw de voorzitter! Een aantal punten zal ik omwille van de tijd laten liggen. Voor de VVD-fractie is essentieel hoe het aanbod van voldoende woningen binnen de gestelde marges zich zal ontwikkelen. Wij hebben daarover, ook na de beantwoording in eerste termijn, zowel van de kant van de indieners als van de kant van de staatssecretaris, de nodig zorg. In de eerste plaats heb ik het punt genoemd van de indexatie die gebaseerd wordt op de bouwkostenontwikkeling, terwijl de WOZ-waarde of de regionale woningmarkten zich in een ander tempo ontwikkelen, in ieder geval in delen van het land. In de tweede plaats zijn wij zeer verheugd over de mededeling dat de staatssecretaris, zo nodig uit eigen beweging, overleg gaat voeren met de corporaties, mocht de motie-Biesheuvel, waarin dit punt aan de orde is, worden verworpen. Op dit moment weten wij echter nog niet wat de resultaten zullen zijn van dat overleg. Die zijn wel heel belangrijk, omdat een groot deel van het aanbod aan woningen zal moeten komen uit de huidige huurwoningen. Om dat overleg een extra stimulans te geven en om het misverstand weg te nemen dat bij mevrouw Van Gent leeft, dat dit overleg niet gesteund wordt door een meerderheid van de Kamer, leg ik de Kamer graag de volgende motie voor.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende, dat:

- de mate waarin personen met een

Luchtenveld

lager inkomen na invoering van de Wet bevordering eigenwoningbezit daadwerkelijk in staat zullen zijn een goedkope woning te kopen, in belangrijke mate afhankelijk zal zijn van de bereidheid van woningcorporaties om daadwerkelijk woningen (thans huurwoningen) te koop aan te bieden, bij voorkeur met een koopprijs beduidend lager dan de marktwaarde;

- thans nog onvoldoende duidelijk is in welke mate en tegen welke voorwaarden woningcorporaties daartoe bereid zijn;
- voor het door huidige huurders kunnen maken van de keuze tussen huur en koop van essentieel belang is dat in de eigen regio ook daadwerkelijk beide typen woningen beschikbaar en bereikbaar zijn;

verzoekt de regering:

- met de koepels van woningcorporaties nader overleg te voeren teneinde afspraken te maken over de in de komende jaren te koop aan te bieden aantallen huurwoningen, alsmede over daarbij van toepassing zijnde prijsstelling en overige voorwaarden en regionale spreiding;
- de Kamer omtrent de resultaten van dit overleg uiterlijk op 1 mei 2000 te rapporteren,

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter: Deze motie is voorgesteld door de leden Luchtenveld, Van Zijl en Van Middelkoop. Naar mij blijkt, wordt zij voldoende ondersteund.

Zij krijgt nr. 51 (25309).

De heer **Luchtenveld** (VVD): Wij hopen dat dit overleg tot goede uitkomsten zal leiden. Ik heb bewust geen aantal opgenomen. De Kamer stemt nog over de motie-Biesheuvel. Ik wil in ieder geval duidelijk maken dat de Kamer de staatssecretaris van harte aanmoedigt, het overleg met de corporaties te voeren met een zo goed mogelijk resultaat. Dat is wat ons betreft zoveel mogelijk te koop aan te bieden woningen.

Wij vinden het belangrijk dat in dat overleg ook gesproken wordt over de spreiding in het land. Wij maken ons nog steeds grote zorgen over de regionale spreiding van het aanbod. Ik wil niet op alles wat daarover gewisseld is ingaan, maar het principiële punt dat er niet gedifferentieerd mag worden, is wat ons betreft geen principiële punt. In

het verleden is daar ook voor gekozen. Wij vinden ook dat er veel voor te zeggen is om het voorlopig niet te doen. Je zou het alleen maar moeten doen als andere middelen falen. Ik hoop dat andere middelen kunnen leiden tot een goede oplossing en dat de indieners en de staatssecretaris volledig het gelijk aan hun zijde krijgen in de praktijk. Ons probleem is dat zou kunnen blijken dat het niet lukt. Wij vinden dan het traject van wetgeving na evaluatie te lang. Wij zijn dan vier tot zes jaar verder voordat er daadwerkelijk in de witte vlekken die er zullen zijn, woningen te koop aangeboden kunnen worden. Wij hebben daartegen het bezwaar dat mensen die aan dit wetsvoorstel ook een perspectief ontlenen, wel erg lang moeten wachten. De indieners wijzen erop dat het mogelijk is om een aantal, misschien een flink aantal BEW-woningen die aan die grenzen voldoen, neer te zetten in Vinex-gebieden, maar hoe zal dat gaan? Het wordt een lot uit de loterij als je als woningzoekende of huidige huurder in zo'n regio de sleutel van zo'n voordeur krijgt. Ons bezwaar is dat de indieners spreken over een principieel recht om te kiezen tussen huren en kopen. Voor een aantal mensen gaat die keuze dan niet op. Als je in een beetje beroerde regio woont, heb je die keuze alleen maar als je toevallig dat lot uit de loterij krijgt. Wij vinden dat een groot probleem. Wij zien grote principiële bezwaren tegen welk systeem ook om die schaarse aantallen woningen te verdelen. Er moeten dus duidelijke afspraken komen met een voldoende regionaal aanbod, of de markt moet zich anders ontwikkelen dan deze zich de afgelopen jaren heeft ontwikkeld, of er moet wat meer gebeuren.

Voorzitter! Ik wil in dit verband nog een vraag stellen aan de staatssecretaris. Hij heeft gezegd dat het amendement over de aflossingsvrije hypotheek ten dele helpt om het probleem op te lossen. Voorzover het meer ruimte voor onderhoud en de mogelijkheid tot meer maandlasten betreft, ben ik het daarmee eens. Maar is dat in wezen ook een advies om nog iets te doen aan de maximale koopprijsgrens, omdat er iets meer ruimte ontstaat in de maandlast? Zou de hypotheek daarvoor benut moeten worden of heb ik dat verkeerd begrepen?

De heer **Poppe** (SP): Ik heb net een motie ingediend die gaat over het keuzeaanbod in de regio's. Als ik u zo hoor, voelt u daar wel wat voor.

De heer **Luchtenveld** (VVD): Wij zijn aan het eindoordeel over die motie nog niet toe. Ik heb een andere oplossing in de discussie gebracht. Ik heb gemerkt dat daarvoor een bredere steun in de Kamer is. Het is niet alleen het gedachtegoed van de VVD om, in geval dit onverhoopt nodig blijkt te zijn, serieus iets te doen aan die regionale differentiatie. Ik heb goed geluisterd naar de staatssecretaris. Hij heeft gezegd dat je, als je dat doet en als het om de snelheid gaat, je je dan niet moet beperken door de bedragen, zoals die in het amendement stonden. Daarom is er een ander amendement voor de discussie voorbereid, wat breder is ondertekend. Dit is inmiddels rondgedaald.

Voorzitter! Wij zouden hierover graag de discussie voortzetten met de indieners en de staatssecretaris. Wij denken dat het niet aanvaardbaar is dat het vijf of zes jaar moet duren voordat in sommige regio's aanbod beschikbaar komt. Dat er verschil blijft in het aanbod per regio, valt niet op te lossen met een regionale differentiatie. Het is ook niet onze bedoeling om de grafieken precies gelijk te maken. Het gaat ons om de extra toppen en diepe dalen uit de grafieken die zijn verstrekt. Dan nog de vraag waarom per provincie. Ook de cijfers die wij zowel in de nota naar aanleiding van het verslag als in de laatste brief van de indieners hebben gekregen, werden gegeven per provincie. Wij hebben geen andere cijfers. Nog verder differentiëren in woninggebieden of tussen steden lijkt ons tot een nog grotere bureaucratie te leiden. Daar zien wij ook bezwaren in. Niet voor niets kiezen wij ook voor een uitwerking per AMvB. Een aantal onderdelen zal dan moeten worden afgewezen, als het nodig is. Wij zien ook liever dat het niet nodig is en dat de wet in haar volle werking werkt. Op het moment dat hier gerapporteerd wordt over het overleg met de corporaties ligt de wet hopelijk al in de Eerste Kamer of is zij daar al aanvaard en is zij onderweg naar de drukkerij voor het Staatsblad. Wij zijn dan te laat als het overleg mocht tegenvallen.

Voorzitter! Wij zijn geneigd, de voorkeur van de staatssecretaris ten

Luchtenveld

aanzien van het maatschappelijk gebonden eigendom te volgen voor het principiële keuzerecht van de koper. Er moet wel goede voorlichting worden gegeven. De koper is naar onze mening voldoende mondig.

Wij hebben ten aanzien van het vangnet weinig gehoord over de financiële verschillen. Wij vragen ons af of het principiële verschil tussen huren en koop van 5% wel voldoende is onderbouwd.

De **voorzitter**: Ik geef nu het woord aan mevrouw Giskes, die ongeveer vijf minuten spreektijd heeft.

Mevrouw **Giskes** (D66): Voorzitter! Het is geen begrotingsbehandeling, dus wij mogen in principe zo lang praten als wij willen.

De **voorzitter**: Ik ben het helemaal met u eens dat het geen begrotingsbehandeling is, maar een wetgevingsbehandeling. Desalniettemin vraag ik uw solidariteit met degenen die wel hebben geprobeerd zich te beperken en met de mensen van het Kamerbedrijf zelf.

□

Mevrouw **Giskes** (D66): Voorzitter! Ik dank de indieners en de staatssecretaris voor hun beantwoording. De heer Duivesteijn heeft terecht de ambtenaren bedankt, want het was ook mij opgevallen dat het wetsvoorstel inmiddels verdacht veel is gaan lijken op de SEW die in het verleden door het kabinet is ingediend. Uiteindelijk is dit een bijzonder resultaat.

Voor D66 is het doel van deze wet niet zoveel mogelijk huurwoningen te verkopen, maar wel om, als men wil kopen, dit mogelijk te maken. Er blijft altijd een grens vanuit volkshuisvestelijke optiek ten aanzien van het aantal gewenste huurwoningen. Als mensen niet kunnen kopen, worden zij niet dakloos. Zij moeten/mogen hoogstens huren.

Ik heb in eerste termijn gevraagd naar de grens van 23 jaar. Het antwoord is niet zo overtuigend, maar dit lijkt mij een onderdeel van de evaluatie. Bezien moet worden of het nodig is, daarop terug te komen. Ik heb ook gevraagd naar huishoudens van meer dan twee volwassenen, bijvoorbeeld broers en zussen, die wellicht gezamenlijk willen

kopen. Kan daarop in tweede termijn worden ingegaan?

In de bijstand speelt de kwestie van het opeten van het eigen huis. Graag ook daarop een reactie in tweede termijn.

De beantwoording inzake het vangnetpercentage is dusdanig dat ik mij gerechtigd voel steun te blijven geven aan het amendement van de heer Van Zijl waarin een percentage van 20 wordt voorgesteld. Ik schat in dat de indieners weinig weerwerk zullen leveren op dit punt.

De antwoorden over de aflossingsvrije hypotheek waren dusdanig ruim dat ik het verantwoord vind het voorstel van 50% van de heer Luchtenveld te blijven steunen.

Ik heb ten aanzien van de kindertabel al duidelijk gemaakt dat D66 niet zo voor dit soort aanvullende regelingen is. De motie van de heer Rietkerk komt aardig in onze richting. Wij wachten af wat er in de komende dagen nog gebeurt bij de behandeling van de begroting van Sociale Zaken. Wij kunnen ons stemgedrag daar dan op afstemmen. Het is boeiend dat de motie is ingediend op basis van de veronderstelling dat er een kindertabel in de BEW komt.

Voorzitter! Gehoord de discussie over het onderhoud, lijkt het mij het beste om de zaken te laten zoals zij in het voorstel zijn opgenomen, dus om daar niets extra's aan toe te voegen. Een en ander zal uitdrukkelijk onderdeel vormen van de evaluatie. Dat lijkt mij ook zeer nodig.

Ik heb in eerste termijn gevraagd of de staatssecretaris zichtbaar wil maken op welke wijze ten aanzien van de overdrachtsbelasting de verrekening tussen Financiën en VROM vorm krijgt. De indieners hebben in de nota naar aanleiding van het nader verslag nogal nadrukkelijk aangegeven dat dit punt nog goed geregeld moet worden. Ik heb daar niets meer over gehoord.

D66 blijft gevoelig voor het feit dat er behoefte kan zijn aan regionale verschillen en voor de redenering dat je het in principe mogelijk moet maken, zodat je het instrument kunt toepassen wanneer je het nodig hebt. Er is een gewijzigd amendement van de heer Luchtenveld, waarin de grenzen van de bedragen zijn verwijderd. Ik vind dat een terechte verbetering. Vooralnog zijn wij geneigd dat te steunen.

Ik denk dat het goed is om nogmaals te benadrukken dat D66 niets heeft tegen maatschappelijk gebonden eigendomsconstructies in welke vorm dan ook. In de lijn van de heer Duivesteijn en de zijnen redenerend, mensen zijn zelfstandig en mondig genoeg om zelf te kunnen beoordelen of er een zinnig voorstel ligt. In die zin kan men wel schermen met voorbeelden van contracten die werkelijk niet door de beugel kunnen, maar als daarop ingegaan wordt, voorziet het kennelijk toch in een behoefte.

Dat is wat anders dan mensen, als zij willen kopen, niet de keuze te geven of zij alleen op deze manier willen kopen of zonder extra's willen kopen. De charme van het amendement van de heren Rietkerk en Van Zijl is dat die keuzemogelijkheid er altijd moet zijn. Als wij dat weten te formuleren, is dat een goede gedachte, omdat je dan zelfs nog een extraatje biedt. Ik denk dat de staatssecretaris ook in die trant redeneerde.

Ik ben blij dat de heer Van Middelkoop ook gevoelig is gebleken voor de discussie over wat je aan wie geeft. Ik heb bij interruptie gevraagd om een rekenvoorbeeld. Ik stel het op prijs als morgen op de een of andere manier getoond kan worden waar hoeveel geld blijft in geval van kopen in MGE-sfeer. Ik zeg erbij dat het niet per definitie slecht hoeft te zijn als de corporaties weer in het bezit van enig geld komen, mits zij dat ook weer voor de volkshuisvesting aanwenden. Kortom, D66 is zeer geneigd om het amendement te steunen. Vooralnog zie ik geen reden om dat niet te doen.

Dan kom ik op mijn eigen amendement over het voorkeursrecht. Ik denk dat dit niet haaks staat op wat er allemaal is gezegd over maatschappelijk gebonden eigendom. Zelfs al zouden corporaties zonder enige verdere constructie willen verkopen, dan vind ik het toch gewenst dat er in die sfeer een eerste keuze blijft om te kijken of het wenselijk is om een bepaalde woning in het bestand terug te halen. Dat is dan tegen de marktwaarde. De heer Poppe wil ons steeds doen geloven dat al die woningen, eenmaal verkocht, nooit meer in de sfeer zullen komen van de mensen voor wie het is gedaan, maar ik wijs erop dat het altijd afhankelijk is van de marktwaarde

Giskes

tegen welke prijs woningen verkocht worden. Dat probleem zul je altijd houden, een reden waarom ook hij mijn amendement zou moeten steunen.

De heer **Poppe** (SP): Mevrouw Giskes bedoelt hiermee te zeggen dat de markt instort en de prijzen zakken, maar dan hebben wij een ander probleem, ook met deze constructie, dat snapt zij ook wel.

Mevrouw **Giskes** (D66): Als die woningen worden verkocht met een enorme winst, is de marktwaarde van die woningen en van soortgelijke woningen op dat moment heel hoog. Als corporaties willen verkopen, hebben zij ook met die hogere marktwaarde van doen. Daar kunnen zij nog enige reductie op plegen, maar dan heb je het wel gehad.

De heer **Poppe** (SP): De MGE's maken er afspraken over. De verdeling is dan minder duur voor de corporatie. Daarna kunnen zij met dezelfde korting aan een volgende verhuren. Als er tegen de vrije-marktprijs wordt verkocht, is de woning natuurlijk uit het beeld van de BEW verdwenen.

Mevrouw **Giskes** (D66): Met mijn amendement regel ik dat de corporatie de woning wel tegen de marktwaarde, maar zonder al die kosten die zij maken met de MGE, in bezit kunnen krijgen. Dan kunnen zij deze weer met korting verkopen, als zij daar zin in hebben.

De heer **Poppe** (SP): Dat kost een hoop geld.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Mevrouw Giskes koppelt voorkeursrecht aan marktwaarde. Hoe is dat te rijmen met MGE?

Mevrouw **Giskes** (D66): Dat heeft eigenlijk niets met elkaar te maken. Ik wil regelen dat maatschappelijk actieven die woningen die met subsidie van de overheid gekocht kunnen worden, los van de constructies eromheen, als eerste weer in bezit kunnen krijgen, tegen de dan geldende prijs.

□

De heer **Van Zijl** (PvdA): Mevrouw de voorzitter! Wij gaan dinsdag stemmen over een buitengewoon

belangrijk wetsvoorstel, op welke wijze het ook geamendeerd zal worden. Het levert een enorme bijdrage aan een stuk vernieuwing in de volkshuisvestingspolitiek. Ik was vandaag voor het eerst in dit gezelschap. Ik vond het af en toe een merkwaardig gezelschap. Het was daarmee overigens niet minder aangenaam.

Wij gaan hier een zeer belangrijk besluit nemen. Ik sluit mij graag aan bij de argumentatie van mevrouw Giskes in dezen. Ik doel ook in bredere zin op elementen als het belang van sociale cohesie in de wijken en het nemen van eigen verantwoordelijkheid, onderdelen van een breed scala aan goede motieven dat ten grondslag ligt aan dit brede initiatief.

Ik ben kort over de vangnetconstructie. Uit de beantwoording blijkt bij de keuze tussen een percentage van 20 of 25 sprake van een nattevingerelement met een principiële sausje. Het heeft niet overtuigd. Ik laat het amendement dus maar zoals het is. 20% is een mooi getal.

Ik denk niet dat ik over de kindertabel ooit heb gezegd dat die een niet deugdelijk of een oneigenlijk element is in de IHS. Men kan echter voluit beweren dat gezinnen op een andere manier, en binnen een andere samenhang, ondersteund kunnen worden. De heer Rietkerk heeft hierover een motie ingediend. Het is niet verstandig om dat nu te doen. Discussie hierover is wat mij betreft uitstekend. Zolang wij de kindertabel in de IHS hebben en wij de IHS mee mogen nemen in de koopsubsidie, versterken wij het financiële draagvlak als wij ook de kindertabel mee kunnen nemen. Ik handhaaf dan ook mijn amendement op dit punt. De dekking hiervan komt uit dezelfde dekking als de IHS. Dat lijkt mij niet zo'n probleem.

Staatssecretaris **Remkes**: De redenering en de toelichting van de heer Van Zijl over de dekking van de kindertabel is wel heel kort door de bocht gesteld. Kan hij aangeven hoe de tekorten, die als gevolg van aanvaarding van dit amendement ontstaan op de VROM-begroting, worden gedekt?

De heer **Van Zijl** (PvdA): De heer Remkes zal de begroting op lange termijn moeten aanpassen. Volgend jaar zal er weinig gebeuren op de

VROM-begroting bij aanvaarding van dit amendement. Op langere termijn is er een min en een plus bij de IHS als gevolg van dit wetsvoorstel. Er is een aantal jaren een min, die uiteindelijk via een plus oploopt in een winsituatie waarin bespaard wordt op de IHS. Een en ander kan dus op de lange termijn worden verrekend.

Staatssecretaris **Remkes**: Ik zal de heer Van Zijl een precies inzicht geven in de tekorten die zullen ontstaan. Dat is geen verhaal van de lange termijn. Mijn vraag is andermaal hoe een serieuze fractie als de PvdA in dekking zal voorzien.

De **voorzitter**: Ik neem aan dat de staatssecretaris deze gegevens morgen schriftelijk zal overhandigen. De heer Van Zijl vervolgt zijn betoog.

De heer **Van Zijl** (PvdA): De staatssecretaris stelt een verduidelijkende vraag. Hij kan echter gewoon in zijn tweede termijn aangeven dat de bedoelde dekking hem niet bevalt. Wij kunnen daar dan over discussiëren.

De staatssecretaris heeft mij op het gebied van de onderhoudskosten meer overtuigd. Ik heb mij door een bekwaam adviseur laten adviseren over het Investeringsfonds stedelijke vernieuwing. Dat zou een deugdelijke dekking opleveren. Ik zal die adviseur ontslaan. Hij is immers door de mand gevallen. Ik ben zelf ook door de mand gevallen. Het was geen deugdelijke dekking. Wel is van belang dat de kindertabel wat extra draagvlak geeft, wat mogelijkerwijs maakt dat de goede afspraken die de staatssecretaris gaat maken met het veld ook nog kunnen leiden tot onderhoudsondersteuning als hier en daar constructies worden aangeboden, zij het onder de voorwaarde van het amendement-Rietkerk/Van Zijl. Ik had het goed gevonden als wij er met elkaar in waren geslaagd om de dekking hiervoor te vinden. Hetzelfde geldt voor, in combinatie daarmee, het politiek draagvlak. Die dingen horen bij elkaar. Geen deugdelijke dekking betekent geen politiek draagvlak. Dat zit er dus niet in. Dat neemt niet weg dat ik het jammer vind. Het is echter niet zo betreurenswaardig dat daarmee het wetsvoorstel zo kwetsbaar is dat men er niet meer voor kan stemmen. Naar mijn smaak was het echter een versterking geweest.

Van Zijl

De heer **Van Middelkoop** (GPV): U zou, maar dat terzijde, tot sommige personen een meer dualistische relatie moeten onderhouden. U ontslaat maar wie u wilt ontslaan. U hebt het amendement uit volkshuisvestelijke overwegingen ingediend. U blijkt op pad te zijn gestuurd met een type dekking dat echt niet kan en nu trekt u het weer terug. Is dat niet iets te snel? Zou u niet eens even kunnen nadenken over een andere dekkingsmogelijkheid?

De heer **Van Zijl** (PvdA): Ik heb u ook warme woorden horen zeggen over de onderhoudstoelage, maar ik heb niet helder voor ogen waar u vanuit uw deskundigheid die dekking heeft gevonden. U heeft waarschijnlijk geen slechte adviseurs gehad in dezen. Wij staan wel voor hetzelfde probleem. Ik heb sympathie geuit voor de gedachte te komen tot een maandelijks toelage. Die sympathie heb ik nog steeds. Die toelage zou een stukje versterking geven.

De heer **Van Middelkoop** (GPV): Ik wil mij er niet gemakkelijk vanaf maken door te zeggen dat ik wat minder boodschap heb aan verhalen over dekking, omdat ik niet tot de coalitie behoor, enzovoort. Zo zitten wij niet in elkaar. Dat weet u. Ik vind wel dat wij het mogen relativeren. Als dit wetsvoorstel wet wordt, gaat de uitvoering sowieso wat meer kosten. Wij praten nu over de vraag of het verantwoord is er nog iets bij te doen. Mijn, en ik had gedacht ook uw, overtuiging is dat men juist op het punt van het onderhoud wel eens pennywise poundfoolish kan zijn.

De heer **Van Zijl** (PvdA): U weet ook hoe het hier zo'n beetje functioneert. Ook al ontbreekt mij voldoende kennis van deze begroting om die dekking te vinden, deze zou mogelijkerwijs wel zijn gevonden als daarvoor bij andere fracties een meerderheid had bestaan. Wij hebben hier lang gedebatteerd met elkaar, maar van zo'n meerderheid is niet gebleken. Andere grote fracties zien het minder scherp dan wij het zien en dan u het ziet. Ik kan dan wel door blijven praten, maar dan vind ik noch politiek draagvlak noch dekking. Zo simpel is het soms ook. Misschien is dat naar uw mening te vlug, maar dan zie ik graag van u een amendement met een deugdelijke dekking tegemoet, want dan

kunnen we gelijk oversteken. Als u die deugdelijke dekking vindt, wie weet, steun ik dat amendement ook nog wel.

Mevrouw **Giskes** (D66): De kindertoelage moet per maand bijna evenveel kosten als de onderhoudstoelage. U heeft geen probleem om die toelage voor kinderen uit de blauwe lucht te financieren. Voor het onderhoud zou dat niet kunnen. Hoe moet ik dat verklaren?

De heer **Van Zijl** (PvdA): Betekent uw vraag dat ik het voor het onderhoud ook uit de blauwe lucht moet financieren of dat u het geen van tweeën vindt deugen?

Mevrouw **Giskes** (D66): Vooral het laatste natuurlijk, maar het is wel verrassend dat u niet voor eenzelfde financieringsbron voor onderhoud kiest als voor de kinderen.

De heer **Van Zijl** (PvdA): Op het gevaar af dat ik morgen geweldig wordt gecorrigeerd door de staatssecretaris, wil ik het nog eens uitleggen. Waar het wetsvoorstel voor de mensen als belangrijke financieringsbron heeft het meenemen van de IHS in de koopsubsidie, is het volgens mij logisch dat ook de toelage voor gezinnen met kinderen meegenomen mag worden, wat natuurlijk een verzwaaring betekent van het IHS-budget. Ik vind daar dus een zekere logica in zitten, al denkt de staatssecretaris daar anders over. Ik besef voluit dat ik die dekking niet voor de onderhoudstoelage kan gebruiken, want daarvoor geldt die logica niet. Ik moet er daarom vanaf zien.

Mevrouw **Giskes** (D66): U gaat er dus impliciet vanuit dat in de bedragen die worden gebruikt voor de eigenwoningbijdrage niet echt een evenredig deel van de IHS is opgenomen, maar dat er een potje overgebleven is dat het deeltje kindertoelage bevat.

De heer **Van Zijl** (PvdA): Dat is door de indieners niet als zodanig begroot. Daar wijst de staatssecretaris terecht op. Ik volg niet die begroting sec. Ik zeg alleen maar dat volgens mijn logica, die door een aantal anderen wordt gesteund, de kindertabel daarin meegenomen had moeten worden.

Mevrouw **Giskes** (D66): U zou zelfs zover willen gaan om te zeggen: maak die bijdrage maar wat lager en geef mensen met kinderen maar wat meer?

De heer **Van Zijl** (PvdA): Nee, zover ga ik niet.

De **voorzitter**: Misschien kan de heer Van Zijl nu gaan afronden.

De heer **Van Zijl** (PvdA): Graag, voorzitter.

Het meest indringend hebben we misschien wel gesproken over de MGE. Onze opvatting is niet die van de corporaties geweest, laat dat duidelijk zijn. Die hadden graag een andere constructie gezien, namelijk de mogelijkheid om exclusief MGE aan te bieden in combinatie met de BEW. Wij hanteren hier ook niet sec het volkshuisvestelijk argument, namelijk dat het zo mooi is dat die woningen goedkoop kunnen worden doorverkocht, al is dat mogelijkerwijs mooi meegenomen. Wij hanteren hier alleen maar het argument dat wordt gehanteerd door de indieners, namelijk dat van de keuzevrijheid. Dat brengt ons ertoe te zeggen dat de MGE als eigenstandig product moet kunnen worden aangeboden. Dat is ook het antwoord aan de heer Van Middelkoop. In dat geval is het echt een combinatie van wat nemen en wat geven. Dat vinden wij in dat geval te rechtvaardigen. Als het niet aantrekkelijk wordt gemaakt, verdwijnt het product. Dan blijft alleen maar over wat wij hier volgende week met elkaar beslissen. Dat moet dan maar.

Voorzitter! Ik steun het amendement dat handelt over de vrijheid om een hypotheekvorm te kiezen. Mijn amendement over achterstallig onderhoud heb ik ingetrokken omdat het overbodig bleek. Voor het overige weet men welke amendementen ik wel en niet steun. Dat geldt zeker ook voor het amendement met betrekking tot de regionale verschillen dat ik in enigszins gewijzigde vorm graag zal steunen.

□

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Voorzitter! In mijn eerste termijn was ik erg complimenteuz in de richting van de indieners, maar ik vind wel dat zij zich er in hun antwoord af en toe wat gemakkelijk vanaf gemaakt hebben. Dat vind ik jammer. Af en

Van Gent

toe was het erg flamboyant en wat al te gemakkelijk. Dat lijkt natuurlijk leuk, maar het gaat hier wel om een serieus wetsvoorstel. De initiatiefnemers moeten niet denken dat hun voorstel het enige ware is; ik had echter de indruk dat zij niet echt openstonden voor andere meningen. Dat vind ik jammer. Wat dit betreft zou het interessant zijn om morgen ook mevrouw Van het Riet en de heer Biesheuvel aan het woord te laten. Er is altijd hoop en misschien horen wij dan een andere invalshoek.

Ook voor mijn fractie geldt dat huren en kopen gelijkwaardig zijn. Het ene mag niet ten koste gaan van het andere. Die gelijkwaardigheid zou ook betrekking moeten hebben op de financiële risico's. Het is uitermate belangrijk over die risico's adequate voorlichting te geven. Dat is nu niet geregeld in het wetsvoorstel, ook al vinden de indieners dat er objectieve voorlichting moet worden gegeven. Daarom wijs ik nogmaals op mijn amendement waarin een richtlijn wordt aangereikt voor een objectieve en openhartige voorlichting.

Ook met betrekking tot het achterstallig onderhoud heb ik een amendement ingediend. Ik vind dat dit bij gelegenheid van dit wetsvoorstel moet worden geregeld, ook al vinden sommigen dat deze kwestie in breder verband moet worden geregeld. Wij praten nu over financiële risico's die mensen in deze constructie kunnen lopen bij de aankoop van een woning en het lijkt mij daarom dat het nu moet worden geregeld.

Gezegd is dat een vijfjaarlijkse evaluatie niet nodig is omdat er tussenrapportages komen. Ik stel toch prijs op zo'n evaluatie. Wij hebben uitgebreid gesproken over de vraag wat er kan gebeuren na de periode van vijftien jaar. Dat bleek niet altijd even duidelijk zijn. Een vijfjaarlijkse evaluatie leidt ertoe dat in het veertiende jaar kan worden vastgesteld welke problemen er nog zijn, waarmee dan in het vijftiende jaar en de periode daarna rekening kan worden gehouden. Ik doel met name op de afkoopregeling en de daaraan verbonden financiële aspecten.

Voorzitter! Ik vind het een staaltje van demagogie om met een stuk op de propfen te komen van een wellicht gerespecteerde notaris, waarin een voorbeeld staat van een regeling van woonrechten. Er zijn

natuurlijk talloze andere voorbeelden die een veel minder dwingend karakter hebben. Ik zal proberen of ik vannacht nog een notaris kan bellen, mijnheer Duivesteijn, maar ik kan u niet de garantie geven dat dit lukt. Ik kan u net zo goed uitdagen om met andere voorbeelden te komen. Ik vraag mij af of die notaris dit allemaal wel zo lollig vindt, ook al hebt u het hem van tevoren gevraagd. Eigenlijk vind ik het een beetje idioot om dit allemaal zomaar op tafel te smijten.

Met betrekking tot de MGE's wijs ik op mijn eigen amendement. Gisteren interrompeerde de heer Rietkerk mij over de fiftyfiftyverhouding. In de tijd dat deze maatschappelijk gebonden eigendomconstructies actueel waren, werd met Financiën geregeld dat mensen bij een fiftyfiftyconstructie nog hypotheekrenteaf trek konden krijgen. Vandaar de inhoud van het amendement. Wellicht kunnen de indieners hierop reageren.

Over de spijtoptanten, dus de mensen die meegaan in deze constructie maar daar later spijt van krijgen, hebben wij ook een debat gevoerd. Naar ik heb begrepen moeten deze mensen, als het vangnet niet helpt en in het uiterste geval, de woning verlaten; zij kunnen het in wezen schudden en moeten eruit. Bij de MGE's kan dit ook op een goede manier worden geregeld. Ik vind dat dit op een of andere manier moet worden geregeld en omdat hiervan in het voorstel geen sprake is, dien ik de volgende motie in.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende, dat de Wet bevordering eigenwoningbezit is gericht op het vergroten van de keuzevrijheid in wonen en woonvormen;

van mening, dat deze keuzevrijheid ook dient in te houden dat mensen kunnen besluiten de eigenwoningbijdrage te annuleren en de woning weer te gaan huren;

spreekt uit dat voorkomen dient te worden dat huurders die hun woning hebben gekocht met een bijdrage uit hoofde van de Wet BEW, en na

verloop van tijd weer besluiten te willen huren, kunnen worden verplicht te verhuizen;

verzoekt de regering aanvullende maatregelen voor te stellen die deze gedwongen verhuizing kunnen voorkomen en die het opnieuw huren van de woning mogelijk maken,

en gaat over tot de orde van de dag.

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

Zij krijgt nr. 52 (25309).

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Ik kom bij de noodkopers. Men spreekt van een briljant project om tot sanering te komen. Wij hebben hierover al een interruptiedebat gevoerd. Toch ben ik van mening dat deze noodkopers op een of andere manier in aanmerking voor de koopsubsidieregeling moeten komen. Daarom dien ik de volgende motie in.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende, dat de Wet bevordering eigenwoningbezit is gericht op niet alleen het verkrijgen, maar ook op het kunnen blijven bewonen van de eigen woning;

overwegende, dat er een groep mensen is die reeds vóór inwerkingtreding van de Wet BEW een woning in eigendom hebben verkregen, maar wat hun inkomen en de aankoopwaarde van de woning betreft binnen de doelgroep van de voorgestelde regeling vallen;

overwegende, dat ook voor deze groep mensen een bijdrage ten behoeve van het kunnen blijven bewonen van de eigen woning gerechtvaardigd is;

verzoekt de regering een onderzoek in te stellen naar het aantal mensen dat qua inkomen en aankoopwaarde van de woning binnen de doelgroep van de regeling bevordering eigenwoningbezit valt;

Van Gent

en verzoekt de regering de Kamer een voorstel te doen om ook voor deze groep mensen bijdragen ter beschikking te stellen uit hoofde van de Wet BEW,

en gaat over tot de orde van de dag.

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

Zij krijgt nr. 53 (25309).

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): De hypotheekrenteaftrek maakt onderdeel uit van de voorstellen. Ik blijf het teleurstellend vinden dat de heer Duivesteyn zijn kaken op elkaar houdt als dit onderwerp aan de orde wordt gesteld. Hij beperkt zich tot de opmerking dat hij slechts zijn eigen mening kan geven en dat hij het onderwerp in zijn partij zal aansnijden. Dit voorstel verandert niets aan het feit dat de hogere inkomens meer aftrek krijgen. Ik zie dat de heer Duivesteyn ietwat geïrriteerd zijn hoofd afwendt. Ik wijs hem er echter op dat hij niet de enige is die graag in het openbaar over van alles en nog wat discussieert. De GroenLinks-fractie doet dat net zo goed.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende, dat de bijdragen op basis van de Wet bevordering eigenwoningbezit inkomensafhankelijk zijn, waarbij een hoger inkomen leidt tot een lagere bijdrage;

van mening, dat dit een rechtvaardige vorm van stimulering van het eigenwoningbezit is;

spreekt uit dat andere vormen van stimulering van het eigenwoningbezit, waarbij een hoger inkomen leidt tot een hogere (fiscale) subsidie, dienen te worden heroverwogen,

en gaat over tot de orde van de dag.

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

Zij krijgt nr. 54 (25309).

De algemene beraadslaging wordt geschorst.

De **voorzitter**: Ik bedank de initiatiefnemers en de staatssecretaris voor hun coöperatie. Morgenochtend om 10.15 uur zullen zij antwoorden.

Sluiting 23.15 uur



Lijst van ingekomen stukken, met de door de voorzitter terzake gedane voorstellen:

1. een brief van de staatssecretaris van Buitenlandse Zaken, ten geleide van drie fiches die werden opgesteld door de Werkgroep Beoordeling Nieuwe Commissievoorstellen (BNC) (22112, nr. 138).

Deze brief is al gedrukt en rondgedeeld;

2. de volgende brieven:

twee, van de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, te weten:

een, ten geleide van de voortgangsrapportage 1999 Vrouwen in politiek en openbaar bestuur;

een, inzake onderzoek commissie tot onderzoek van de Rekening van de Rotterdam;

een, van de staatssecretaris van Onderwijs, Cultuur en Wetenschappen, inzake beoordeling voortgezette kunstopleidingen door de Raad voor cultuur;

een, van de minister van Verkeer en Waterstaat, inzake ministeriële regeling maximumtarief en bekendmaking tarieven taxivervoer;

een, van de minister van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij, ten geleide van de eindrapportage stuurgroep Heroriëntatie pluimveehouderij.

De voorzitter stelt voor, deze brieven door te zenden aan de betrokken commissies en niet te drukken;

3. een brief van J.N.M. Jansz, over een hardere aanpak van fietsendiefstallen.

Deze brieven e.a. liggen op de griffie ter inzage.