

Voorzitter

wegen toch nog weer een extra bijdrage aan de Noord-Zuidlijn in Amsterdam vrijgemaakt heeft. Dat staat onzes inziens haaks op de afspraak die er tot op heden was, namelijk dat er een eenmalige afspraak is gemaakt over het bedrag dat erbij gelegd wordt. Daarom zou ik de minister willen vragen ons een brief te sturen, waarin aangegeven wordt hoe dit precies zit en of die berichten kloppen. Voorts verzoek ik, deze brief vóór morgenochtend 10.00 uur bij ons te doen zijn, opdat wij dan in een procedurevergadering als commissie voor Verkeer en Waterstaat nog even, in samenhang met een aantal onderwerpen, kunnen kijken hoe wij hier verder mee omgaan.

Er is mij zo-even gezegd dat er twee weken geleden al een soortgelijke vraag richting de minister is gegaan. Welnu, dat mag allemaal als één pakket terugkomen.

De **voorzitter**: Ik stel voor, het stenogram van dit gedeelte van de vergadering door te geleiden naar het kabinet, in het bijzonder aan de minister van Verkeer en Waterstaat.

Daartoe wordt besloten.

De **voorzitter**: Het woord is aan de heer Koopmans.

De heer **Koopmans** (CDA): Voorzitter. Ik zou u willen vragen om het verslag van het algemeen overleg inzake knelgevallen varkenshouderij, dat wij gisteren hebben gevoerd, op de agenda te zetten.

De **voorzitter**: Ik stel voor, dit verzoek in te willigen en het verslag van het algemeen overleg varkenshouderij toe te voegen aan de agenda van volgende week.

Daartoe wordt besloten.

De **voorzitter**: Het woord is aan de heer Hofstra.

De heer **Hofstra** (VVD): Voorzitter. Als fungerend voorzitter van de vaste commissie voor Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer kan ik u melden dat wij hedenochtend een algemeen overleg hadden met de minister over de handhaving van het ruimtelijke orderingsbeleid, met een bijzonder accent op de NAVO-basis Geilenkir-

chen. Wij zouden graag het verslag van dit algemeen overleg volgende week op de plenaire agenda geplaatst willen zien.

De **voorzitter**: Ik stel voor, dit verzoek in te willigen en het verslag van dit algemeen overleg eveneens toe te voegen aan de agenda van volgende week. Er komt nog een nader bericht over het tijdstip waarop het aan de orde kan komen.

Daartoe wordt besloten.

Aan de orde is de voortzetting van de behandeling van:

- **het voorstel van wet van de leden Duivesteijn en Van Gent houdende wijziging van de Huurprijzenwet woonruimte en de Wet op de huurcommissies (begrenzing van de huurharmonisatie) (25796).**

(Zie vergadering van 30 augustus 2000.)

De algemene beraadslaging wordt hervat.

De **voorzitter**: Ik wijs er volledigheidshalve op dat, naast de heer Duivesteijn, mevrouw Van Gent nu tot de initiatiefnemers van dit wetsvoorstel behoort.

Wij zijn toe aan de tweede termijn van de zijde van de Kamer. Het woord is aan de heer Van Bochove die, op zich is dit interessant, in deze tweede termijn zijn maidenspeech zal houden.

□

De heer **Van Bochove** (CDA): Voorzitter. Ruim vierenhalf jaar geleden, om precies te zijn op 4 december 1997, bereikte de Kamer een voorstel van wet houdende wijziging van de Huurprijzenwet woonruimte, enzovoort. Op 20 maart jl. ontving de Kamer de derde nota van wijziging. Komt de Kamer vandaag tot een finale afronding van de discussie en daardoor binnenkort wellicht tot besluitvorming over het voorliggende voorstel van wet van de leden Duivesteijn en Van der Burg, thans Duivesteijn en Van Gent, of is dit de volgende tussenstap in een voortdurend proces?

Was dit een voorstel van wet van de zijde van het kabinet geweest, dan had de CDA-fractie en naar ik

aanneem andere met haar aange drongen op controversieel verklaren van deze wet. In dit stadium van formatie spreken over voorliggende extra regulering – daar gaat het toch feitelijk inhoudelijk om – acht de CDA-fractie niet gewenst. Het CDA zou de opvatting hebben neergelegd hierover met een nieuw kabinet en met nieuwe bewindslieden te willen discussiëren. Aangezien het hier om een initiatiefwetsvoorstel gaat, is controversieel verklaren niet mogelijk en hebben de initiatiefnemers de vrijheid genomen het gevoelen van de Kamer hierover te vragen.

De beperking van de huurharmonisatie die nu aan de orde is, gaat ervan uit dat de sector – dat zijn de verhuurders – niet in staat is zelfregulerend en zelfcorrigerend op te treden, al dan niet in goed overleg met de gemeentebesturen. Dit wetsvoorstel is het verkeerde signaal richting de sector: maatschappelijk ondernemen prima, maar dan centraal gestuurd vanuit Den Haag. Op voorhand blijkt daaruit geen vertrouwen.

De bedoeling van de initiatiefnemers, het in voldoende mate beschikbaar zijn van huurwoningen voor de zogenoemde doelgroepen van beleid, heeft de steun van de CDA-fractie, mede met het oog op de omvang van de uitgaven voor de huursubsidie, het hiervoor gekozen middel op dit moment niet. Immers, het middel staat haaks op het ingezette beleid. Het is dus te vroeg. De sector en de gemeentebesturen zijn prima in staat – ik spreek ook uit eigen ervaring – om door middel van zogenoemde prestatieafspraken de omvang van de goedkope voorraad vast te leggen. Hiervoor worden goede methoden ontwikkeld. Daarbij wordt gekeken naar de korte termijn en de langere termijn. Afspraken over bijsturing en de wijze waarop deze bijsturing moet plaatsvinden worden inmiddels ook al gemaakt. Natuurlijk vraagt dat om goede afstemming op basis van beleidsafspraken in de gemeenten en mogelijk op regionaal niveau. Natuurlijk vraagt dat om strategisch voorraadbeheer bij de verhuurders. Een sector die op eigen benen wil staan en die tevens zelf voortdurend het maatschappelijk ondernemen als leidraad voor het hedendaagse handelen naar voren brengt, moet deze uitdaging zeker oppakken en via bijvoorbeeld convenanten of contracten met de lokale overheid tot



De heer Veling (ChristenUnie)

© M. Sablerolle – Gouda

een succes maken. Mijn oproep aan de sector en de lokale bestuurders is: bewijs dat u het wilt en dat u het kunt.

En als men het gewoon laat liggen? Als blijkt dat de sector het niet aankan dan wel dat de sector haar verantwoordelijkheid niet neemt, dan is het wellicht tijd om vanuit Den Haag met verdere voorstellen te komen. In de komende periode zal er met een nieuw kabinet gesproken worden over het toekomstige langetermijnhuurbeleid. Opnieuw heeft de sector in de voorbereiding een belangrijke rol. De commissie-Vermeulen zal te zijner tijd, mits zij met een duidelijk en breed gedragen standpunt komt, sturing kunnen geven aan de richting van toekomstig langjarig huurbeleid. Dan zal ook duidelijk zijn of het vertrouwen dat wij nu de sector geven terecht is. Mochten er op dat moment daarover nadrukkelijk vraagtekens zijn, dan zal de CDA-fractie naar middelen zoeken en die zo nodig ook opleggen om het gewenste doel te bereiken.

Voorzitter. Afsluitend wil ik de initiatiefnemers van dit wetsvoorstel vragen: neem de sector serieus, neem de gemeentebesturen serieus, trek uw initiatiefwetsvoorstel in. Er is altijd een mogelijkheid om hier nog op terug te komen.

De **voorzitter**: Ik feliciteer u van harte met uw maidenspeech.

De vergadering wordt enkele ogenblikken geschorst.

De **voorzitter**: Het woord is aan de heer Veling, die in déze Kamer zijn maidenspeech zal houden.

□

De heer **Veling** (ChristenUnie): Voorzitter. Het is mij een eer om mijn collega geluk te wensen met zijn maidenspeech. In de komende tijd zullen dergelijke gelegenheden zich vaker voordoen. Ik vind het eervol om te opereren bij de behandeling van dit wetsvoorstel, omdat mijn voorganger op dit dossier, Eimert van Middelkoop, zijn aandeel heeft geleverd in de lange geschiedenis van het wetsvoorstel. Alleen al daarom is het voor mij goed om vandaag aan deze bespreking – misschien wel de finale bespreking – mee te doen. Ik ben net als Van Middelkoop nogal kritisch ten aanzien van de indieners. Tussen haakjes, in de toelichting bij de derde nota van wijziging wordt over "indieners" in het enkelvoud gesproken. Is dat het gevolg van de interim-periode of is er een vervissing begaan?

Over de door de indieners gevolgde weg om tot wetswijziging

te komen, zijn vragen te stellen. De bedoeling van de indieners is natuurlijk duidelijk: er moeten voldoende betaalbare huurwoningen blijven, ook voor mensen met lage inkomens. Dat ondersteunt de ChristenUnie-fractie van harte. Daarover zijn wij het volstrekt met elkaar eens. Volgens de initiatiefnemers moet daarom een extra rem worden gezet op de huurharmonisatie. Daar beginnen bij ons de vragen. De Huurprijzenwet woonruimte zoekt een balans tussen de belangen van huurders en verhuurders. Wij vragen ons bij dit wetsvoorstel af of deze balans niet op een nogal willekeurige manier wordt doorbroken. Aanvankelijk werd in het geval van mutaties gepleit voor een rem op huur-aanpassing. Hierbij speelde de grens van 70% een centrale rol. Deze grens zou niet overschreden mogen worden als de vorige huurder eronder zat en boven deze grens zou geen ruimte worden geboden voor huurharmonisatie.

Tijdens de behandeling in de Kamer kwamen twee vragen op: worden verhuurders hier niet te zeer in hun rechten beperkt, iets wat schadelijk zou kunnen zijn voor de kwaliteit van de woningen? Is de systematiek met dat vaste percentage niet te star? Deze tweede vraag is inmiddels achterhaald door de derde nota van wijziging. De indieners beschouwden de maximaal redelijke huurprijs aanvankelijk als maximaal, maar niet als redelijk. Zij typeerden 70% van deze maximale huur als de kostprijs huur en vonden dat deze huurprijs eigenlijk als de grens van het redelijke zou moeten worden beschouwd.

De systematiek van het voorstel is nu heel anders. Nu wordt er een maximumpercentage gesteld waaraan huurverhogingen bij mutatie gebonden moeten worden. De argumentatie voor deze omme-zwaai lijkt vooral pragmatisch van aard: voor 70% was geen meerderheid te vinden, maar misschien lukt dat wel voor een maximaal huurstijgingspercentage.

Waarom is voor deze richting gekozen? Het wetsvoorstel is zo flexibeler geworden; daardoor geeft het meer ruimte voor huurharmonisatie bij woningen met een huur dichtbij het maximaal redelijke niveau. Wat de indieners echter met de ene hand geven, die grotere flexibiliteit, nemen zij met de andere hand weer terug, namelijk door de

Veling

beperking van de ruimte voor verhuurders van woningen met een huur die sterk onder dat niveau ligt. Waarom is gekozen voor 5%? Is 5% niet te hoog bij een huurprijs die al behoorlijk aan de maat is? Is 5% niet te laag in met name gevallen waarin de huur voor de oude huurder ver onder het maximaal redelijke bedrag ligt? Dat was de tweede vraag, namelijk naar de systematiek. Die is achterhaald en er zijn nieuwe vragen voor in de plaats gekomen.

De eerste vraag, die naar de rechtvaardigingsgrond voor een extra beperking van de rechten van verhuurders, blijft ook bij het nu voorliggende wetsvoorstel aan de orde. De aarzelingen die Van Middelkoop destijds verwoordde, leven nog altijd in de fractie van de ChristenUnie. De overheid kan natuurlijk onder omstandigheden ingrijpen in het maatschappelijk verkeer en ook in de verhouding verhuurder-huurder, maar daarvoor moet een stevige grond bestaan. Vervolgens vraagt dat om een goede afweging van belangen. Wij zijn er nog niet van overtuigd dat de nu voorgestelde ingreep aan deze voorwaarden voldoet. Worden de mogelijkheden van de verhuurder niet te veel ingeperkt? Is het risico niet te groot dat de ruimte voor kwaliteitsverbetering van woningen onder druk komt te staan? Dat is een vrees die destijds door de Raad van State al is geformuleerd en die vraag staat nog overeind. Kunnen de indieners of de staatssecretaris daarover ook kwantitatieve gegevens verstrekken? Met andere woorden: is die vrees reëel?

De behandeling van het wetsvoorstel heeft zich over een lange periode uitgestrekt. Ik heb daarover twee vragen. Mijn eerste vraag gaat over de ontwikkelingen rond de prestatieafspraken die gemeenten met verhuurders hebben gemaakt. Hoe loopt dit? Is de urgentie van een extra inspanning om de voorraad sociale huurwoningen te beschermen de laatste anderhalf jaar, sinds de behandeling van de nota Wonen, veranderd? Ik vraag dit aan de initiatiefnemers en ook aan de staatssecretaris, die zijn verstedelijkingsgesprekken heeft gevoerd. De tweede vraag gaat over het tijdstip van afhandeling van dit wetsvoorstel. Collega Van Bochove had het daar ook over. Er is een nieuw kabinet in de maak. Is het dan wel zinvol nu een incidentele

aanpassing van de huurharmonisatie door te voeren, en dan nog wel een andersoortige aanpassing dan die waarover een aantal jaren is gesproken? Met belangstelling wacht ik de reacties van de indieners en van de staatssecretaris af.

De **voorzitter**: Ik wens u van harte geluk met uw maidenspeech.

De vergadering wordt enkele ogenblikken geschorst.

De **voorzitter**: De heer Vendrik heeft gevraagd of hij in verband met andere verplichtingen in de Kamer eerder kan spreken dan op de sprekerslijst staat aangegeven. Ik heb begrepen dat de overige woordvoerders daartegen geen bezwaar hebben.

□

De heer **Vendrik** (GroenLinks): Voorzitter. Laat ik het goede gebruik in praktijk brengen en beide collega's feliciteren met hun eerste bijdrage in de plenaire vergadering. Ik spreek de wens uit dat er nog vele mogen volgen. Politiek gezien was ik het met u beiden niet heel erg eens, maar dat staat aan deze welgemeende gelukwens niet in de weg.

Het is voor mij een buitengewoon grote eer dat ik namens de fractie van GroenLinks het woord mag voeren over de initiatiefwet, die vandaag verdedigd wordt door de heer Duivesteijn, alsmede – en dat is voor mijn fractie hoogst verrassend – door mevrouw Van Gent. De heer Duivesteijn heeft ons dit althans gemeld per brief van 24 juni. Helaas betreft het een tweede termijn; het is een afrondend debat. Hoe dan ook, ik begrijp heel goed dat de heer Duivesteijn het moeilijk in zijn eentje af kan en dan op het laatste moment de steun van mijn geliefde collega inroept. Ik vind dat verstandig.

Ik meen dat wij hier mogen spreken over een politiek gesproken zeer bestendig wetsvoorstel. Ik heb het nieuwe regeerakkoord, dat ons vanochtend geworden is, er nog even op nageslagen. Ik kan gelukkig constateren dat er alle ruimte is voor dit wetsvoorstel, gegeven de plannen van het nieuwe kabinet-Balkenende die op dit moment bekend zijn. Dat is mooi. Ik verneem graag van de indieners of zij dat met mij eens zijn.

Ook het volkshuisvestingsdebat zit vol met eufemismen, zoals wij wel

vaker in het politieke debat tegenkomen. Huurharmonisatie is de officiële benaming voor de veel voorkomende praktijk dat huurprijzen van woningen soms in een klap met vele, soms tientallen procenten stijgen als de oude bewoners vertrekken en de nieuwe bewoners hun intrek nemen. Ik dacht nog even aan de woorden van de staatssecretaris van verleden week: soms is dat toch echt een bloody shame. De gevolgen hiervan zijn namelijk bekend en treffend beschreven in de memorie van toelichting die bij het onderhavige wetsvoorstel is uitgebracht. Woningbouwcorporaties en particuliere verhuurders deinzen er helaas niet voor terug om de grenzen van de maximaal redelijke huur op te zoeken. Het gevolg is dat met name in aantrekkelijke woongebieden de huren feitelijk veel harder stijgen dan de maximaal toegestane jaarlijkse huurstijging, die overigens – zoals wij allemaal weten – in het afgelopen decennium tamelijk fors was. In sommige jaren was de stijging zeer fors, ver boven de inflatie. De laatste jaren komt daar een lichte verbetering in, maar de huurstijgingen van het afgelopen decennium zijn markant te noemen. Zo holt de voorraad aan goedkope huurwoningen achteruit. De toegankelijkheid van de woningvoorraad voor mensen met een smalle beurs loopt terug. Wij zien ook dat het beslag op de huursubsidie toeneemt. Het is gek: hurende burgers en de overheid spekken de zakken van de huisbazen. Daar komt het eigenlijk op neer. Het is verontrustend dat Nederland inmiddels tot de koplopers in Europa behoort wat de prijs van de gemiddelde huurwoning betreft. Dat kan niet de bedoeling van deze wetgeving zijn. Zoals ik al zei: het is een "bloody shame".

Als ik de heer Van Bochove – ik kon hem niet interrumpen omdat hij zijn maidenspeech hield – hoor praten over het maatschappelijk verantwoord ondernemen van Nederlandse woningbouwcorporaties, dan zou ik denken: daar hebben zij tien jaar de tijd voor gehad. In tien jaar hebben wij deze praktijk zien ontwikkelen. Tien jaar hebben woningbouwcorporaties het kennelijk nodig gevonden om zelf ook bij te dragen aan soms zeer forse huurstijgingen. Misschien wordt het tijd om paal en perk te stellen aan de ruimte die zij krijgen

Vendrik

van de overheid, van de politiek om jaarlijkse huurstijgingen naast de huurharmonisatie in rekening te brengen bij de huurders, met als gevolg een afname in de goedkope woningvoorraad.

Het betreft hier slechts een heel bescheiden aanpassing in het regime van de huurharmonisatie. Mijs inziens wordt er terecht beoogd om het opschroeven van de huurprijs bij wisseling van bewoning aan banden te leggen. Ik zou denken dat de staatssecretaris de urgentie van dit wetsvoorstel nog heeft versterkt, nu hij vorige week het besluit aan de Kamer heeft voorgelegd waarin de verouderingsaftrek in drie jaar wordt afgeschaft. Dat debat moet straks in deze zaal nog worden afgerond. Wij hebben het vorige week in het AO reeds besproken, maar ik vrees dat het besluit van de staatssecretaris er niet voor niets ligt. U kent de opvatting van de GroenLinks-fractie: wij zijn tegen de afschaffing van de verouderingsaftrek. Ik hoor de collega's Van Bochove en Veling spreken over de commissie-Vermeulen in verband met de timing van dit wetsvoorstel. Het zou mij consistent en logisch van hen beiden lijken als zij straks ook niet instemmen met de verouderingsaftrek en het besluit van de staatssecretaris. De verouderingsaftrek maakt het namelijk voor verhuurders veel minder aantrekkelijk om woningen op te knappen. De aftrek was als het ware een negatieve premie op het in stand laten van oude woningen, een prikkel om het opknappen vooral te laten. Dat haalt de staatssecretaris eruit. Hij doet dat weliswaar over een periode van drie jaar, maar het effect is er niet minder om. De afschaffing van de verouderingsaftrek leidt ertoe dat de maximaal redelijke huur nog hoger wordt. De ruimte voor harmonisatie, het optrekken van de huur, wordt navenant groter. Het gaat hier om forse bedragen, gemiddeld genomen van 120 euro per maand. Voor de oudgedienden onder ons die nog graag in guldens willen rekenen: 264 gulden. Ik ben dan ook benieuwd of dat het CDA tot het nieuwe inzicht brengt dat als zij wel de verouderingsaftrek wil steunen, minimaal haar steun aan dit wetsvoorstel nodig is. Nogmaals, de ruimte voor harmonisatie neemt met de plannen van de staatssecretaris zeer toe, met name voor de oudere woningvoorraad, waar mensen met lage inkomens wonen en waar

mensen met lage inkomens helaas vaak als enige voor in aanmerking komen. Mij dunk dat de staatssecretaris ervoor gezorgd heeft dat de noodzaak van het wetsvoorstel van de initiatiefnemers alleen maar is toegenomen. Delen de indieners die zienswijze van mijn kant op dit punt?

Voorzitter. Hier speelt ook nog een andere discussie, namelijk die over de maximaal redelijke huur. Ik sprak reeds over de noodzakelijke maar desalniettemin bescheiden betekenis van dit wetsvoorstel. Ik kan dat de indieners natuurlijk moeilijk kwalijk nemen, maar het moet wel gezegd. Wat de GroenLinks-fractie betreft zit de bottleneck van het huidige huurbeleid in het puntensysteem zelf, waarmee, zoals dat heet, een maximaal redelijke huur kan worden uitgerekend. De praktijk leert ook hier dat dat eigenlijk een eufemisme is. Onder de noemer "maximaal redelijke huur" worden redelijk maximale huurprijzen aan woningen toegekend, ook omdat volgens dat oude puntensysteem heel veel waarde wordt toegekend aan tamelijk vanzelfsprekende en elementaire voorzieningen zoals een raam, een douche of een aanrecht. Dat levert nogal wat punten op en dus een navenant hogere maximaal redelijke huur. Eigenlijk zou het logisch zijn om een stap verder te gaan dan de indieners, bijvoorbeeld een stapsgewijze verlaging van die maximaal redelijke huur, het liefst in combinatie met die algehele herziening van het puntensysteem à la de commissie-Vermeulen. Dat politieke gevecht houden wij niet vandaag, maar wel in de komende jaren. Dat zal de fractie van GroenLinks maximaal doen.

De afgelopen tien jaar hebben ons geleerd dat de goedkope woningvoorraad in Nederland steeds duurder wordt en minder toegankelijk voor lage inkomensgroepen. De cijfers bewijzen dat ook. De stijging van het beroep op de huursubsidie, die de huurstijging niet in alle gevallen compenseert, is navenant. Daardoor lopen wij het risico dat de huurmarkt in de grote steden, waar de nood en de neiging tot huurstijging het grootst zijn, straks alleen nog maar toegankelijk is voor de hoge inkomensgroepen. Dat is een vorm van segregatie die in het volkshuisvestingsbeleid kan worden tegengegaan. Ook al is het een bescheiden stap, het wetsvoorstel van de beide indieners is een heel

belangrijke stap op weg daar naartoe.

De indiener heeft de wijze van maximeren van huurharmonisatie gewijzigd bij derde nota van wijziging. Dat betekent naar onze mening dat het amendement van mevrouw Van Gent op stuk nr. 9 kan worden ingetrokken. De heer Duivesteijn kiest voor een iets andere weg, namelijk voor een maximum van 5% van de maximale puntprijs. Dat staat tegenover het amendement van mevrouw Van Gent op stuk nr. 9, dat de maximering van 10% van het oude huurprijsbeleid behelst. Dat is voor ons echter geen beletsel, want het leidt grosso modo tot dezelfde uitkomst. Het feit dat mevrouw Van Gent naast de heer Duivesteijn zit, betekent dat zij het op dat punt met elkaar eens zijn en dat doet mij deugd.

Het amendement op stuk nr. 9 wordt dus ingetrokken.

De **voorzitter**: Ik zie dat mevrouw Van Gent daarmee akkoord gaat.

Het amendement-Van Gent (stuk nr. 9) is ingetrokken.

Voorzitter: Cornielje

De heer **Vendrik** (GroenLinks): Voorzitter. Ik heb nog een vraag aan de indieners. Wat gebeurt er als de verhuurder de huur niet openbaar maakt? De huurcommissie kan dan besluiten om de huur op grond van het nieuwe artikel 17a, tweede lid – dat staat in artikel I, onderdeel B van het initiatiefwetsvoorstel – op 70% van de maximaal redelijke huur te zetten. Bij relatieve lage huren die minder dan 65% van de maximaal redelijke huur bedragen, is de combinatie van de nota van wijziging met deze bepaling een aansporing om de nieuwe huurder en de huurcommissie niet te informeren. De verhuurder toucheert namelijk een hogere huurverhoging dan de maximaal toegestane 5%, die met het nieuwe artikel 17, tweede lid, mogelijk wordt. Is het niet verstandiger om deze grens lager te leggen of om anderszins mogelijke onwil van de verhuurder om het oude huurcontract openbaar te maken of te overhandigen aan huurder en huurcommissie, mocht dat nodig zijn, op een andere manier aan te pakken? Als daarvoor een bevredigende regeling gevonden is, staat niets meer de steun van mijn fractie in de weg.

□

De heer **Van Heemst** (PvdA): Voorzitter. De fractie van de PvdA verwelkomt mevrouw Van Gent als mede-initiatiefnemer. Achteraf is het makkelijk praten, maar haar komst lag voor de hand. Met het amendement op stuk nr. 9 baande zij in feite al een weg naar een plaats in vak K als mede-initiatiefnemer. In dit amendement stelde zij voor de harmonisatie ineens te beperken tot 10% van de huur die gold voor het vrijkomen van de woning. Kennelijk heeft zij zich zo laten inspireren door collega Duivesteijn dat zij bereid was om in het gezamenlijke initiatief 5% te hanteren. In ieder geval had zij een goede neus voor de dingen die eraan kwamen. Ik hoop dat zij ook een goede neus heeft voor de afloop van de behandeling van dit wetsvoorstel.

Waarom wordt uitgerekend nu, na de verkiezingen van 15 mei en na een radiostilte van ruim twee jaar, de behandeling hervat? Dit is bij de voortgang van een initiatiefwetsvoorstel nogal ongebruikelijk. In maart van dit jaar verraste collega Duivesteijn ons met een nota van wijziging. Wij houden nu de tweede termijn van dat debat, dat lang geleden is afgebroken. Kan de heer Duivesteijn uitleggen waarom hij de komst van de LPF en het vertrek van de vorige CDA-woordvoerder, Pieter-Jan Biesheuvel, heeft aangegrepen om tot afwikkeling van het initiatief te komen? Daar komt het dan toch op neer. De PvdA-fractie is bijzonder benieuwd naar het antwoord op deze vraag.

Ook bij de inhoud wil ik even stilstaan. De nota van wijziging kan op onze instemming rekenen. Wij hadden al onze instemming uitgesproken met de oorspronkelijke inhoudelijke voorstellen. Deze wijziging leidt in een aantal opzichten tot verbetering. Terecht is gewezen op het inbouwen van meer flexibiliteit, waardoor wordt tegemoetgekomen aan de tamelijk kritische opmerkingen van de Raad van State over de mate waarin het vorige voorstel in de praktijk tot ongelijkheid kon leiden.

De toelichting verwijst naar iets wat tweeënhalve jaar geleden al speelde, namelijk dat de nieuwe opzet aansluit op een aantal varianten die in die tijd circuleerden in en rond de CDA-fractie waarover wij met collega Biesheuvel hebben

gesproken. Die varianten verbazen mij niet, omdat ook in de CDA-fractie vrij breed de noodzaak wordt erkend om een kernvoorraad aan betaalbare huurwoningen in stand te houden. Ook in het huidige programma staat dat als een goed en sociaal voornemen opgenomen.

Hoofdpunt in de kritische beschouwing van collega Biesheuvel in het debat van augustus 2000 was dat hij verwachtte dat wij zouden kunnen komen tot een spoedige, integrale herziening van de huurprijregelgeving. Dat is allemaal veel minder vlot gegaan dan toen werd gehoopt of verwacht. Kan de staatssecretaris zeggen hoe die herziening vordert? Wanneer kunnen op dat terrein concrete stappen gezet worden?

Ik hoor nu een wat ander verhaal van de CDA-fractie. Zij zegt nu dat het initiatiefwetsvoorstel een verkeerd signaal is aan de sector en hoewel het doel sympathiek is, is het middel nu te vroeg. Dat was twee jaar geleden ook al te vroeg. Als het nu nog steeds te vroeg is, is het over nog eens twee jaar misschien ook nog te vroeg. Zo blijven wij het probleem, waarvan iedereen zegt dat het bestaat, voor ons uitschuiven. Ik ben wel tevreden met een hele kleine opening. Als namelijk blijkt dat de sector het niet aankan, zijn er wellicht nieuwe maatregelen nodig die door een volgend kabinet moeten worden voorgesteld. Omdat het vooruitschuiven mij wat dwars zit, vraag ik zowel de staatssecretaris als de initiatiefnemers wat er sinds augustus 2000 waarneembaar is op het punt van de huurharmonisatie. De nota van wijziging en de toelichting daarbij geven daarop geen antwoord. Wat zien wij in die markt? Wat gebeurt er met die voorraad betaalbare huurwoningen? Wat is het tempo waarin de huurharmonisatie zich voltrekt? Om welke huursprongen gaat het? Er moet recent cijfermateriaal zijn om te illustreren wat er aan de hand is.

Ik zou mij kunnen voorstellen dat het initiatiefwetsvoorstel wordt aangenomen en dat wij een bepaling daarin opnemen via amendering die als een stok achter de deur werkt. Ik zeg dit mede tegen de CDA-fractie. Een "maidenamendement" is nog mooier dan een maidenspeech. Een dergelijk amendement zal ik graag steunen. Het zou een krachtig signaal kunnen zijn aan de sociale huursector wat er van hen verwacht

wordt: wij hebben die stok achter de deur klaar staan, voor het geval wij voor de zoveelste keer merken dat het tempo waarin bijvoorbeeld regelgeving wordt aangepast lager uitpakt dan wij keer op keer als verwachting uitspreken. Ik zou het ook goed vinden als op die manier de sociale paragraaf, zowel uit het vorige als het huidige CDA-programma werd omgezet in een daad. Ik hoop dat de CDA-fractie die gedachte in dit debat wil overwegen.

□

De heer **Hofstra** (VVD): Voorzitter. Ik complimenteer collega Duivesteijn met zijn vasthoudendheid. Zelfs op momenten dat het perspectief niet zo groot is als hij wenst, gaat hij toch vrolijk door. Wij begrijpen dan ook de aanvulling in de persoon van mevrouw Van Gent. Wij hebben haar inmiddels ook leren kennen als iemand die niet gauw ophoudt. Af en toe moet dat wel gebeuren, gezien de politieke realiteit.

Ik dacht dat er al een tweede termijn was geweest, maar ik heb uit de stukken begrepen dat dit pas de tweede termijn is. In aansluiting op onze eerste termijn heb ik er behoefte aan, te herhalen welke principiële lijn wij in de afgelopen jaren in deze sector hebben gevolgd. Wij hebben met de bruteringsoperatie de lijn van zelfstandigheid ingezet. De fractie van de PvdA – de initiatiefneemster van dit wetsvoorstel – heeft daarmee toen ingestemd.

Wij hebben in Nederland een straf wetgevingssysteem voor huurprijzen en ook een straffe huurbescherming. Dit is vaak goed, maar soms ook niet. Dankzij de huidige staatssecretaris is de algemene ontwikkeling van het huurbeleid en de huurverhoging in de laatste jaren heel matig geweest. Ik verwijs naar het advies van de commissie-Vermeulen. Verder verwijs ik naar het nieuwe systeem dat per 1 juli van kracht wordt en dat ertoe leidt dat niet alleen de inflatie van het laatste jaar wordt meegeteld. In plaats daarvan wordt uitgegaan van de gemiddelde inflatie van de voorgaande vijf jaren. Daarnaast is de staffeling ingevoerd waarbij een relatie wordt gelegd tussen de hoogte van de huurverhoging en de huurprijs van de woning in verhouding tot wat maximaal redelijk is.

De heer **Vendrik** (GroenLinks): De

Hofstra

heer Hofstra spreekt op straffe toon over het straffe huurbeleid in Nederland. Hoe straf is het volgens hem dan dat de Nederlandse huurwoningvoorraad de duurste van Europa is? Was dit nu de bedoeling van het volkshuisvestingsbeleid in de jaren negentig? Was het de bedoeling in korte tijd een koppositie in Europa in te nemen op het terrein van huurprijzen? Heeft de VVD dit beoogd?

De heer **Hofstra** (VVD): Ik ben het er niet mee eens dat de huurprijzen in Nederland hoger zijn dan in de rest van Europa. De heer Vendrik moet eens in het buitenland gaan kijken; de huurprijzen in Nederland zijn nog steeds heel gunstig. Daarnaast hebben wij een systeem voor huursubsidie dat door de voormalige staatssecretaris van VROM, de heer Tommel, altijd het beste van de hele wereld werd genoemd. Ik was dit met hem eens. De heer Vendrik wil de indruk wekken dat huurders in Nederland slechter uit zijn dan elders in Europa, maar dit houd ik verre van mij.

De heer **Vendrik** (GroenLinks): De heer Hofstra noemde het huurprijsensysteem in Nederland straf. Daarmee wekte hij de indruk dat de Nederlandse overheid nog steeds bovenop het prijsensysteem zit en dat er weinig mogelijk is. Ik schets echter de ontwikkeling van de afgelopen tien jaar. De cijfers wijzen uit dat de Nederlandse huurwoningvoorraad een van de duurste in Europa is. De heer Hofstra kan de memorie van toelichting bij het wetsvoorstel hierop nalezen. Dit is dus geen mening, maar een feit. Was dit de bedoeling van de VVD met de verandering van het volkshuisvestingsbeleid in de jaren negentig? Dit kan hem toch niet tevreden stellen? Die woningen zijn bestemd voor mensen met een smalle beurs!

De heer **Hofstra** (VVD): De heer Vendrik haalt verschillende dingen door elkaar. In de eerste plaats blijf ik erbij dat Nederland niet ongunstig afsteekt. In de tweede plaats was het de bedoeling van de verzelfstandigingsoperatie om over te gaan op marktconforme huren. De heer Duivesteyn heeft hieraan ook mee gewerkt. De VVD-fractie onderschrijft die doelstelling. Zij is niet van mening dat de huren zo hoog mogelijk moeten zijn, maar wel dat

er een realistische relatie moet bestaan tussen de waarde van een woning en de huur. Als de huur dan in individuele gevallen te hoog uitvalt, kan een beroep worden gedaan op ons prachtige huursubsidiesysteem.

De denkfout die in eerste instantie in dit wetsvoorstel zat, zit er nog steeds in. Ook de Raad van State wijst daarop in zijn advies. De ene dag wordt 100% nog redelijk geacht, de volgende dag is dit terug gebracht tot 70%. Dit is ook een vervuiling van de taal. Ik heb al eerder gezegd dat wij kiezen voor marktconforme huren. De aanpassingsmogelijkheden zijn nu heel beperkt in de reguliere regels voor huurprijzen. Daarom vinden wij het gewenst dat de verhuurder enige ruimte krijgt om een hogere huur te vragen als er een woning vrijkomt en de huurprijs van die woning in verhouding erg laag is. Ik wijs in dit verband ook op de positie van de kleine particuliere verhuurder die wellicht een aantal woningen in familiebezit heeft. Vanuit die optiek moet het mogelijk zijn de huur op een reëel niveau te brengen.

De heer **De Ruiter** (SP): De heer Hofstra is kort van memorie als hij alleen praat over de laatste twee jaar. Dan heeft hij wellicht gelijk. Als wij echter kijken naar de laatste tien jaar, heeft hij ongelijk; een aantal huurwoningen in de sociale sector is in die periode duurder geworden dan vergelijkbare koopwoningen.

Hoe verhoudt de voorkeur van de VVD-fractie voor marktconforme huren zich tot het verhuren aan de doelgroep?

De heer **Hofstra** (VVD): De doelgroep, die de laatste tijd relatief gezien krimpt, krijgt een speciale behandeling. Het beleid is er nog steeds op gericht, een flinke voorraad goedkope woningen in stand te houden. Coöperaties hebben op grond van wetgeving en besluiten een taak op dat punt. Het is in het kader van dit wetsvoorstel niet aan de orde om dat opeens te veranderen.

De heer **De Ruiter** (SP): Het is ook niet de bedoeling om in het kader van dit wetsvoorstel marktconforme huren te introduceren. Het gaat hier om de aanpassing van 100% naar 70%, de huurharmonisatie.

De heer **Hofstra** (VVD): Ja, ik probeer alleen duidelijk te maken dat de ingezette algehele lijn in de richting van marktconform huren gaat. Daarbij past naar mijn smaak dat op het moment dat een woning leeg komt, de verhuurder de mogelijkheid heeft om een ruimere verhoging toe te passen dan de normale verhogingen, die in de laatste jaren gematigd zijn toegepast. De heer De Ruiter duidt op de situatie daarvoor, maar dan praten wij over een geheel ander kabinet van inmiddels heel lang geleden. De huren zijn toen vier keer met 6% verhoogd, dat klopt. De laatste jaren zijn de verhogingen echter matig geweest.

De heer **De Ruiter** (SP): Dat klopt. Daarvoor is de staatssecretaris gecompimenteerd. Kan de heer Hofstra ook de huurderorganisaties op dit punt complimenteren? Voor een deel is een en ander aan hen te danken.

De heer **Hofstra** (VVD): Ja, dat doe ik graag, net als de gehele commissie-Vermeulen, waarin ook de Woonbond vertegenwoordigd was.

De heer De Ruiter heeft mij ook gevraagd naar de verhouding tussen huur en koop. Er doen zich ook ontwikkelingen naar dure huurwoningen voor. Oudere mensen die in het bezit zijn van een eigen woning maken regelmatig de overstap naar een huurwoning teneinde meer comfort en minder onderhoud te hebben. Naar de mening van mijn fractie is het dan ook helemaal niet erg dat huren ook in de dure sector een goed alternatief is op kopen. De VVD-fractie heeft daarom niets tegen het verschijnen van huurwoningen.

Als dit wetsvoorstel wordt aangenomen, moet onder ogen worden gezien dat minder verhoging mogelijk is. De algehele verhogingen zouden dan hoger moeten uitvallen. Mijn fractie heeft kennis genomen van het voorstel van de indieners om het systeem van tot maximaal 70% te veranderen naar de huidige huur plus maximaal 5% van wat maximaal redelijk is. In de sommetjes geeft dat verschillende uitkomsten, soms naar plus en soms naar min. Mijn fractie houdt evenwel haar kritiek ten aanzien van het eerdere systeem overeind.

Wat is nu eigenlijk het doel van het wetsvoorstel? Het eerste is het in

Hofstra

stand houden van de goedkope voorraad. Dit dient evenwel primair te geschieden aan de hand van goede afspraken tussen gemeentebesturen en woningcoöperaties die een wettelijke taak hebben op dat punt. Men is niet verplicht om de huren bij het leegkomen sterk te verhogen. Wij moeten daarom niet de indruk wekken dat alles verkeerd loopt als dit wetsvoorstel niet wordt aangenomen. Het tweede doel is het tegengaan van sociale segregatie hetgeen samenhangt met het aanbieden van die goedkope voorraad en daarbij kan hetzelfde argument worden gehanteerd. De derde doelstelling is het voorkomen dat de marktwerking ongeclausuleerd zijn gang gaat. Naar mijn mening is de term "ongeclausuleerd" erg ruim. Ik heb reeds gewezen op de sterke regelgeving ten aanzien van zowel huurprijzen als huurbescherming dus van ongeclausuleerd kan geen sprake zijn. De in gang gezette marktwerking wil mijn fractie graag continueren.

Collega Van Heemst heeft reeds aangegeven dat het wonderlijk is dat deze dossiers na twee jaar weer uit de kast konden worden gehaald. Het perspectief op het aannemen van dit wetsvoorstel lijkt mij niet groter te zijn geworden. Is de initiatiefnemer voornemens om het wetsvoorstel volgende week in stemming te brengen?

□

De heer **De Ruiter** (SP): Voorzitter. Ik maak van de gelegenheid gebruik om de heer Van Bochove te feliciteren met zijn maidenspeech. Iets minder dan een week geleden stond ik hier voor mijn eigen maidenspeech. Ik vond zijn uitsmijter wel aardig. Hij riep op om het wetsvoorstel in te trekken. Ik was juist van plan was om te zeggen dat het wetsvoorstel eigenlijk al te laat is. Wat mij betreft had het wetsvoorstel hier al eerder op de agenda gestaan. Dat is natuurlijk al eerder gebeurd, maar ik doel nu op deze tweede termijn. De behandeling van wetsvoorstellen duurt vaak lang en dit voorstel zal zeker hoog scoren in de hitlijst van doorlooptijden. Dat ligt overigens niet aan de eerste indiener en ook zeker niet aan mevrouw Van Gent, die nu een stuk van de verdediging voor haar rekening neemt, maar veel meer aan de moeizame pogingen om politiek

draagvlak te creëren voor een voorstel om de ergste excessen bij de huurharmonisatie weg te werken.

Voor de SP is het klip en klaar dat de huurharmonisatie leidt tot zeer onrechtvaardige situaties waarbij de huur van naast elkaar gelegen en soms identieke woningen meer dan 150 euro of 25% in huurprijs kan verschillen. Als in de supermarkt de ene klant 70 eurocent in rekening wordt gebracht voor een pak melk en de volgende klant voor datzelfde pak 90 eurocent moet betalen, breekt onmiddellijk de pleuris uit. Toch is dat precies wat hier gebeurt en wat verhuurders al jarenlang kunnen doen met rugdekking van de Huurprijzenwet woonruimte.

De heer **Hofstra** (VVD): De vergelijking die u maakt over de ongelijke behandeling is aardig, maar kunt u zich voorstellen dat mensen die ergens heel lang wonen een korting krijgen? Kunt u er een beetje positief tegenaan kijken?

De heer **De Ruiter** (SP): Dat is geen korting. U hebt net zelf aangegeven dat vorige kabinetten de huurprijs al fors hebben verhoogd. Onder de afgelopen twee kabinetten is dat iets minder gebeurd, maar je kunt het toch onmogelijk een korting noemen? Bovendien zijn bijvoorbeeld de meeste huurverhogingen beduidend hoger dan de inflatiecorrectie. Voor alle duidelijkheid zeg ik dat zelf ook huurder ben. Bij mij waren de huurverhogingen de afgelopen jaren gemiddeld hoger dan de salarisverhogingen.

Ik merk nogal eens dat de debatten in de Kamer op het punt van bijvoorbeeld huurwaardeforfait en hypotheekrenteaftrek emotioneel zijn, terwijl de betrokkenheid van de Kamer bij huurders al wat minder is. Waarschijnlijk komt dat doordat er in de Kamer sowieso erg weinig huurders zitten, naar schatting zo'n 5%, hoewel het wellicht nog minder is geworden. Zo-even heb ik al gezegd dat ik daaronder val en voor wie het wil weten: ook nog in de sociale huursector. Natuurlijk doet het er niet zoveel toe, omdat een Kamerlid wel het invoelingsvermogen moet hebben om overal het woord over te kunnen voeren en niet alleen over onderwerpen die betrekking hebben op de directe, persoonlijke levenssfeer. De eerste indiener van het wetsvoorstel verdient wat mij betreft lof, want hij

verstaat zijn vak uitstekend, zeker op dit terrein. Is het echter een gezonde situatie dat, terwijl 45% van de Nederlandse huishoudens zijn woning huurt, slechts 5% van de Kamerleden zelf huurt?

Voorzitter. Mijn voorganger en collega Poppe heeft in augustus 2000 zijn argumenten aangevoerd. Wat mij betreft staan die nog steeds als een huis. Sterker nog, door de afschaffing van de verouderingsaftrek – overigens en helaas moet ik zeggen met steun van de PvdA-fractie – is de maximale huur voor een groot deel van het Nederlandse woningbestand nog eens met 50 tot 150 euro gestegen. De ruimte voor huurverhoging bij mutaties is nu nog veel groter geworden, vooral in de particuliere sector. Met verouderde woningen kan dat leiden tot huurverhogingen tot aan de maximale huurgrens. De particuliere verhuurders zullen die ruimte, anders dan corporaties, met graagte benutten. De begrenzing van de huurharmonisatie tot 70% van de maximaal redelijke huur had onze steun, maar kon tot nu toe blijkbaar niet op een meerderheid in de Kamer rekenen. Bij nota van wijziging is het wetsvoorstel daarom nog verder uitgekleeft, zodat zelfs het CDA er niet meer tegen zou kunnen stemmen. Dat moet overigens nog blijken, zeker nu wordt opgeroepen om het voorstel maar in te trekken. Er mag wel worden geharmoniseerd, zelfs al ligt de huur op 90% van het maximaal redelijke, mits de huursprong niet meer is dan 5% van wat maximaal redelijk is. Je zou kunnen zeggen: eigenlijk een zeer bescheiden voorstel. Zelfs zo bescheiden dat er bijna geen mogelijkheid is om er nog "neen" tegen te zeggen. De politieke realiteit is overigens dat bescheidenheid al bij vele voorgaande voorstellen heeft gegolden. Wij kiezen dan liever voor een half ei dan een lege dop. De indieners kunnen dus op onze steun rekenen.

Mijn voorganger Remi Poppe had op stuk nr. 10 een amendement ingediend. Dit heeft door de ontwikkeling in de afgelopen twee jaar alleen maar aan actualiteit gewonnen. Een aanzienlijk deel van de huurwoningvoorraad die vroeger viel onder de bescherming van de Huurprijzenwet woonruimten, is door eerdere huurharmonisaties in het geliberaliseerde segment terechtgekomen. Dit is onder andere het geval

De Ruiter

in de gemeente Diemen, waar een groot deel van de woningvoorraad bestaat uit beleggershuurwoningen. Toen ze in de jaren zeventig werden gebouwd, waren de huurkosten ongeveer 600 à 700 euro per maand. Het zou goed zijn om deze categorie woningen alsnog onder de werking van de Huurprijzenwet woonruimten te brengen. Ze zien er vrijwel hetzelfde uit als de woningen die in dezelfde periode zijn gebouwd door de corporaties, maar ze zijn wel veel duurder. Een flink deel van de huurders bestaat uit gepensioneerden en AOW'ers, die vroeger aardig verdienden, maar die inmiddels ernstig op de kleintjes moeten letten. Naar onze mening zijn er geen steekhoudende argumenten om deze woningen niet onder de huurbescherming te brengen.

Voorzitter. Ik vat samen. Dit wetsvoorstel maakt een eind aan de ergste excessen bij het opdrijven de huur na mutaties. Zeker na afschaffing van de verouderingsaftrek is het vijf voor twaalf. Wie hier tegen stemt laat zich aardig in het CDA kijken... – sorry – in de kaart kijken en dat geldt zeker voor het CDA!

□

Mevrouw **Lambrechts** (D66): Voorzitter. Dit wetsvoorstel heeft een lange voorgeschiedenis van vier jaar. Drie nota's van wijziging later mag ik er alleen het staartje van doen. Ik moet zeggen dat ik het een mooi staartje vind, hoewel het inmiddels wel een ander voorstel is dan het oorspronkelijke. Wat D66 betreft, is het voorstel er beter op geworden. Het doel is overigens gelijk gebleven: geen forse, onrechtvaardige huurstijgingen bij wisseling van huurders. Mutaties, heet dat met een vreselijk woord. Dit wetsvoorstel leidt tot een beperking van de stijging van de huurprijs tot 5%, naar ik aanneem bovenop de reguliere stijging. Dit heeft de charme van de eenvoud. Voordeel is dat een behoorlijk groot deel van de voorraad huurhuizen beschikbaar blijft voor de doelgroep. Het voorstel mist de rigiditeit van het oorspronkelijke wetsvoorstel als gevolg van de beperking tot 70%.

Er is nog een reden waarom dit voorstel voor mijn fractie aan belang heeft gewonnen. In de komende periode – vanaf 1 juli 2002 tot 1 juli 2005 – zal de verouderingsaftrek stapsgewijs worden afgeschaft. Van

de twee moties die mevrouw Van 't Riet en mevrouw Van Gent in verschillende combinaties hebben ingediend, is er maar één uitgevoerd, waardoor er wel sprake is van reparatie van de gebrekenregeling, maar er niets gebeurt op het gebied van het onderhoud van oudere woningen. Ook is geen stimulans ingebouwd voor het aanpakken van achterstallig onderhoud. De uitvoering van beide moties was voor ons geen absolute voorwaarde bij de behandeling van de AMvB die verleden week al aan de orde was en waarover straks in een VAO nog zal worden gesproken. Wel vinden wij het buitengewoon jammer. Wij leggen een relatie met dit initiatiefwetsvoorstel. Wij zien het als een extra waarborg tegen al te forse stijgingen voor huurders, ook als er sprake is van achterstallig onderhoud. Meer waarborg voor de aanpak van het onderhoud wordt hierin niet gegeven. Dat vind ik jammer, misschien kan dat nog op een ander moment. Evenmin wordt de puntensystematiek zelf aangepakt; een systematiek die ons een doorn in het oog is, maar waar wij voorlopig nog niet van af zijn. Dat maakt deze wet tot een overgangswet, die ook niet haaks mag staan op invoering van een ander stelsel in 2005. Wellicht is deze wet echter wel een aantrekkelijke oplossing door de charme van haar eenvoud en door haar tijdelijke karakter.

Zijn er uitvoeringsproblemen te verwachten met deze regeling? Dit vraag ik in het bijzonder aan de staatssecretaris. Is er een uitvoeringstoets geweest? Hoe pakt het uit als het stelsel nu toch zo fors wordt gewijzigd ten opzichte van het oorspronkelijk initiatiefvoorstel?

Wanneer kan deze regeling in werking treden? De regeling is natuurlijk alleen echt interessant wanneer dat snel kan gebeuren. De periode is beperkt; het is de bedoeling dat 1 juli 2005 een ander stelsel in werking treedt. Als wij nu nog een jaar moeten wachten, loont het eigenlijk nauwelijks de moeite. Kan de wet daarom snel worden ingevoerd? Zou de invoering bijvoorbeeld ook kunnen via een amendering van de AMvB die voorligt? In dat geval kan de wet heel snel in werking treden. Zo niet, wanneer kan dat dan wel gebeuren?

Zowel de beide initiatiefnemers als de staatssecretaris vraag ik hoe dit voorstel zich verhoudt tot een nieuw

stelsel waarvoor nu al de voorbereiding is begonnen. Ik wil niet dat deze nieuwe wet later als argument wordt gebruikt om niet op een ander stelsel over te gaan. Dat nieuwe systeem heet de referentiesystematiek of zoiets. Wij hebben zelf nog wel enkele bedenkingen daarbij, zoals het nu voorligt. Er zitten echt nog haken en ogen aan, zij het dat wij de basisgedachte prefereren boven het nu voorliggende puntenstelsel. Ik wil niet dat wij nu iets doen wat zich slecht verhoudt tot wat wij over twee jaar willen.

De **voorzitter**: Het woord is aan de heer Van As die zijn maidenspeech zal houden. U kent de gebruiken in dit huis ten aanzien van de maidenspeech.

□

De heer **Van As** (LPF): Mijnheer de voorzitter. De huurproblematiek in Nederland is niets nieuws. Het is een zaak die ons al jarenlang bezighoudt en die vanaf de Tweede Wereldoorlog steeds heeft geleid tot regelgeving op regelgeving, wijzigingen en amendementen. De afgelopen jaren is er van alles gedaan om te komen tot een oplossing van de werkelijke problematiek; dat is eigenlijk de problematiek van de scheefgroei op het gebied van huurwoningen. Ik zal nu niet ingaan op het gehele volkshuisvestingsbeleid in ons land, want daarin spelen bouwen voor de markt en de verkoop van corporatiewoningen ook een duidelijke rol. Het gaat er nu om dat er een keer duidelijkheid moet komen over het huurbeleid. Dat mag niet leiden tot uitstel en afstel. Ik hoop dat het nieuwe kabinet in staat is om met adequate maatregelen te komen.

De LPF-fractie denkt daarbij aan huren die marktconform moeten zijn. Daarbij is er een ondergrens, maar er moet ook een duidelijke bovengrens zijn. Die bovengrens mag best iets hoger liggen dan op dit moment in het kader van de IHS-regeling het geval is, omdat er in de praktijk verschillende woningmarktgebieden in Nederland blijken te zijn. Ik noem Almere, Zoetermeer en Alphen aan den Rijn, maar er zijn nog meer voorbeelden van plaatsen waar nauwelijks een goedkope huurmarkt bestaat en waar vanaf de jaren zestig en zeventig in het kader van de dynamische kostprijs huurwoningen zijn gebouwd die nu op een

Van As

huurniveau liggen van 1000 gulden of meer. Ik ga hier dus nog even uit van het guldenstelsel. Om uit die impasse te komen en omdat men in die woningmarktgebieden is aangewezen op koop en nauwelijks kansen heeft op de huurmarkt, vinden wij dat er duidelijkheid moet komen in het huurbeleid.

Wij zijn er voorstander van om te streven naar een fiscalisering waarbij er niet alleen een individuele huursubsidie wordt gegeven, dat wil zeggen een huursubsidie voor de mensen die daar feitelijk recht op hebben. Op dit moment is het toch zo dat 45% van de goedkopere woningmarkt, van de huurmarkt, nog steeds wordt bezet door mensen die daar qua inkomen niet in thuishoren. Wij zijn er voorstander van dat er via de fiscalisering een huuropslag plaatsvindt voor de mensen die eigenlijk te goedkoop wonen, zodat die hele scheefgroei kan worden rechtgetrokken en er ook recht wordt gedaan aan de mensen die een klein pensioentje hebben of van een uitkering moeten leven. Dat is ons streven; dat is waar wij naartoe willen.

Wij hebben op dit moment dan ook geen behoefte aan het initiatiefwetsvoorstel van de heer Duivesteijn en mevrouw Van Gent. Wij kunnen ons voorshands vinden in het beleid zoals dit door de staatssecretaris wordt gevoerd. Als het nieuwe kabinet is aangetreden, zullen wij zeker met voorstellen komen die ons inziens moeten kunnen leiden tot adequate maatregelen, waardoor de problematiek van het huurgebeuren in Nederland eindelijk eens wordt opgelost en er niet langer sprake is van uitstel van executie.

De **voorzitter**: Ik feliciteer u met uw maidenspeech.

De vergadering wordt enkele ogenblikken geschorst.

□

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Voorzitter. Graag zeg ik mede namens mevrouw Van Gent, mede-initiatiefnemer van het wetsvoorstel, dank aan de Kamer, in het bijzonder aan hen die voor de eerste keer in deze Kamer hebben gesproken, de heer Van As, de heer Van Bochove en de heer Veling. Het was, zo zeg ik in de richting van de

heer Veling, ook voor ons een eer dat u drieën uw maidenspeech kon houden naar aanleiding van ons initiatiefvoorstel.

Het is niet voor niets dat wij het voorstel vandaag bespreekbaar hebben gemaakt. Je zou kunnen zeggen dat wij de verkiezingen hebben afgewacht, optimistisch als wij zijn. Ik heb alle boeken die verschenen zijn goed gelezen, het ene boek na het andere. Dat geeft je het gevoel dat er verandering mogelijk is in het huurbeleid. Ik ben het met de LPF eens – het is niet hier gesteld, maar wel vaak op allerlei momenten in het land – dat er nogal wat vraagtekens gezet kunnen worden bij het volkshuisvestingsbeleid zoals dat gevoerd is in de afgelopen jaren.

Als wij praten over het volkshuisvestingsbeleid, kunnen wij niet zeggen dat er, met name op het gebied van het huurprijsbeleid, tussen bijvoorbeeld de VVD en de PvdA overeenstemming was over het te voeren beleid. Sterker nog, dat heeft zich gekenmerkt door debatten die ondergetekende mocht voeren met de heer Hofstra van de VVD-fractie, waarin wij lijnrecht tegenover elkaar stonden op veel interessante momenten. Dat was echter niet het geval toen het ging om de bruterings, de verzelfstandiging in financieel opzicht van de woningcorporaties, wat op zichzelf een budgettair-neutrale operatie was. Het ging natuurlijk gewoon om het verrekenen van schulden en rechten die er waren. Dat is evenwel op zichzelf – in die zin heeft de heer Hofstra nog steeds ongelijk – geen vrijbrief om de huurmarkt vervolgens te beschouwen als een commerciële onderneming.

Wij delen ook niet de opvatting van de heer Hofstra dat het gaat om marktconforme huren. De heer Van As sprak over marktconform huurbeleid: huren moeten marktconform zijn. Dat verbaast mij een beetje, omdat dat bepaald niet in de geest van Pim Fortuyn is. Hij had heel scherp geformuleerd dat het heel jammer was dat de objectsubsidies waren afgeschaft. Ik heb in het verleden in de Kamer meermaals gezegd dat het heel jammer is dat wij de objectsubsidies hebben afgeschaft en dat wij zijn overgestapt naar een beleid dat in toenemende mate marktconform is. Het was aanvankelijk goed dat het werd opgetild naar het kostenniveau; de

initiatiefnemer deelt dat standpunt nog steeds. Er werd een relatie gelegd tussen de kostprijs van de woning en het huurprijsbeleid. Dat is heel anders dan een marktconform huurbeleid, waarbij de markt aan de hand van tal van omgevingsfactoren kan bepalen wat men bereid is te betalen voor die woning. Dat gaat zelfs verder dan een referentiebeleid.

Interessant in het gedachtegoed van de heer Fortuyn – daarom is dit moment van betekenis – vond ik de stelling dat huren structureel laag moeten worden gehouden, waardoor het niet noodzakelijk was om individuele huursubsidie uit te keren en mensen niet in een armoedeval kwamen. Daardoor zou je in theorie een heleboel regelgeving kunnen afschaffen en vervangen door een systeem van fiscalisering. Ik vind het een heel interessante optie om in gesprek te komen over de mogelijkheid van het fiscaliseren van de huursubsidie. Je zou het fenomeen huursubsidie inderdaad kunnen fiscaliseren en op hetzelfde moment afspraken kunnen maken over het niveau dat mensen verwonen. Dat gedachtegoed leeft in een andere vorm ook bij het CDA. De rest wordt dan ook voor huurders gecompenseerd.

Ik kan niet spreken voor mevrouw Van Gent, maar ik neem aan dat zij ook geïnteresseerd is. Het is interessant, zo zeg ik in de richting van de heer Van As. Misschien moeten wij er eens met elkaar over spreken, want op de site van zijn partij staat nog helemaal niets over volkshuisvestingsbeleid. Er staat alleen iets over een betere woningkwaliteit en een betere en evenwichtigere verdeling van bevolkingsgroepen, maar nul komma nul over het huurprijsbeleid. Dat stemt dan toch enigszins somber. Ik vind het interessant wat hij heeft gezegd, want dat duidt op een radicale omslag in het volkshuisvestingsbeleid. In ieder geval is de PvdA er zeer in geïnteresseerd om te kijken in hoeverre wij daarmee aan de slag kunnen.

Een van onze grootste zorgen is de huurprijsontwikkeling; mensen hebben er zelf geen invloed op. Ik hoef alleen maar te verwijzen naar pagina 5 van stuk nr. 7, waarin wij een tabel hebben opgenomen. Hoe wij het ook wenden of keren, wij kunnen natuurlijk zeggen dat er een gematigd huurbeleid is gevoerd. Dat lijkt ook zo als wij naar het huur-

Duivesteijn

verhogingsbeleid kijken. Ik zeg dan altijd dat je ook even naar de inflatie moet kijken, want dan valt dat gematigd huurbeleid wel mee. Maar ik wil er niet op afdingen dat het percentage huurverhoging omlaag is gegaan. Laten wij even kijken naar de periode tussen 1990 en 1998; dan hebben wij het nog niet eens over 2001. Vroeger bestond slechts 5% van de woningvoorraad uit woningen van 700 gulden. In 1998 was dat 42,2%. Ik heb de actuele gegevens niet helemaal paraat, maar het is in ieder geval boven de 50% uitgekomen. Het is in Nederland heel normaal dat je een huur betaalt, uitgedrukt in guldens, die ver boven die 700 gulden uitkomt. Almere is aangehaald, maar het geldt voor alle groeikernen. In heel veel groeikernen zitten de huren rond de 1000 gulden. De huren kruipen in toenemende mate naar de bovenkant van de individuele huursubsidiiegrens. Dat is begrijpelijk, want de woningcorporatie moet naar de exploitatie kijken en ziet in de individuele huursubsidie niet zozeer een subsidie voor het individu, maar een subsidie voor de corporatie om daarmee een gezonde exploitatie te bewerkstelligen. Daarom is het verhaal van de heer Van Bochove helemaal niet steekhoudend; hij zou vanuit zijn achtergrond als wethouder beter moeten weten.

Dat is ook de reden – en nu kom ik op het wetsvoorstel huurharmonisatie – waarom bijvoorbeeld de Amsterdamse corporaties hebben aangegeven dat zij de gemiddelde 2,7% huurverhoging te weinig vinden. Tegen de heer Veling zeg ik – en dat is een tamelijk dramatisch gegeven – dat dit voor de Amsterdamse corporaties aanleiding is geweest om te stellen: wij zullen in de toekomst meer gebruik gaan maken van het huurharmonisatiemodel. Wij weten allemaal dat Amsterdam een tamelijk dramatische woningmarkt heeft en dat dit in financiële termen grote problemen geeft voor mensen met lagere inkomens. Dat betekent dat wij in de komende jaren mogen verwachten dat het huurprijsniveau fors zal stijgen. Woningbouwvereniging Het Oosten en de Federatie hebben dit op papier gezet als reactie op het gematigde huurprijsbeleid zoals dit is geformuleerd door de staatssecretaris.

Amsterdam is natuurlijk altijd een bijzonderheid, maar die trend zien

wij op heel wat plekken in Nederland terug. Particuliere verhuurders hebben bijvoorbeeld een huurharmonisatieniveau dat fors tegen de bovenkant zit, tussen de 90 en 100%. Bij de corporaties is dat iets gematigder, maar dat wil natuurlijk niet zeggen dat deze sprongen niet worden gemaakt. Per jaar komt ongeveer 9% van het aantal woningen leeg. Dat zijn natuurlijk altijd wisselende woningen. Gaandeweg kruipt de huurprijs van deze betaalbare woningvoorraad omhoog. Voorzover de woningen binnen deze betaalbare voorraad blijven, kruipt de huur tegen de bovenkant van de huursubsidiiegrens aan. Dat wordt door de overheid via huursubsidie betaald. Dat is iets wat, dacht ik, de LPF vooral niet wilde. Ik denk ook dat het een ongezonde ontwikkeling is. Zo'n 33% van de mensen in een huurwoning is nu afhankelijk van huursubsidie. Als een marktconform huurbeleid het dogma is, kom je dat probleem tegen, want dan zal de hogere huur gecompenseerd moeten worden.

Ik sprak net al over de woningen met een huur van meer dan 700 gulden per maand. Woningen met een huur van 300 gulden per maand komen in Nederland niet meer voor. Dergelijke woningen zijn niet eens meer in percentages te duiden. 330, 340 of 350 gulden noemen wij de normhuur. Dat is als het ware de eigen bijdrage die men zou moeten betalen.

De heer **Van As** (LPF): Ik begrijp wat de heer Duivesteijn nu zegt, maar hoe halen wij het nog in ons hoofd om met een voorbeeld van 300 gulden huur aan te komen? Wij weten toch allemaal dat zelfs de huur van een kamer in welke plaats ook een veelvoud daarvan bedraagt. Die hele verhouding is gewoon zoek.

De heer Duivesteijn maakte nog een opmerking over de objectsubsidie; daar wil ik het nu niet over hebben. Dat heeft te maken met het totale volkshuisvestingsbeleid. Men zal zeker nog van ons te horen krijgen hoe wij daarover denken. Met het beleid van de staatssecretaris zijn de huren opgekrikt, op een wat hoger niveau gebracht. De heer Hofstra merkte terecht op dat dat beleid heel gematigd is geweest. Het maakt dan niet uit als de individuele huursubsidie daarmee gelijke tred houdt. Wij moeten er namelijk rekening mee houden, dat ook de

inkomens de afgelopen jaren zijn meegestegen. Dat houdt met elkaar gelijke tred. In de visie van de LPF is het helemaal geen punt als de bovengrens ook iets meeloopt, mits er een toeslag tegenover staat, want dat compenseert. Daar is enorm veel geld mee gemoed. Ik wil de cijfers nog wel een keer noemen.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Dat is wel precies het tegenovergestelde van wat de heer Fortuyn als ideaal heeft geformuleerd.

De heer **Van As** (LPF): Dat is niet zo.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Jawel, want hij heeft heel nadrukkelijk gepleit voor een systeem waarin de objectsubsidie zou terugkeren, waardoor de individuele huursubsidie zou kunnen verdwijnen. Wij zijn het er met elkaar waarschijnlijk wel over eens dat dit een theoretische benadering is, maar dat was ten principale zijn benadering.

De heer **Van As** (LPF): Uiteraard, maar je moet investeren, wil je een evenwichtige woningmarkt krijgen. Er is in Nederland sprake van scheefgroei. Wij zullen er eerst voor moeten zorgen dat dit probleem in de woningmarktgebieden waar de aanvangshuren in relatie tot het inkomen al te hoog liggen, via een behoorlijke IHS-regeling wordt verholpen, zodat ook de mensen aan de onderkant qua inkomen, aan de bak kunnen komen. Het is ook wel eens gebeurd dat mensen met een wat hoger inkomen op grond van het gemeentelijke toewijzingsbeleid de woning eerder kregen toegewezen dan iemand met een lager inkomen. Dit mag absoluut niet gebeuren. Eerst zullen wij dit beleid moeten corrigeren. Gelijktijdig zal de overheid iets moeten doen in plaatsen waar "gesubsidieerde woningbouw", dat wil zeggen het bouwen van woningen met relatief lage aanvangshuren, moeilijk is te realiseren. Ik denk dan bijvoorbeeld aan de herontwikkeling van oude bedrijfsterreinen in de grote steden. Dit is een ander verhaal, waar ik vanmiddag niet verder op inga.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Als u serieus van mening bent dat de huren de pan uit rijzen, dat de situatie in de groeikernen buitengewoon problematisch is en dat er een systeem moet worden ontwikkeld

Duivesteijn

om de betaalbaarheid voor huurders te garanderen, vind ik de vraag fascinerend hoe wij daarvoor een meerderheid in de Kamer kunnen creëren. Het is duidelijk dat de VVD-fractie een marktconform huurbeleid voorstaat. De heer Hofstra heeft dat ook vandaag weer klip en klaar gezegd. De opstelling van het CDA is eigenlijk niet te achterhalen, anders dan dat deze fractie een en ander wil overlaten aan het maatschappelijk middenveld. Dit hebben wij acht jaar lang steeds mogen horen van de heer Biesheuvel, voor wie ik overigens zeer veel waardering had.

Keer op keer hebben wij de heer Biesheuvel horen vertellen dat het maatschappelijk middenveld het zou moeten oplossen en dat het zou moeten bewijzen dat het de zelfregulering zelf vorm en inhoud kan geven en dat de prestatiecontracten met de gemeenten het instrument vormen op basis waarvan kan worden gekomen tot een regulering van de woningmarkt. Als dan de gemeenschappelijke Amsterdamse corporaties bewijsbaar, met een brief van woningbouwvereniging Het Oosten, die het huidige huurprijsbeleid, zoals de staatssecretaris voert met die 2,7%, afwijst, het een te gematigd voorstel vinden en vervolgens overstappen op het systeem van huurharmonisatie, is het toch eigenlijk heel vreemd dat de CDA-fractie het volhoudt om het acht jaar maar keer op keer voor zich uit te schuiven. Ik vind dat niet netjes.

De heer **Van Bochove** (CDA): Twee jaar geleden hebben wij een nationaal akkoord gesloten, waarin partijen elkaar op een belangrijk aantal zaken hebben getroffen. Daarvan zie je nu de uitwerking. De commissie-Vermeulen heeft belangwekkende voorstellen gedaan. Dat heeft ook spanningen gegeven, maar daar spreken wij straks misschien nog over bij het volgende agendapunt. Op zich is de sector op dat punt echter op de goede weg. Wat u doet, is enerzijds de sector de ruimte geven als het gaat om de verzelfstandiging op dat punt, maar hem anderzijds voortdurend beknotten.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Deze truc hebben wij al zo vaak meegeemaakt. De heer Biesheuvel heeft er fantastische variaties op verzonnen:

niet ingaan op wat er gezegd wordt, maar gewoon zeggen dat het stelsel niet ter discussie staat. Ik zei het volgende. Woningbouwvereniging Het Oosten heeft aangegeven geen genoegen te nemen met die 2,7% van de staatssecretaris en te gaan harmoniseren. Het Oosten is een woningbouwvereniging in Amsterdam en zit in een woningmarkt waar – ik pak even de cijfers erbij – iedere keer dat er een huurhuis vrijkomt, 1100 mensen zich melden om daar te mogen wonen. Woningzoekenden moeten er zes tot acht jaar wachten om een huurwoning te krijgen. Dan hebben wij het over starters en mensen met lagere inkomens. Over die woningmarkt hebben wij het. Wij willen met zijn tweeën proberen te bereiken dat er in dit systeem een matiging van de huurharmonisatie komt. Alleen komt u dan weer met het oude verhaal van de zelfregulering, waarvan de staatssecretaris zelf heeft aangegeven dat het niet functioneert. De staatssecretaris heeft veel kritiek gehad. Ik wil het stuk er wel bij halen en uw eigen analyse geven. U hebt in uw jaarverslag aangegeven dat u ontevreden bent over de wijze waarop corporaties tal van kwesties inhoud geven.

De **voorzitter**: De staatssecretaris krijgt zo dadelijk gelegenheid om te reageren, mocht hij dat willen. Ik stel voor om de discussie tot het wetsvoorstel te beperken. Het woord is aan de heer Van Bochove.

De heer **Van Bochove** (CDA): Het komt er eigenlijk op aan dat je op lokaal niveau tussen het gemeentebestuur en de corporatie tot afspraken kunt komen over de omvang van de voorraad geschikt voor de doelgroepen van beleid, ook de goedkope voorraad. Dat gebeurt in een aantal plaatsen – ik heb dat in mijn eerste inbreng ook al gezegd – met succes. Het kan dus wel degelijk. Dat is het uitgangspunt dat wij willen nastreven.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Dat is weer geen antwoord op mijn vraag. De stelling was dat Het Oosten als woningbouwvereniging mede namens andere woningcorporaties gezegd heeft: wij nemen geen genoegen met die 2,7% en wij gaan harmoniseren. Wij zullen het accent verschuiven. Wat is de opvatting van

de CDA-fractie daarover? Accepteert u dat, ja of nee?

De **voorzitter**: Voor de laatste keer de heer Van Bochove.

De heer **Van Bochove** (CDA): In deze discussie gaat het er natuurlijk om dat de sector zijn eigen verantwoordelijkheid moet nemen. Er zal voor een deel sprake zijn van huurharmonisatie – op zichzelf is dat helemaal niet verkeerd – maar de sector zal ervoor moeten zorgen dat een belangrijk deel van zijn voorraad beschikbaar blijft. Dat is de oproep die wij aan de sector hebben gedaan. Wij hebben ook aangekondigd dat, als men op dat punt in gebreke blijft, er wel degelijk vanuit Den Haag maatregelen genomen moeten worden. De heer Duivesteijn moet mijn eerste termijn daar nog maar eens op nalezen.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Dit is weer geen antwoord. Het is weer het algemene verhaal van de sector. Ik ben er ook niet optimistisch over dat ik een antwoord krijg op dit punt van de vertegenwoordiger van het CDA, want wij hebben dit al een paar keer meegemaakt. Maar ik zeg dus: zij moeten die gemiddelde huurverhoging wel accepteren, maar zij nemen een zijweg naar de huurharmonisatie. Dat betekent per saldo dat de huren opgetrokken worden. Het kan best zijn dat het CDA dat wenselijk vindt. De staatssecretaris heeft vele malen de stelling betrokken dat de huren in Amsterdam te laag zijn en dat die omhoog mogen. Dat mag, maar dan moeten wij dat gewoon eerlijk tegen elkaar zeggen. In Amsterdam staan 1100 mensen klaar op het moment dat er een huurwoning leegkomt. Daar gaat het om. De reden waarom men over kan stappen naar huurharmonisatie komt doordat die 1100 mensen klaar staan. Die zijn bereid om iedere huur te betalen. De heer Bochove werpt daar geen dam tegen op. Nee, hij laat dit gebeuren en verschuilt zich achter de sector en de zelfregulering.

De heer **Veling** (ChristenUnie): Ik zal iets dichter bij het wetsvoorstel blijven. De vraag is of het wetsvoorstel soelaas biedt op dit dossier. Natuurlijk is hier een probleem. Dan is het van tweeën een. Of u zegt dat die woningcorporaties onverantwoord bezig zijn, niet goed berekenen en dat een dergelijke huurhar-

Duivesteijn

monisatie niet nodig is voor de exploitatie of het moet op de een of andere manier worden betaald door de andere huurders, de gezamenlijke huurders van die corporaties. Dat vindt u blijkbaar beter dan dat individuele huurders via huursubsidie worden bijgestaan. De heer Duivesteijn spreekt met grote stelligheid, alsof dat dé weg is. Waarom zou in een dergelijk geval de individuele huursubsidie niet inderdaad soelaas bieden aan individuele huurders?

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Het gaat natuurlijk om het voorstel. Ik ben het met iedereen eens dat dit voorstel slechts een heel bescheiden stap is naar het controleerbaar maken van het risico dat de huurharmonisatie nu eenmaal met zich brengt. Dat is voor mij de kern. Het is volgens mij helemaal geen probleem om een reguliere huurverhoging te compenseren met huursubsidie. Daar is huursubsidie ook voor bedoeld. Sterker nog, een huurverhoging die boven het gemiddelde uitkomt, moet ook gecompenseerd worden met huursubsidie. Daarvoor hebben wij hier vele malen gestreden. Daar heb ik geen problemen mee. Ik ben er wel bang voor dat het proces naar het meer marktconform worden van de huren en het openhouden van de sluis naar de huurharmonisatie met zich brengen dat veel woningen in een aantal jaren worden onttrokken aan de categorie "betaalbaar op voorraad". Dan wordt de huursubsidie steeds duurder, waarop vervolgens weer bezuinigd moet worden, want zo verlopen die processen nu eenmaal in de politiek. Mij lijkt dat wij die zorg allemaal hebben.

De heer **Veling** (ChristenUnie): Klinkt daarin wantrouwen door in de richting van de corporaties? Kloppen hun sommen dan niet? Als zij wel kloppen, moet er linksom of rechtsom iets gebeuren. Waarom is de weg die de heer Duivesteijn aanwijst, principieel zoveel beter dan het alternatief, namelijk de weg via de individuele huursubsidie?

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Wantrouwen in de richting van de corporaties? We kunnen gewoon zien dat de corporaties in toenemende mate de neiging hebben om zich als bedrijf of bedrijfsmatig te organise-

ren. Daar is niets mis mee. Dat betekent natuurlijk wel dat tal van invloeden een rol gaan spelen en het is de vraag of dat dominante volkshuisvestingsinvloeden zijn. Ik denk niet dat dit wantrouwen is. Een kritische houding van de Kamer is best gezond. Moet je corporaties de gelegenheid geven om fors te harmoniseren? Die harmonisatie vindt alleen maar legitimatie op de krappe woningmarkten.

Het instrument huursubsidie moeten wij vooral in stand houden, maar is het niet interessant om ook te kijken naar mogelijkheden tot fiscaliseren, zodat een systeem kan worden gemaakt dat minder gevoelig is op het gebied van de armoedeval? Die mogelijkheden zijn voor ons zeker bespreekbaar. Ik spreek nu over heel eenvoudige voorbeelden. Ik heb de Kamer al eerder een aantal voorbeelden gegeven. Is de huurprijs van een woning op dit moment 400 gulden, dan kan die in het huidige systeem gewoon worden opgetrokken naar 700 gulden. Huurprijzen van 800 gulden kunnen worden opgetrokken naar 1100 gulden. Dit zijn nog de ouder cijfers. Deze sprongen zien wij met name in Amsterdam. Wat houdt dan de Kamer tegen – ik zeg dit ook tegen de LPF – om dat te remmen, desnoods voor een of twee jaar?

Naar ik meen stelde de heer Van Heemst voor om even een pas op de plaats te maken. Juist in het kader van de ontwikkeling van een nieuw systeem, dat wij naar ik hoop binnen niet al te lange tijd zullen krijgen, kunnen wij veel beter beoordelen of het verantwoord is om huren te laten doorslaan.

Voorzitter. Ik ben op een groot aantal hoofdlijnen ingegaan. Er is nog een klein puntje blijven liggen. De "indiëning", was natuurlijk de "indiëner". Nu mevrouw Van Gent het voorstel heeft medeondertekend, is dat meervoud geworden. Ik zou het nog wel breder willen maken, dus als de heer Veling daartoe bereid is, kunnen wij de ondertekening ook op dat punt verbreden. Naar ik meen, heb ik de vragen die aan mij waren gericht, beantwoord.

□

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Voorzitter. Ik ben blij hier te staan. Ik heb het wetsvoorstel graag medeondertekend. De heer Hofstra heeft al aangegeven dat ik inderdaad

vasthoudend ben inzake het huurbeleid. Ik dank hem voor dat grote compliment uit zijn mond. In eerste termijn, toen ik nog aan de andere kant zat, heb ik aangegeven zoals mevrouw Lambrechts dat uitmunten heeft verwoord dat de charme van de eenvoud in het voorstel zou moeten worden ingebracht. Ik heb dat beoogd met mijn amendement dat inmiddels is ingetrokken door de heer Vendrik. Mijn amendement beoogde zowel aan de onderkant als aan de bovenkant geen maximum te stellen, maar die 5%. In eerste termijn heb ik gesproken over 10% van de oude huur. De aanpassing in de derde nota van wijziging is uitgekomen op 5% van de maximaal redelijke huur. Als je daarin wat plust en mint, kom je zo'n beetje op hetzelfde niveau uit. In overleg met de oorspronkelijke indieners vond ik het een logische stap om het initiatiefwetsvoorstel mede te ondertekenen.

De heer Duivesteijn heeft al aangegeven dat wij het belangrijk vinden ook in aantrekkelijke wijken de betaalbare huurvoorraad op peil te houden. Diezelfde discussie zal spelen bij de commissie-Vermeulen inzake het huurbeleid op de lange termijn. De vraag is of wij de huurharmonisatie op de lange baan kunnen schuiven. Er zijn allerlei ontwikkelingen gaande. Het lijkt mij en de heer Duivesteijn echt beter dat je er nu een rem op zet, al was het maar tijdelijk. Met de derde nota van wijziging zou dat op een heel eenvoudige manier kunnen.

Ook als je voor de nieuwe systematiek kiest, betekent dat niet een groot wantrouwen ten opzichte van corporaties en gemeenten. De heer Van Bochove weet dat er al gemeenten zijn die het goed doen en die bovenaan de agenda hebben staan de instandhouding van een betaalbare woningvoorraad, een gematigd huurbeleid, geen segregatie van wijken, geen wijken voor de rijken of wijken voor de armen. In het conceptregeerakkoord dat weliswaar niet officieel is, maar toch een richting aangeeft, heb ik gelezen dat duidelijk wordt gestreefd naar een evenwichtige verdeling en het tegengaan van een eenzijdige samenstelling van wijken. Ik ben ervan overtuigd dat het onderhavige initiatiefwetsvoorstel wellicht tijdelijk, maar zeker op het juiste moment daaraan een bijdrage kan leveren. Heel optimistisch gezegd, zou je het

Van Gent

zelfs een voorschot kunnen noemen op het nieuwe regeerakkoord. Dat wil ik de fracties van CDA en LPF graag voorhouden.

De heer De Ruiter vindt alles wat in de derde nota van wijziging wordt voorgesteld heel redelijk. Men begint immers met de huurharmonisatie. Het initiatiefwetsvoorstel houdt inderdaad niet in dat wij helemaal niet willen harmoniseren, maar wij willen het wel enigszins in de hand houden. Dat is allemaal uitermate redelijk. Ons uitgangspunt is dat wij graag zouden zien dat andere fracties in deze Kamer inzien dat er problemen ontstaan bij het op peil houden van de betaalbare voorraad. Hetzelfde geldt voor gemengde wijken, duurdere, goedkope, middelmatig dure en goedkope woningen. Ik zie de heer van Bochove bevestigend knikken, want daarmee heeft hij in zijn vorige functie wel degelijk te maken gehad. Hij weet welke problemen dat kan geven en dit wetsvoorstel komt daaraan tegemoet.

In de derde nota van wijziging wordt een huursprong van 5% voorgesteld. Stel: je hebt een maximaal redelijke huur van 40, 45 of welk getal dan ook onder die 70%. Dat betekent dat aan de onderkant ook alleen maar een huursprong kan plaatsvinden van 5% plus de reguliere huurverhoging. Als je al boven de 70% zit, kun je daar nog eens 5% bovenop leggen. Wij hebben aan beide kanten geprobeerd een nog beter evenwicht tot stand te brengen dan al in het oorspronkelijke voorstel was vervat.

Mevrouw Lambrechts heeft gezegd dat dit voorstel de charme heeft van de eenvoud. Dit is zeker het geval. De vraag is gesteld of dit voorstel niet te vroeg is ingediend en of er niet beter zou kunnen worden gewacht tot het huurbeleid voor de lange termijn wordt besproken. Volgens mij is dit echter het juiste moment. Wellicht had dit voorstel al jaren eerder moeten worden ingediend, maar daaraan kunnen wij nu niets meer veranderen. Ik dring erop aan dat wij dit nu niet op zijn beloop laten, maar in plaats daarvan juist een signaal afgeven en de markt enigszins afbakenen, zodat wij het in de nabije toekomst bij de bespreking van het nieuwe regeerakkoord en bij de bespreking van het huurbeleid voor de lange termijn nog wel ergens over hebben. Ik weet niet hoe snel dit zal gebeuren, maar wij

moeten voorkomen dat wij nergens meer over kunnen praten doordat intussen de voorraad van betaalbare huurwoningen sterk is geslonken. De partijen die daarover hun zorg uitspreken, zullen mijn pleidooi toch onderschrijven.

In de eerste termijn in augustus 2000, dus bijna twee jaar geleden, heeft de heer Biesheuvel namens de CDA-fractie gesproken. Wij menen dat wij in de derde nota van wijziging aan zijn opmerkingen tegemoet zijn gekomen. Hij sprak over het oorspronkelijke voorstel van 70% en noemde dit discutabel. Hij heeft verschillende malen gezegd dat hij de behoefte aan voldoende relatief goedkope woningen serieus neemt. De heer Van Bochove zegt hetzelfde. Hij wijst erop dat de heer Biesheuvel voorstander was van het dempend effect en zegt dat hij zich iets kan voorstellen bij de formulering die in de derde nota van wijziging is neergelegd. Dit roept de vraag op waarom de CDA-fractie dan nu toch weer zegt dat zij hieraan op dit moment geen behoefte heeft. De heer Van Bochove zal toch ook erkennen dat de voorraad betaalbare woningen intussen afneemt. Ik doe een dringend beroep op hem om te bezien of wij op de een of andere manier tot overeenstemming kunnen komen om tegemoet te kunnen komen aan zijn en onze zorgen. Wij moeten de voorraad betaalbare woningen beschermen zonder dat wij de corporaties of gemeenten schofferen. Zij moeten een extra handvat hebben om de huurharmonisatie op de een of andere manier te dimmen. Daarnaast hebben wij nog te maken met de particuliere verhuurders waarop de harmonisatieregeling die wij voorstellen natuurlijk ook van toepassing is.

De heer **Van Bochove** (CDA): Ik ben mij bewust van het feit dat ik mijn bijdrage lever in een tweede termijn. Ik heb geprobeerd de opmerkingen van de heer Biesheuvel te verwerken in mijn inbreng. Ik heb daaraan echter een element toegevoegd, namelijk het feit dat wij ook zien dat er inmiddels op veel plaatsen tussen de sector en bijvoorbeeld de gemeentebesturen heldere afspraken worden gemaakt. Die ontwikkeling moeten wij een kans geven. Tegelijkertijd heb ik gezegd dat wij het mogelijk achten dat wij ingrijpen als de sector tekort blijft schieten. Er zijn echter hele goede signalen.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Ik ben dit met de heer Van Bochove eens. Natuurlijk zijn er plaatsen waar sprake is van een beheerste huurontwikkeling en goede prestatieafspraken. Natuurlijk zijn er gemeenten en corporaties die het uitstekend doen, maar de heer Van Bochove weet ook dat er corporaties, gemeenten en particuliere verhuurders zijn die het wat minder doen. Juist voor die groep is het van belang dat dit initiatiefwetsvoorstel wordt aangenomen zodat zij niet ongebreideld huurverhogingen kan invoeren. Om die reden doe ik op u een beroep. Ik wil gemeenten en coöperaties die uitstekend functioneren niet schofferen, maar wij moeten degenen die minder presteren een steun in de rug geven.

De heer **Van Heemst** (PvdA): Hoe kijkt u aan tegen mijn suggestie aan de heer Van Bochove om aan de hand van een "maidenamendement", een bekroning op zijn maidenspeech, in het voorstel op te nemen dat de wet niet eerder in werking treedt dan bijvoorbeeld 1 januari 2004. Hij kan op die manier als het ware een brug leggen tussen de inhoud, die hij steunt, en zijn zorg dat een en ander wordt geforceerd. Als een dergelijk amendement wordt aangenomen kan naar allerlei ontwikkelingen in de praktijk worden gekeken en worden bepaald of intreding op dat moment nodig is. Bovendien wordt langs deze weg aan coöperaties de mogelijkheid geboden om de eigen verantwoordelijkheid te nemen.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Dat is een interessante suggestie. Ik heb natuurlijk niet voor niets met name de heer Van Bochove aangesproken; de CDA-fractie heeft immers het hart op de goede plaats ten aanzien van het niet ongebreideld laten stijgen van huren en het laten plaatsvinden van een evenwichtige opbouw zodat de huurvoorraad op peil blijft. Wie weet waarmee de heer Van Bochove nog komt.

De heer Vendrik heeft een vraag gesteld over het niet openbaar maken van de huur in relatie tot de derde nota van wijziging. Ik ga ervan uit dat als de zaak bij de huurcommissie terecht komt, deze een beroep doet om de oude huur helder te krijgen. Als die niet bekend wordt gemaakt, voel ik ervoor om de

Van Gent

harmonisatie niet toe te staan; het is dan immers moeilijk voor de huurcommissie om uitspraak te doen. Het is naar mijn mening verder niet meer dan logisch dat huren openbaar zijn, zeker omdat er voor velen een relatie ligt met de individuele huursubsidie. Er kan geen sprake zijn van gesloten boekhoudingen met daaraan verbonden open huursubsidie-regelingen. Wij zijn daarom voor openbaarheid.

De heer Hofstra heeft een punt gemaakt van de marktconforme huren. Bij derde nota van wijziging hebben wij gemeend zowel aan de bovenkant als de onderkant meer soepelheid te moeten betrachten. Op het punt van de marktconforme huren moet natuurlijk rekening worden gehouden met de consequenties voor mensen met een wat kleinere beurs, gerelateerd aan de huursubsidie en een niet eenzijdige samenstelling van wijken, hetgeen naar ik meen ook door de VVD-fractie wordt gesteund.

In de toelichting bij de derde nota van wijziging is ingegaan op de verouderingsaftrek. Ik heb indertijd met mevrouw Van 't Riet op dit punt een aantal initiatieven genomen. Je zou inderdaad kunnen zeggen, zoals mevrouw Lambrechts heeft aangegeven, dat met dit initiatiefwetsvoorstel een extra waarborg tegen mogelijke neveneffecten van de afschaffing van de verouderingsaftrek wordt ingebouwd. Dat lijkt mij ook heel zinvol. Ik wijs daarbij op de argumenten die ik heb genoemd.

Ik hoop dat de Kamer gevoelig is voor de charme van de eenvoud van de derde nota van wijziging en voor de charme van het in stand houden van betaalbare woningvoorraad en van mooie gespreide wijken waar mensen van diverse pluimage en met diverse inkomens kunnen blijven wonen. Juist in gebieden waar de druk op de woningmarkt gigantisch is – de heer Duivesteijn heeft in dit verband woningcorporatie Het Oosten in Amsterdam genoemd – mag de nu nog betaalbare voorraad niet naar de mensen met de dikste portemonnee gaan.

De heer **Veling** (ChristenUnie): Zit er in de charmante eenvoud niet een nieuwe starheid? Kan de 5% niet ronduit te laag zijn voor woningen waar huurharmonisatie erg voor de hand ligt, zowel bij corporaties als bij

particuliere verhuurders? Kan het in andere gevallen niet juist te hoog zijn?

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Ik ben het met u eens dat dit altijd een lastige afweging is. Je moet echter wel ergens een grens trekken. Bovendien moet je voorstel werkbaar zijn. Wij hebben ervoor gekozen om een werkbaar en uitvoerbaar voorstel te doen. Wat mij betreft wordt het zo snel mogelijk ingevoerd. Het kan voor een tijdelijke periode gelden. Zoals ik zei, hebben wij geprobeerd om zowel aan de bovenkant als aan de onderkant van de maximaal redelijke huur tegemoet te komen, ook gehoord de eerste termijn van de Kamer. Daarom hebben wij gekozen voor 5% van de maximaal redelijke huur. Zoals wij al aangaven, is dit niet voor de eeuwigheid. Wij willen evenwel voor de tijdelijkheid de goedkope woningvoorraad beschermen, zodat wij in de toekomst nog een voorraad hebben waardoor wij met elkaar verder kunnen discussiëren voor het huurbeleid op lange termijn.

Staatssecretaris **Remkes**: Mijnheer de voorzitter. De heer Duivesteijn heeft de vraag van de heer Van Heemst niet beantwoord. Diens vraag was waarom het eigenlijk twee jaar geduurd heeft. Die vraag heb ik mij natuurlijk ook gesteld, want als het probleem dat hier aan de orde wordt gesteld, maatschappelijk zo knellend is als de indieners suggereren, dan is het natuurlijk een schandaal dat het twee jaar geduurd heeft, voordat de indieners het hier überhaupt weer ten tonele voerden. Ik heb daar voor mijzelf maar de conclusie uit getrokken dat het moment, na de verkiezingen, iets te maken heeft met de wens van de heer Duivesteijn om hier in ieder geval nog één keer met mevrouw Van Gent in vak K te verkeren.

In de toelichting van de indieners bij de derde nota van wijziging wordt ervan uitgegaan dat de gebrekenregeling niet gerepareerd wordt. Dat is echter een onjuiste veronderstelling. Daardoor zit er een weeffout in de toelichting. Misschien geeft dat voor de indieners nog aanleiding om gehoor te geven aan de oproep van de heer Van Bochove om het voorstel nu maar in te trekken.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Het klopt dat het probleem van de gebrekenregeling inmiddels is opgelost, maar er was ook nog een aangenomen motie-Van Gent/Van 't Riet over de verouderingsaftrek gerelateerd aan onderhoud. In mijn toelichting heb ik zojuist aangegeven dat ook dat punt maakt dat het van belang is om de huurharmonisatie enigszins te dempen.

Staatssecretaris **Remkes**: Dat lees ik hier allemaal niet. Hierbij is sprake van een motie van de leden Van 't Riet en Van Gent. Die wordt uitgevoerd. Er zijn een paar belangrijke overwegingen waarom ik de Kamer ernstig ontraad om dit initiatiefwetsvoorstel te aanvaarden.

In de eerste plaats hebben wij afgesproken dat de commissie-Vermeulen 2 op redelijk korte termijn met voorstellen komt. Die procedure zal zo zijn dat de Kamer in 2003 over het huurbeleid voor de wat langere termijn kan praten. In feite bleek uit de bijdragen van de verschillende leden al dat je niet over één onderdeel van het totale huurbeleidsgebouw kunt praten, maar dat je moet spreken over het totale gebouw in z'n onderlinge samenhang. Hier wordt er één steen uitgetrokken.

In de tweede plaats hebben wij in Nederland een systeem waarbij de zittende huurder straffer wordt beschermd dan wanneer er een woning vrijkomt. In de kern is dat nog steeds een goed systeem. Kijk ik naar de ontwikkeling van de huren in de afgelopen jaren, dan kunnen wij concluderen dat de huren in de eerste helft van de jaren negentig – toen de overheid nog een veel grotere greep op de huren had – verreweg het sterkst zijn gestegen. De zegenrijke invloed van de overheid heeft er derhalve toe geleid, dat het gemiddelde over de afgelopen tien jaar buitengewoon hoog ligt. De huurontwikkeling heeft zich de afgelopen jaren keurig gemiddeld volgens het inflatieniveau ontwikkeld. De Kamer weet dat ook.

Er wordt hier allerlei rampspoed afgekondigd, maar als ik kijk naar de wijze waarop er wordt geharmoniseerd, dan zie ik een genuanceerd beeld. Van de huurvoorraad wordt na mutatie zo'n 2% geharmoniseerd. De gemiddelde huurstijging van deze woningen na mutatie, is dalende in de richting van 6%. Wij kwamen van een veel hoger niveau. Harmonisatie

Remkes

maakt slechts 0,2% uit van het totaal van de jaarlijkse huurontwikkeling.

De heer **Van Heemst** (PvdA): De staatssecretaris zegt dat na mutatie de huurprijs met ongeveer 6% stijgt. Hoeveel euro is dat?

Staatssecretaris **Remkes**: Dat kunt u omrekenen.

De heer **Van Heemst** (PvdA): Misschien kunt u dat even doen.

Staatssecretaris **Remkes**: Dit type vragen kunt u zelf beantwoorden. Ik geef daar geen antwoord op.

De heer **Van Heemst** (PvdA): Ik zou het op prijs stellen als u gewoon een feitelijke vraag van een Kamerlid liet beantwoorden.

Staatssecretaris **Remkes**: Deelt u het gewoon even door 2,3.

De heer **Van Heemst** (PvdA): Neen, u noemt een percentage. U zegt dat harmonisatie ineens na het leegkomen van een woning gemiddeld een huurprijsstijging oplevert van 6%.

Staatssecretaris **Remkes**: Dat kunt u dus zelf uitrekenen.

De heer **Van Heemst** (PvdA): Ik vraag alleen om welk bedrag in euro's het dan gemiddeld gaat.

Staatssecretaris **Remkes**: Die cijfers heb ik hier niet, maar na mijn betoog kan ik dat zo voor u uitrekenen. U kunt dat zelf trouwens ook.

De **voorzitter**: Ik zie dat de heer Van Heemst nogmaals wil interrumpen. Uit het antwoord van de staatssecretaris maak ik op dat hij toezegt de gevraagde cijfers op een later tijdstip te leveren, zodanig dat ook andere leden daarover kunnen beschikken. Ik verzoek de heer Van Heemst dan ook, nu een andere vraag te stellen.

De heer **Van Heemst** (PvdA): Kan de staatssecretaris dan ook informatie laten geven over de mate waarin een stijging van de huur door huurharmonisatie ineens, weglekt via de individuele huursubsidie? Ofwel, als harmonisatie ineens één euro huurverhoging oplevert, hoeveel cent daarvan komt dan ten laste van de individuele huursubsidie?

Staatssecretaris **Remkes**: Ik kan daarin wel enig kwantitatief inzicht geven. Ik ben echter – en dat zeg ik in het bijzonder tegen de heren Van Heemst, Duivesteyn en enkele andere sprekers – buitengewoon ontroerd door de zorg over de ontwikkeling van de huursubsidie-uitgaven. Dat heb ik in deze Kamer ook wel eens anders meegemaakt.

Mevrouw Van Gent beweert heel stellig dat de betaalbare voorraad sterk is afgenomen. De feiten zijn echter dat vanaf het WBO 1990 tot het WBO 1998 de goedkope voorraad is afgenomen. De betaalbare voorraad is in de afgelopen jaren daarentegen toegenomen. Na optelling van goedkoop en betaalbaar, is de voorraad ook toegenomen. Ik zeg dit even om de discussie in het juiste perspectief te plaatsen.

De heer Van Bochove heeft zeer terecht erop gewezen dat de zorg om de betaalbare voorraad primair tot uitdrukking zal moeten komen door de prestatiecontracten op de lokale werkvloer. Ik kan u zeggen dat in dit opzicht in corporatierand een en ander in ontwikkeling is. Men is bezig met voorbeeldcontracten; die zijn mij onlangs aangeboden. Men zal op basis van de verstedelijkingsafspraken – de heren Van Bochove en Veling hebben daarnaar gevraagd – daaraan een verder vertaling moeten geven, zodat volgend jaar definitieve verstedelijkingsafspraken gemaakt kunnen worden. Dit proces is ook gaande. Ik ben ook graag bereid om in dat opzicht de vinger aan de pols te houden. Als de harmonisatieontwikkeling weer in een totaal andere richting zou gaan, deel ik de zorg die door de Kamer is uitgesproken en die de indieners hebben aangegeven. De ontwikkelingen tot dusverre geven daarvoor nog niet echt aanleiding, maar wij zullen de vinger aan de pols houden.

Een andere overweging is dat wij een beleid van maximaal redelijke huren kennen. Dat is ook de kern van het commentaar van de Raad van State. Het komt voor de buitenwacht buitengewoon onlogisch over wanneer je dat systeem van maximaal redelijke huren volgt, dat ook in de geschilbeslechting een rol speelt, en tegelijkertijd op een achternamiddag die ruimte begrenst in de zin zoals aangegeven.

Er is verondersteld dat het voorstel dat nu op tafel ligt, redelijker zou zijn dan het voorstel dat op tafel lag. Ik wil een cijfer-

voorbeeld geven, omdat dit genuanceerd bekeken moet worden. Ik geef een fictief voorbeeld: de maximaal huurprijsgrens is nu 500 euro, de feitelijke huurprijs is 250 euro. De afstand is dus 50%. De ruimte voor huurharmonisatie in het oude voorstel-Duivesteyn is 70%, dus 350 euro. Dat wil zeggen dat de ruimte 100 euro is. In het nieuwe wetsvoorstel is de ruimte 5%, dat wil zeggen: 25 euro huurverhoging. Ik leg, weer redenerend vanuit die 500 euro, nog een voorbeeld eraan. Stel dat de feitelijke huurprijs 400 euro is en 80%. In het oude voorstel is er geen ruimte met die bevrozing op 80%. Nu is de ruimte 5%, dat wil zeggen: 25 euro huurverhoging. Even doordenkend over de verschillen tussen de beide voorstellen, er komt nu een element in waarbij goed gedrag in het verleden wordt afgestraft. Dat lijkt mij een buitengewoon onwenselijk signaal.

De heer **Van Heemst** (PvdA): De staatssecretaris deed uit de doeken hoe hij aankeek tegen de definitie van goedkoop en betaalbaar. In de eerste termijn hebben wij daar ook met hem van gedachten over gewisseld. Toen heeft hij toegezegd te bevorderen dat niet tientallen gemeenten tientallen uiteenlopende definities hanteren van wat zij verstaan onder goedkoop en betaalbaar. Het is immers handig als in de prestatiecontracten dezelfde begrenzing wordt gehanteerd. Mag ik de staatssecretaris vragen of die discussie inmiddels wat is opgeschooten? Of is er nog steeds sprake van wildgroei op dat punt?

Staatssecretaris **Remkes**: Als ik het mij goed herinner, heb ik zelfs een missive de wereld ingestuurd waarin die eenduidigheid wordt aangebracht. Het antwoord in de richting van de heer Heemst is derhalve: ja.

Voorzitter. Mevrouw Lambrechts heeft gevraagd of er een uitvoeringstoets van VROM is geweest. Nee, er is geen uitvoeringstoets van VROM geweest. Dat is ons ook niet gevraagd, maar ik wil hier wel melden dat er in ieder geval één probleem in zit. Ik dacht dat dit ook de problematiek was waar de heer Van Heemst naar vroeg. De nieuwe huurder moet op de een of andere manier van de verhuurder te weten komen welke huur de vorige huurder betaalde. In het voorstel is evenwel nergens geregeld hoe dit moet gaan,

Remkes

hoe het kan worden afgedwongen en hoe er kan worden getoetst.

Ik kan overigens nog het volgende melden betreffende een ander juridisch-technisch punt; daarmee is de facto ook aan de wens van de heer Van Bochove voldaan. Als het voorstel zo in stemming komt, zal het automatisch betekenen – vanwege de koppeling met de wetsvoorstellen BW en de uitvoeringswet huurprijs en woonruimte – dat het met ingang van 1 januari a.s. weer van tafel is. Ik kan mij niet voorstellen dat dit de bedoeling van de indieners is en ik zou derhalve willen aanraden om daar nog even naar te kijken.

De heer Veling heeft de vraag gesteld wat de consequenties zijn van dit voorstel, en in zijn algemeenheid van de samenhang met de ontwikkeling van woonkwaliteit in de steden, voor de investeringsbereidheid van verhuurders. Ik heb daar op dit moment geen cijfers over en ik denk ook niet dat het wetmatig is aan te geven, omdat het gaat om speculaties over gedragseffecten die gaan ontstaan. Ik durf wel te voorspellen dat naarmate het huurbeleid steeds stringenter wordt, de investeringsbereidheid van verhuurders geringer zal worden en dat is precies het verkeerde beleidsmatige signaal.

De heer Duivesteijn heeft gezegd dat deze staatssecretaris ontevreden is over het RHW en daarmee over de corporaties. In sommige opzichten is dat ook zo; dat heb ik nooit onder stoelen of banken gestoken. Op één punt is dit echter niet zo; dat punt heeft nu juist betrekking op het huurbeleid. Als het gaat om de wijze waarop corporaties zich de afgelopen vier jaar hebben gedragen – zo lang heb ik hen meegemaakt – dan durf ik daar alleszins het predikaat fatsoenlijk aan toe te kennen. Om dat te illustreren en het complete beeld nog even neer te zetten, wijs ik erop dat de gemiddelde huur in de sociale huursector op dit moment ongeveer 65 à 70% bedraagt van het maximaal redelijke niveau. Ik vind dit cijfer eigenlijk een afdoende argument. Wij praten over gemiddelden en ik ontken niet dat er soms incidenten zijn waarbij dit anders is, maar het beeld dat er zo'n onfatsoenlijk gedrag vertoond wordt, behoeft grote nuancering.

De heer **Van Heemst** (PvdA): Ik zou nog iets willen vragen over een punt

dat de staatssecretaris in zijn eerste termijn, op 30 augustus 2000, inbracht. Toen zei hij aan het slot: ik ben bereid om tot een zeker procesmatig compromis te komen. Hij heeft toen wel duidelijk gemaakt dat hij hoopte dat het wetsvoorstel zou worden verworpen. Zou het nu "een zeker procesmatig compromis" kunnen zijn dat het denkbeeldige amendement-Van Bochove wordt aangenomen, waardoor wij als het ware in de wet vastleggen dat de wet niet eerder dan, pakweg, 1 januari 2004 of 2005 in werking zou kunnen treden?

Staatssecretaris **Remkes**: Het is de bedoeling dat het nieuwe huurstelsel met ingang van 1 januari 2005 in werking treedt, dus waar spreken wij nu over? Als dat de politieke wens van de heer Van Heemst is, zou ik ook maar tegen dit wetsvoorstel stemmen en fatsoenlijk de discussie volgend jaar afwachten.

De heer **Van Heemst** (PvdA): Wij spreken over een duidelijke inhoudelijke boodschap en over een herkenbare stok achter de deur. Wij spreken over de vraag hoe goede voornemens worden omgezet in wetgeving.

De algemene beraadslaging wordt gesloten.

De **voorzitter**: Ik wil de initiatiefnemers dankzeggen voor hun verdediging. Ik stel voor, volgende week over het initiatiefwetsvoorstel te stemmen.

Daartoe wordt besloten.

De vergadering wordt enkele minuten geschorst.

Aan de orde is het debat naar aanleiding van een algemeen overleg op 20 juni 2002 over het **huurbeleid**.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Voorzitter. Ik heb mij echt verheugd op deze ontmoeting met de Kamer en de staatssecretaris. Het gaat immers over een belangrijk moment. Wij hebben met elkaar gesproken over het huurbeleid en er is een nieuwe Kamer. Dat is natuurlijk een interessant moment om te kijken hoe de vlag erbij hangt. Mede namens

mijn collega Van Gent dien ik een motie in.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat de regering per 1 juli 2002 de verouderingsaftrek stapsgewijs uit het Woningwaarderingssstelsel wil schrappen, waarmee de ruimte voor zowel de reguliere huurverhoging als voor huurharmonisatie ineens wordt vergroot;

overwegende dat de afschaffing van de verouderingsaftrek vooruitloopt op de invoering van een nieuw stelsel voor het huurprijsbeleid;

voorts overwegende dat de voorraad betaalbare woningen in een hoog tempo afneemt;

tevens overwegende dat met name de wachtlijsten om in aanmerking te komen voor een woning inmiddels een omvang dreigen aan te nemen welke wij nog slechts kennen uit de periode die werd gedomineerd door de woningnood;

spreekt als haar mening uit dat op korte termijn inzicht dient te worden verkregen in de ontwikkeling van de voorraad betaalbare huurwoningen, het bestaan en de omvang van de wachtlijsten en hoe de perspectieven voor woningzoekenden op een nieuwe woning kunnen worden verbeterd;

verzoekt de regering, de uitvoering van de voorgenomen afschaffing van de verouderingsaftrek op te schorten tot bovengenoemd inzicht is verkregen en op haar effecten kan worden beoordeeld,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**: Deze motie is voorgesteld door de leden Duivesteijn en Van Gent. Naar mij blijkt, wordt zij voldoende ondersteund. Zij krijgt nr. 10 (27926).

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Voorzitter. Wij hebben in deze Kamer veel woorden gewisseld over de