

## Wijn

De vergadering wordt enkele ogenblikken geschorst.

---

Aan de orde is de voortzetting van de behandeling van:

- **het wetsvoorstel Wijziging van artikel 247 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte en enkele andere wetten als gevolg van de modernisering van het huurbeleid vanaf 1 januari 2007 (Wet modernisering huurbeleid 2007) (30595)**, en van:  
- de motie-Depla over lokaal maatwerk om voldoende betaalbare huurwoningen te behouden (30595, nr. 25);  
- de motie-Van Gent c.s. over intrekking van het wetsvoorstel Modernisering huurbeleid 2007 (30595, nr. 26).

(Zie vergadering van 26 oktober 2006.)

De **voorzitter**: De minister heeft inmiddels schriftelijk gereageerd op de eerste termijn van de Kamer, die vorige week donderdag laat op de avond plaatsgevonden heeft.

De algemene beraadslaging wordt hervat.

□

Minister **Winsemius**: Voorzitter. Ik dank de verschillende Kamerleden allereerst voor hun late inbreng van vorige week. Ik zal in tweede termijn in vervolg op mijn brief en de nota's van wijziging kort ingaan op de moties en amendementen. Verder geef ik met vreugde antwoord op de vragen die ik de vorige keer niet heb beantwoord.

Mevrouw Gerkens heeft de amendementen op stukken nrs. 16, 17 en 18 ingediend. De amendementen op stukken nrs. 16 en 17 maken van de mogelijkheid om hogere WOZ-grenzen vast te stellen een plicht. Het amendement op stuk nr. 18 zou een automatisme creëren in het vaststellen van de gemeentelijk gereguleerde voorraad voor achterblijvers, om het zo maar uit te drukken. Ik begrijp de intentie van de motie, maar ontraad de aanneming ervan, omdat de nu beschikbare beleidsruimte er onnodig door wordt beperkt. Wij hebben verschillende mogelijkheden om maatwerk te leveren. Daar hebben wij het met elkaar over gehad. Het sluitstuk werd overigens gevormd door de afwijkende WOZ-grenzen in 31 gevallen. Bovendien wil ik in het vervolg op de brief die wij hebben geschreven nog iets aan een punt toevoegen. Wij hebben geschreven dat in sommige gebieden ook afspraken buiten de regio mogelijk zijn. Dat gebeurt bijvoorbeeld in de Drechtsteden voor "groot-Rotterdam" en in Almere voor Utrecht. Deze steden komen hierdoor in de nesten, dus tegen die achtergrond hebben wij de aanneming van die drie amendementen ontraden.

De heer Depla heeft het amendement op stuk nr. 19 over energiebesparing ingediend. Dit is duidelijk, zoals ik de vorige keer ook heb gezegd.

De heer **Depla** (PvdA): Voorzitter. Behandelt de minister tegelijk met de amendementen de vragen die werden gesteld?

Minister **Winsemius**: Gedeeltelijk pak ik de bijbehorende vragen mee. Ik behandel eerst zo veel mogelijk de amendementen, de moties en de daarbij behorende

vragen. Daarna kom ik terug op de vragen waarop ik nog geen antwoord heb gegeven. Zo had de heer Depla een vraag over Valkenswaard en Laarbeek en dergelijke. Die vraag behandel ik aan het einde van mijn termijn.

Het amendement op stuk nr. 19 van de heer Depla gaat over energiebesparing. Ik vind het een begrijpelijk en sympathiek amendement, zoals ik in de eerdere bespreking heb gezegd. Wij gaan proberen, het uit te voeren, nee, wij gaan het niet proberen, wij gaan het doen. Het is alleen te vroeg en te complex om het op dit moment te doen. Bovendien regel ik het liever niet bij wet, want een wet is te star. In tegenstelling tot wat gewoonlijk gebeurt, zullen wij concrete voorstellen op dit gebied graag aan de Kamer voorleggen, omdat het een belangrijk onderwerp is. Wij zullen die voorstellen er dus niet "achterhangen". Wij bespreken dit onderwerp graag van tevoren in deze Kamer, dus voordat er een AMvB komt. Ik ontraad de aanneming van het amendement, al gaat wel gebeuren wat erin staat, zij het op een ander tijdstip dan de heer Depla bedoelt.

De heer **Depla** (PvdA): Het enige argument dat ik hoor, is dat het te snel is. Wat is het inhoudelijke bezwaar tegen de manier waarop mijn fractie het heeft ingevuld? De minister en zijn voorganger zeggen al jaren dat het belangrijk is en dat zij het zeker doen, maar wij zijn nu al jaren verder. Daarom besloot mijn fractie het maar eens ter hand te nemen. Ik kan mij niet voorstellen dat uw bezwaar tegen dit punt is dat het te snel is. Ik hoor graag uw inhoudelijke bezwaar tegen de manier die mijn fractie voorstelt.

Minister **Winsemius**: Het is te vroeg, omdat dit onderwerp zeer moeilijk te regelen is. Dit zeg ik niet om het opzij te schuiven. De complexiteit is zodanig dat wij vinden dat het niet op deze wijze dient te geschieden. Bovendien vinden wij dat het niet bij wet moet worden geregeld. Een AMvB biedt meer flexibiliteit. Het gaat wel gebeuren. Ik kan het hopelijk op korte termijn realiseren. Ik kan niet precies zeggen wanneer, maar zal u dat laten weten. Wij gaan het versnellen. Dat is duidelijk.

De heer **Depla** (PvdA): Met het amendement wordt niet beoogd dat het bij wet wordt geregeld. Mijn fractie vindt dat in de wet alleen indicatoren moeten komen te staan en dat voor de manier waarop het moeten worden geregeld, nadere regelgeving moet worden opgesteld. Alleen in de memorie van toelichting doen wij een voorzet voor hoe dat zou moeten. Wij geven wel een richting aan, maar maken het niet inflexibel. U zegt dat het ingewikkeld is en dat het bij wet moet worden geregeld, maar het staat niet in de wet en het is ook niet ingewikkeld, want wij hebben aan de drie belangrijkste energiebesparingscomponenten in het systeem een plek gegeven. Ik snap niet waarom het niet meteen wordt uitgevoerd.

Minister **Winsemius**: Wij zijn van mening dat de situatie complexer is dan hier beschreven en dat wij daarom een zekere zorgvuldigheid moeten betrachten, die ook de heer Depla zoekt. Daarom zullen wij dit op een later moment – zij het niet een veel later moment – aan de orde stellen.

De heer Depla heeft het amendement op stuk nr. 20 ingediend om alle nieuwbouwwoningen na januari 2007 in het oude stelsel op te nemen. Er zijn drie redenen om

## Winsemius

de aanneming van dit amendement te ontraden. Ten eerste is het niet wenselijk. Ten tweede is er een probleem, zoals grotere juridische deskundigen dan ik zeggen, in het onderscheid tussen particuliere en sociale investeerders. Dat kunnen wij niet regelen in het Burgerlijk Wetboek, zo wordt mij verteld. Ten derde moet ik met betrekking tot het beoogde voordeel van een vereenvoudiging zeggen dat er toch een register zal moeten zijn. De vereenvoudiging zal dan beperkt zijn. Tegen die achtergrond moet ik ook de aanneming van dit amendement ontraden.

De heer **Depla** (PvdA): Ik vind ook hier de verdediging niet sterk. Het belangrijkste verschil is dat particulieren – en wat mij betreft alle bouwers – niet eerst een Winsemiusvergunning bij de gemeente hoeven aan te vragen. Het enige wat zij moeten doen – dat moeten zij nu ook – is dit in het register opschrijven. De kern is dat alle nieuwbouwwoningen boven de liberaliseringsgrens in het oude systeem geliberaliseerd blijven en mogen worden ingeschreven in het register. Dat bespaart ons een Winsemiusvergunning, terwijl wij de particuliere investeerders prikkelen in plaats van hen af te remmen. Een tweede punt is het onderscheid tussen particulieren en corporaties. In zijn brief van gisteren schrijft de minister dat ik in het amendement dat onderscheid niet maak. Ik begrijp daarom ook het juridische probleem niet.

Minister **Winsemius**: Ik meende dat de heer Depla in zijn toelichting alleen de particuliere investeerders heeft genoemd. Als ik het juist heb, staat dat ook in de Handelingen. Dan wordt het interessant.

De heer **Depla** (PvdA): Dat klopt, maar het punt is dat ik om dit juridisch goed te regelen dit onderscheid niet heb gemaakt. Het bijzondere is dat de minister nu wel vertrouwen heeft in de corporaties, maar niet op de punten waarin het gaat om het vragen van hogere huren. Daarvan verwacht de minister dat zij dat niet zullen doen. Dat vertrouwen heeft hij dan ineens wel. Dat vind ik bijzonder.

Minister **Winsemius**: Als ik het goed begrijp, zegt de heer Depla: wij nemen op in de wet dat het voor alle investeerders geldt, maar het geldt eigenlijk alleen voor particuliere investeerders. Is dat dienstig in het kader van de duidelijkheid en de doorzichtigheid?

De heer **Depla** (PvdA): Het geldt ook voor corporaties. Zij kunnen zo nu en dan ook boven de liberaliseringsgrens bouwen. Dat geldt niet alleen voor particulieren. Het gaat erom dat wij niet een ingewikkeld systeem in het leven roepen, waardoor het pas achteraf duidelijk is voor investeerders of iets geliberaliseerd is of niet, en dat zij vooraf om die duidelijkheid te krijgen eerst een Winsemiusvergunning moeten aanvragen. Ik meen dat wij dergelijke extra regels niet willen. Dat is de strekking van het voorstel: geen Winsemiusvergunning, maar particuliere beleggers positief stimuleren om te investeren in het middensegment.

Minister **Winsemius**: Een Winsemiusvergunning lijkt mij wel wat; die hadden wij nog niet! Ik kan slechts herhalen wat wij in de brief hebben geschreven, namelijk dat wij uitgebreid op het onderwerp zijn ingegaan. Dit lijkt ons

een niet verstandig en niet noodzakelijk voorstel. Wij voorzien juridische problemen en een zeer beperkte vereenvoudiging. Tegen die achtergrond moet ik de aanneming van dit amendement ontraden.

In het amendement op stuk nr. 21 over de WOZ-waarde wordt voorgesteld om het gemiddelde van een buurt als uitgangspunt te nemen. Ik vind dat wij dat niet moeten doen. Buurten en straten verschillen van elkaar, net als huizen. Dat onderscheid kan zodanig zijn dat die waarde – het woongenot waarom het gaat – die mensen daaraan toekennen daarin te weinig tot uitdrukking komt. Dat zouden wij te veel kwijtraken. Tegen die achtergrond moet ik de aanneming van dit amendement ontraden.

Met betrekking tot het amendement op stuk nr. 22 heeft ook mevrouw Gerkens gewezen op de vragen die van de backofficehuurteams zijn gekomen of er chaos tot stand komt wanneer men het gevraagde toevoegt. Ik probeer de vragen van mevrouw Gerkens te koppelen aan dit amendement van de heer Depla.

De heer **Depla** (PvdA): Het bezwaar van de minister tegen mijn vorige amendement is, dat wij de WOZ-waarde op postcodeniveau niet moeten hanteren omdat deze te ongelijk is. Maar er is nog een tweede element. In het voorstel van de minister blijft de maximale huurprijs van een woning meestijgen als de WOZ-waarde stijgt. Wij stellen dat de huren in Nederland gemiddeld helemaal niet te laag zijn, zoals de minister wel beweert. Dit voorstel wil de WOZ wel een plaats in de woonomgeving geven maar niet een op een tot hogere huren te laten leiden. Begrijp ik het goed dat de minister ook tegen dit voorstel is omdat hij van mening is dat ook in het gereguleerde segment de huren fors omhoog mogen als de WOZ-waarde stijgt?

Minister **Winsemius**: Ik heb heel duidelijk uitgelegd waarom ik tegen het voorstel ben. Wanneer je als WOZ-waarde het gemiddelde van de buurt zou hanteren, ontnem je een belangrijke essentie aan het wetsvoorstel, namelijk dat de WOZ-waarde van een specifieke woning het uitgangspunt is. Wij zullen daarop bij de bespreking van een ander amendement nog terugkomen. Het heeft te maken met gesplitst en ongesplitst en nog allerlei andere factoren. Die mate van detail zit er in. Als je dat overboord zou gooien omdat je een ander doel wilt bereiken, te weten de huurmaximalisatie, ben je op de verkeerde weg. Daarom ontraad ik het aannemen van dit amendement.

De heer **Depla** (PvdA): Dan pakt de minister ook gelijk mee dat de maximale huurprijzen van de huizen op alle plekken in Nederland waar de WOZ-waarde relatief hoog is en blijft stijgen, de komende tijd fors omhoog zullen gaan en fors boven de huidige gereguleerde grens van € 600 zullen uitkomen?

Minister **Winsemius**: Ja.

De heer **Depla** (PvdA): Een deel van de huidige 75% van de woningen die onder de grens van € 600 blijven, zullen dan dus ook voor meer dan € 600 aangeboden kunnen gaan worden?

Minister **Winsemius**: Ik heb nog even gekeken naar de berekeningen van de heer Depla. Ik hoorde hem al enige malen toelichten waar het wetsontwerp over zou gaan.

## Winsemius

Zijn berekeningen gaan mij, als ik eerlijk moet zijn, toch wat te snel. Hij rekende voor dat een woning van € 400 met dit wetsontwerp in 2009 op € 450 zal komen.

De heer **Depla** (PvdA): Het is meer. Een woning van € 375 wordt op 1 juli 2009 € 50 duurder en woning van € 400 wordt ongeveer € 60 duurder.

Minister **Winsemius**: Wij hebben dit nog eens nagerekend en gekeken wat de afgelopen periode had kunnen gebeuren. Tijdens Paars I had de verhoging voor een woning van € 400 € 50,90 kunnen zijn.

De heer **Depla** (PvdA): Daar zijn wij weer!

Minister **Winsemius**: Tijdens Paars II had de verhoging opgeteld tot € 95 kunnen oplopen. Het is niet gebeurd. Dat is buitengewoon interessant. De heer Depla rekent steeds uit wat er zou kunnen gebeuren als het heel hoog zou worden. Dat is een vertekening van het beeld dat wij in werkelijkheid ervaren. Er zou enige voorzichtigheid moeten worden betracht.

De heer **Depla** (PvdA): In zijn wetsvoorstel ziet de minister één ding over het hoofd. Hij haalt namelijk de huursombepkering er van af.

Minister **Winsemius**: Dat is juist.

De heer **Depla** (PvdA): Woningbouwcorporaties kunnen het maximum op dit moment niet halen omdat zij nog een andere rem hebben. De minister neemt de huursombepkering weg. Verhuurders kunnen dientengevolge veel gemakkelijker over de hele linie de huurverhoging met € 50 realiseren. Tegelijkertijd is sprake van een extra prikkel door de fiscale belasting. De verhuurders hebben bovendien om dit wetsvoorstel gevraagd. Zij willen meer huurruimte om meer huuropbrengsten uit de markt te halen om daarmee de bezuinigingen van de minister te dekken. Toch zegt de minister dat de verhuurders zich gematigd zullen opstellen. Waarop baseert hij die verwachting?

Minister **Winsemius**: Waarop baseert de heer Depla zijn stelling dat zij niet een zekere matiging zullen betrachten? Vrijwillige regulering maakt altijd een onderdeel van het systeem uit. Dat is ook nu het geval. Dat is bewust het geval. Het is buitengewoon onwaarschijnlijk dat de maximale verhoging zal worden gerealiseerd.

De heer **Depla** (PvdA): De minister ontkent dus niet dat er een groot verschil bestaat met het verleden?

Minister **Winsemius**: Natuurlijk zijn er verschillen.

De heer **Depla** (PvdA): Toen was er geen belasting waardoor de verhuurders extra afdracht aan het Rijk moeten betalen. Toen bestond de huursombepkering nog. En de verhuurders hadden toen nog niet gevraagd om huurstijging. De kans dat het gaat gebeuren zoals ik verwacht, is beduidend groter dan nul.

Minister **Winsemius**: Dat is absoluut zo. Er zijn verschillen. Daarover bestaat geen twijfel. Dat is ook logisch. Wij willen niet proberen de verschillen te ontkennen of opzij te schuiven. Ook in het verleden had

winstmaximalisatie kunnen plaatsvinden. Dat is echter nooit gebeurd. In ieder geval niet over de hele linie.

De heer **Depla** (PvdA): Waarom wil de minister deze huurverhoging dan toestaan als de verhuurders er toch geen gebruik van zullen maken? Ik draai de zaak even om. De minister zegt dat het niet gaat gebeuren. Maar waarom biedt hij er dan de ruimte voor? Waarom zou hij de mensen niet de rust geven dat hun huur niet met € 50 per maand omhoog zal gaan maar dat de huurstijging gematigd blijft?

Minister **Winsemius**: In eerdere fasen hebben wij hierover uitvoerig van gedachten gewisseld toen wij spraken over de basisfilosofie achter dit wetsontwerp. Het begint ermee dat er een basisvoorraad van 75% met gereguleerde huurprijzen bestaat. Vervolgens nemen wij de woningbouwproductie op totdat sprake is van voldoende ontspanning van de markt. Alleen dan kan in de overgangsgebieden worden overgegaan tot liberalisatie. Het gebeurt dus alleen op deze voorwaarden. Een van de achtergronden daarvan is, dat er op deze manier meer aansluiting is tussen de huurmarkt en de koopmarkt. Dit hoort hierbij en dit punt is mijns inziens breed gewisseld tijdens eerdere discussies.

De heer **Depla** (PvdA): Ik begrijp dat de minister dus meer aansluiting wil tussen de huur- en de koopmarkt. Hij maakt echter het kopen niet goedkoper, dus hij kan alleen het huren duurder maken. Het oogmerk is dus niet om meer ruimte te geven, maar om de huren omhoog te brengen waardoor mensen geprikkeld worden om te gaan kopen. Ik kan u zeggen dat ik, als ik een koopwoning niet kan betalen, die ook niet kan betalen als mijn huur hoger wordt.

Minister **Winsemius**: Pas op: de 75% gereguleerd is een basisvoorwaarde waarop wij steeds terugvallen. Pas als dat gebeurt, komen er zaken in beweging; ik hoop dat de heer Depla daarvan doordrongen is.

De heer **Depla** (PvdA): Nou, niet helemaal.

Minister **Winsemius**: Niet?

De heer **Depla** (PvdA): Nee, want u zegt zelf dat u het gat tussen kopen en huren kleiner wilt maken. Mijn stelling is dat dit niet gaat werken. Als een koopwoning voor iemand immers niet betaalbaar is, kan hij die koopwoning ook niet betalen als eerst zijn huur hoger wordt. Verder zegt de minister dat het pas gaat werken als er genoeg gebouwd is, maar vanaf 1 januari gaan de huurprijzen elk jaar meer stijgen dan de inflatie. De mensen die wonen in de 25% van de huizen die niet worden geliberaliseerd, worden bovendien langzaam uitgerookt, want elk jaar krijgen zij wat extra huurverhoging. Op termijn zullen zij dat niet meer kunnen betalen en gaan zij alsnog verhuizen. U moet dus niet zeggen dat de huren pas worden vrijgegeven als er genoeg alternatieven zijn, want de huren worden elk jaar hoger, en ze stijgen meer dan de inkomens van de mensen.

Minister **Winsemius**: Absoluut, zeker weten. Er is echter een keurig lijstje van de spelregels die gelden; wanneer blijft huursombepkering gelden en wanneer gaat die

## Winsemius

er af? Het basisidee is steeds de 75% gereguleerde huren geweest. Dat blijft. De maximale huurprijsverhoging zit daarin. Daarnaast zit er ook een hele zwik beschermingsmaatregelen in. Dát is de basis van het wetsvoorstel. Daarna komt er een liberalisatie onder voorwaarden.

Ik ga terug naar het amendement op stuk nr. 22 over de bezwaren tegen de WOZ-waarde. Ik dank de Tweede Kamer voor de aandacht voor dit onderwerp. Het voorstel van het kabinet vind ik nog steeds verdedigbaar, maar wij hebben geprobeerd te luisteren en hebben nogmaals goed nagedacht. Wij zijn tot een verandering gekomen. De nota van wijziging hierover hebben wij de Kamer toegestuurd.

De WOZ-waarde was van origine bedoeld voor de ozb; dat was het uitgangspunt. Daarom was er geen waardeverandering ingebouwd indien er bezwaar werd aangetekend en dit minder dan 4% tot 5% afwijking opleverde. Deze grens was, meen ik, gebaseerd op een amendement van de fractie van de PvdA. Zij wilde daarmee de administratieve lasten beperken. Verschillende woordvoerders in de Kamer hebben benadrukt dat de WOZ-waarde nu gebruikt gaat worden voor de begrenzing van segmenten. Juist de 5%-marges gaan waarschijnlijk nu de grootste invloed hebben, terwijl die hiervoor geen invloed hadden. Er kan nu immers bij de begrenzing juist binnen zo'n marge een verschil vallen. Het uitgangspunt is nog steeds dat iedereen bezwaar aan kan tekenen. In het verleden hebben wij één categorie uitgezonderd, namelijk de mensen die later in een woning kwamen wonen. Al eerder is in de wetgeving opgenomen dat deze categorie alsnog bezwaar kan aantekenen. Eén categorie kon wel bezwaar maken, maar dit bezwaar had geen effect. Wij hebben besloten om deze categorie nu wél de mogelijkheid te geven bezwaar te maken. Dit lijkt ons fair en dit is ook goed hanteerbaar in de praktijk. Daarom moeten wij het aannemen van dit amendement ontraden.

Mevrouw Gerkens en mevrouw Van Gent hebben hierbij kanttekeningen geplaatst, ook in reactie op de brief van de heer Sarolea.

Mevrouw **Gerkens** (SP): Laat ik beginnen met te zeggen dat ik het jammer vind dat de heer Hermans nu even de zaal is uitgelopen. Hij heeft een belangrijke stem in deze zaak. Ik vind het vreemd dat hij tijdens zo'n cruciaal moment van het debat afwezig is, om nog maar te zwijgen over het feit dat hij het vorige debat half lezend heeft doorgebracht.

Ik kom nog even terug op de WOZ-waarde in 2005. Het blijkt dat in Amsterdam 41% van de bezwaren die zijn gemaakt tegen de hoogte van de WOZ-waarde van 2005, ook zijn gehonoreerd. Het gaat daarbij om 17.000 gevallen. Deze bezwaren zijn onder andere gehonoreerd omdat de afwijking meer dan 5% was. Anders waren ze immers überhaupt niet meegenomen. Het gaat hierbij dus om een aanzienlijk aantal.

Minister **Winsemius**: Ja.

Mevrouw **Gerkens** (SP): Ik kan mij nog herinneren dat de heer Hermans, die nu helaas niet aanwezig is om antwoord te geven op mijn vraag, donderdag tegen mij zei dat hij inschatte dat het allemaal wel meeviel. Het valt dus niet mee; wij hebben het over 41%, nog afgezien van de mensen die überhaupt niet bezwaar hebben ingediend. Wat zit daar nog; dit is dus geen goede maatstaf.

Het betekent dat veel mensen erbuiten gaan vallen. Als de minister deze feiten kent, gaat hij dit punt dan niet wijzigen?

Minister **Winsemius**: Wij hebben de argumenten serieus genomen. Mensen konden toen een bepaald belang hebben, want in 2005 betrof het een doorwerking in de ozb. Degenen die toen met een groot bedrag zijn geconfronteerd, hebben waarschijnlijk gebruik gemaakt van de mogelijkheid tot bezwaar. Een groot aantal mensen heeft dat toen gedaan. Dat heeft in veel gevallen resultaat gehad. Voor de groep die binnen die 5% zat, had het echter geen zin, vanwege de waarde. Die groep is er nu uitgehaald, Destijds had dat geen zin, maar nu kan dat wel het geval zijn. Dat is de achtergrond van de nota van wijziging.

Mevrouw **Gerkens** (SP): De minister gaat er gemakshalve van uit dat de mensen toen dachten dat het geen zin zou hebben bezwaar in te dienen. Je kunt wel uitgaan van de waarde van 2005, maar toen wisten de mensen niet dat wij er in november 2006 nog een wet door zouden jassen die voor hen consequenties zou hebben.

Huurwijzigingen moeten meestal maximaal twee maanden van te voren worden doorgegeven aan de huurder. Ik heb begrepen dat op de website van VROM staat dat de wet per 1 juli 2007 ingaat. Als de minister dat alsnog met ingang van 1 januari wil doen, is hij te laat, want dat haalt hij niet. Er is onvoldoende tijd om de huurders op de hoogte te brengen van de huurverhoging. Is het niet beter om uit te gaan van de WOZ-waarde van 2007?

Minister **Winsemius**: Ik herhaal nu wat wij al vele malen hebben gewisseld. Wij denken dat wij die datum wel halen. Wij zijn het niet eens met het gestelde door de heer Sarolea en anderen dat allerlei zaken fout zouden gaan met de volgtijdelijkheid. Wij denken dat een en ander zich gaat voegen, omdat de mensen die in beroep gaan slechts een klein deel van het totaal vormen. De huurcommissie zal daar naar onze inschatting slechts in een beperkt aantal gevallen met een probleem op dat punt worden geconfronteerd. Die gevallen zullen overigens worden aangehouden. De beroepskant met betrekking tot de WOZ is inmiddels versneld. Wij vermoeden dat zich in de praktijk slechts hanteerbare problemen zullen voordoen. Het gestelde dat de wet pas met ingang van 1 juli 2007 wordt ingevoerd, is nieuw voor mij. Die intentie hebben wij niet.

Mevrouw **Gerkens** (SP): De mensen wisten in 2005 niet dat deze wet nog zou komen. In Amsterdam is 41% van de bezwaren gehonoreerd. De heer Hermans stelde afgelopen donderdagnacht dat het wel mee zou vallen, maar 41% is aanzienlijk percentage.

Minister **Winsemius**: Dat komt ook, omdat die mensen wel een belang hadden. Als in 2005 sprake was van een grote afwijking, hadden zij wel degelijk een belang, ook omdat de ozb er toen nog aan was gekoppeld. Degenen die een belang hadden, hebben voor het grootste deel bezwaar aangetekend. Juist de groep in de marge heeft dat waarschijnlijk niet gedaan, omdat het niet zoveel zin had. Voor zover zij wel bezwaar hebben aangetekend, is dat waarschijnlijk niet doorgezet.

## Winsemius

Mevrouw **Gerken** (SP): De minister twijfelt te veel aan de mondigheid van de mensen om bezwaar in te dienen wat betreft de ozb. Ik kan heel veel voorbeelden noemen van mensen die daar wel gemakkelijk mee omgaan. Het grote belang zit echter in de huidige wetgeving. De mensen zagen die niet aankomen. Wat dat betreft is dit een onrechtvaardig onderdeel van de wet.

Minister **Winsemius**: Wij hebben geprobeerd in te spelen op het probleem, want wij zagen dat ook. Het was verdedigbaar, maar ik vond het zelf ook niet geweldig. Dat heb ik in de Kamer gezegd. Wij hebben erover nagedacht, want dat was het kernprobleem. Als sprake zou zijn geweest van een grotere afwijking, had men beroep aangetekend. Op vrij grote schaal is dat ook gebeurd, al is dat niet altijd gehonoreerd. De kleine groep zit echter in de marge. Daar richten wij de nota van wijziging op.

De heer **Depla** (PvdA): Het blijft bijzonder dat bewoners twee jaar voordat een nieuwe wet ingaat daar al op moeten anticiperen. Wie weet wat het ministerie de afgelopen tijd aan zaken heeft bedacht die de minister ook niet bekend zijn als hem daarnaar wordt gevraagd. De minister houdt zijn verhaal tegen beter weten in toch overeind. Ik vind dat zeer onzorgvuldig. Maar eigenlijk vertrouwt u zelf ook helemaal niet op het WOZ-instrument, want u schreef drie weken geleden in antwoord op vragen van de heer Van Bochove nog aan de Kamer dat corporaties die woningen verkopen, daarbij de WOZ-waarde niet mogen gebruiken, maar van de taxatiewaarde moeten uitgaan omdat de WOZ-waarde onbetrouwbaar is. Dit heb ik nu al twee keer voorgelezen en u antwoordt er niet op. Vindt u het niet raar om drie weken geleden te schrijven dat het een onbetrouwbaar instrument is, terwijl u het nu met terugwerkende kracht gaat invoeren, ondanks dat dit voor een heleboel mensen grote gevolgen zal hebben?

Minister **Winsemius**: Dat wij gezegd zouden hebben dat de WOZ-waarde een onbetrouwbaar instrument is voor deze doeleinden, daar kan ik mij toch niet in herkennen. Wij hebben duidelijk gezegd dat dit binnen de aangegeven grenzen een redelijk betrouwbare waardering met allerlei voorzieningen is; ik kom straks nog terug op enkele specifieke vragen hierover. Maar ik kan me niet voorstellen dat wij hiervan de indruk zouden hebben gegeven dat wij de hele wet baseren op de WOZ-methodiek, maar dat men daar niet in moet geloven. Daar wil ik me toch wat van distantiëren.

De heer **Depla** (PvdA): Dat zij zo, maar u hebt zelf de antwoorden op de vragen van de heer Van Bochove ondertekend. Daarin staat dat corporaties die woningen willen verkopen, voor elke woning een apart taxatierapport moeten laten maken omdat de WOZ-waarde daar niet geschikt voor is. Als u zegt dat de WOZ-waarde zo'n geweldig betrouwbaar instrument is, dan vind ik het raar dat u van elke corporatie die een woning verkoopt, een apart taxatierapport verlangt. Blijkbaar vertrouwt u dit instrument zelf ook niet.

Minister **Winsemius**: Ik vermoed dat u erop doelt dat de WOZ-waarde altijd om de paar jaar werd vastgesteld, terwijl dit nu jaarlijks wordt gedaan. Als je de waarde na een paar jaar bepaalt, dan zal die wel gestegen zijn, maar

voortaan wordt de WOZ-waarde in principe elk jaar opnieuw vastgesteld en dan kan dit geen onnauwkeurig beeld opleveren.

Voorzitter. In het amendement van de heer Depla op stuk nr. 23 gaat het erom dat het overgangssegment pas in 2010 in plaats van in 2008 zal worden opgeheven. In onze brief hebben wij verwezen naar eerdere teksten hierover. Het is geen verrassing als ik zeg dat je redelijkerwijze kunt verwachten dat de bouw in 2010 een nog beter evenwicht van rond de 1,5% zal bereiken, als er in 2008 een evenwicht is van rond de 2% en de regio met zijn corporaties goed op gang is gekomen. De voorlopers zijn goed op gang en wij willen deze ontwikkeling verder stimuleren. Ik ontraad de Kamer dus om dit amendement aan te nemen.

De heer Depla wil met amendement nr. 24 bewerkstelligen dat zittende huurders bij inkomensachteruitgang alsnog recht krijgen op de huurtoeslag. Dit is in zekere zin het meest politieke amendement. Het uitgangspunt dat hierbij gekozen is en waarmee ik het volledig eens ben, is 75% gereguleerd als basis. Het grootste deel van de huizen is van goede kwaliteit; er zijn natuurlijk huizen bij waarbij je kanttekeningen kunt zetten, maar op zichzelf is de voorraad van goede kwaliteit. Er is dus een goed sociaal vangnet. Nu is het in tijd van nood vervelend, want gezinnen die gedwongen zouden worden om naar een andere woning om te kijken, worden met een terugval geconfronteerd. Dit geldt overigens ook voor koopwoningen. Je wenst het niemand toe, maar het kan gebeuren en er kunnen verschillende oorzaken zijn, zoals een inkomensachteruitgang. Wij hebben gezegd dat je in zo'n geval zou moeten kunnen terugvallen op gemeenten en coöperaties. Ik heb ook al een keer gewezen op Amsterdam, waar de urgentiecommissie per jaar vierduizend naar haar oordeel schrijvende gevallen naar voren mag brengen. Dit lijkt mij de aangewezen route en ik heb ook al gezegd dat ik graag bereid ben om er met Aedes over te spreken, zo ook in alle andere gemeenten en met alle andere corporaties te werk te gaan. Dit zal een onderwerp moeten zijn in de brief die wij in februari aan de Kamer zullen versturen. Ik hoop dat er dan voortgang geboekt zal zijn. Tegen deze achtergrond ontraad ik de Kamer, dit amendement aan te nemen. Wij begrijpen het doel ervan, maar het zou te veel wegemen van de essentie van de wet, het uitgangspunt dat 75% van de voorraad van een goede kwaliteit is, zodat er voldoende alternatieven zijn. Wij hopen en rekenen erop dat via de route van urgentiecommissie, zoals in Amsterdam, een passende oplossing wordt gevonden in de zin van voorrang of vrijwillige regulering en dergelijke of op een andere manier voor gevallen die wij maatschappelijk schrijvend achten.

De heer **Depla** (PvdA): Dat betekent dat van de belofte dat voor zittende huurders niets verandert en dat die gevrijwaard zijn van deze plannen, niets terecht komt. Iemand die in het overgangsgebied woont, geen huurtoeslag heeft en zijn baan verliest, moet dus uitzien naar een andere woning. De belofte dat de zittende huurders nergens last van zullen hebben en met een gerust hart in hun woning kunnen blijven, wordt dus niet gestand gedaan. Op het moment dat zij hun baan kwijltraken, raken zij hun huurtoeslag kwijt en moeten zij verhuizen, vangnet of niet. Dat is een heldere conclusie. Het is een keuze die voor uw rekening komt.

## Winsemius

Er is ook nog een aangenomen motie van mevrouw Van Gent en de heer Van Bochove die nog veel verder gaat dan dit amendement. Bij overlijden van een partner zou dit voor iemand die geen recht heeft op huurtoeslag omdat de huur hoger is dan € 604, een daling van het inkomen tot gevolg hebben. Dat zou onrechtvaardig zijn. Daarom heeft de Kamer een motie aangenomen, die de minister zou uitvoeren, waarin de regering wordt gevraagd om in dergelijke situaties wel huurtoeslag te geven. Het is toch raar dat de Kamer dat wel wil, maar dat zittende huurders dat recht niet hebben. Of zie ik dat verkeerd?

Minister **Winsemius**: U moet mij niet vragen wat de Kamer vindt. U kunt alleen vragen wat ik ermee ga doen. Ik kan alleen herhalen wat wij hebben gezegd. Er is een passende voorraad en er is dus een sociaal vangnet. De heer Depla had geen financiële dekking aangegeven voor dit amendement, maar er zijn wel kosten aan verbonden. Wij hebben geprobeerd het in te schatten. Wij komen uit op tientallen miljoenen euro's in een periode van vier jaar. Er wordt namelijk een huurtoeslag toegekend aan mensen die hem niet hadden, terwijl er wel een gereguleerde voorraad is met een lagere huurprijs en dergelijke.

De heer **Depla** (PvdA): Die mensen hebben nu toch ook dat recht? Het wordt niet duurder en het wordt niet goedkoper.

Minister **Winsemius**: Voor een duurder huis is de huurtoeslag hoger, zoals u wellicht weet.

De heer **Depla** (PvdA): Als de rechten van de zittende bewoners hetzelfde blijven, wordt het niet duurder omdat zij dan ook nu huurtoeslag krijgen.

Draai het eens om. Stel dat ik in zo'n woning woon, huurtoeslag krijg en geen werk heb. Als ik een tijdelijke baan kan krijgen, is het beste advies om die tijdelijke baan niet te accepteren, want ik moet gaan verhuizen als die tijdelijke baan niet vast wordt. Dat noemen wij een armoedeval. Ik vind het bijzonder kwalijk dat u die introduceert. Als ik een tijdelijke baan kan krijgen op weg naar vast werk, in een huis in een overgangsgebied woon en huurtoeslag heb, loop ik het risico dat ik dat werk kwijtraak. Ik kan dus beter tegen vrouw en kinderen zeggen dat ik die baan maar beter niet kan nemen, want als die tijdelijke baan niet vast wordt, moet ik verhuizen. Dan ben ik aangewezen op een vangnet met een wachtlijst van drie of vier jaar.

Minister **Winsemius**: Nee, dat hoeft niet. Op vele plaatsen wordt met de corporaties de afspraak gemaakt dat in die gevallen met voorrang wordt gewerkt. Als er schrijnende gevallen zijn, wordt met voorrang gereageerd.

De heer **Depla** (PvdA): Snapt u dat thuis aan tafel in de discussie of iemand een tijdelijke baan moet aannemen, de partner en de kinderen zeggen dat iemand het niet moet doen omdat ze moeten verhuizen als de tijdelijke baan geen vaste baan wordt? Dat is toch een zeer negatieve prikkel om aan het werk te gaan of een betere baan te nemen, opdat je onafhankelijk wordt van de huurtoeslag. Snapt u dat?

Minister **Winsemius**: Ik kan die discussie perfect volgen, maar eerlijk gezegd weet ik niet wat die precies met dit amendement te maken heeft.

De heer **Depla** (PvdA): Alles. Het verhaal heeft namelijk twee kanten. Mensen die nog geen huurtoeslag hebben en hun baan verliezen, moeten verhuizen. U vindt dat geen probleem. Ik vind dat wel een probleem. Maar goed, dat laat ik even gaan. Verder worden met dit amendement de mensen geholpen – een andere groep – die huurtoeslag hebben en een tijdelijke baan kunnen krijgen, maar het risico niet durven te nemen omdat zij geen recht op huurtoeslag meer hebben als zij die vaste baan niet krijgen. Dat recht verliezen zij namelijk als zij een halfjaar geen huurtoeslag hebben gehad. Zij kunnen dus beter eieren voor hun geld kiezen en vooral geen baan nemen, want dan lopen zij ook niet het risico dat zij moeten verhuizen.

Minister **Winsemius**: Ik had begrepen dat het amendement inhoudt dat de zittende huurders alsnog recht op een huurtoeslag krijgen bij een inkomensachteruitgang.

De heer **Depla** (PvdA): Het gaat om beide groepen.

Minister **Winsemius**: Als ik het moet zeggen, is er een goede gereguleerde voorraad, dus een vangnet van een voldoende hoog niveau aanwezig. Daar zitten financiële consequenties aan vast. Ervan uitgaande dat je je financiële middelen maar één keer in wilt zetten, waar doe je dat dan? Daar, of in de meest nijpende achterstandsbuurtten, met de grootste problemen?

De heer **Depla** (PvdA): Die vraag wil ik graag...

De **voorzitter**: Nee, nu is het woord aan mevrouw Van Gent.

De heer **Depla** (PvdA): Maar...

De **voorzitter**: Nee, u hebt gewoon naar de voorzitter te luisteren! U moet eens ophouden met er de hele tijd doorheen te toeteren, mijnheer Depla, dat weet u ook wel.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): De heer Depla heeft hier wel degelijk een punt. In hoeverre kun je nog een aantal stappen zetten om de zittende huurders bij gewijzigde omstandigheden te beschermen? Zou het niet mogelijk zijn, in de voorbeelden die ook de heer Depla schetst, om een soort overgangsregeling te maken voor deze mensen? Als ze die tijdelijke baan wel aanvaarden, is het maar zeer de vraag of zij überhaupt wat te kiezen hebben. Het gaat erom dat mensen het beter krijgen, en niet dat wij ze de strop om de nek leggen, en dat het alleen maar slechter uitwerkt als zij proberen het beter te krijgen. Ik vraag u indringend om dat punt nog eens heel goed te bekijken. U gaat dit met de meest betrokkenen opnemen, en u komt daar in februari op terug, maar ik hoop dat u deze elementen daarbij betreft. De motie-Van Gent/Van Bochove betreft een iets beperktere groep, maar hanteert wel hetzelfde soort probleem. Ik vraag u om daar op die manier op terug te komen, want dit is een ernstige zaak.

Minister **Winsemius**: Ik onderken het probleem. Het gaat

## Winsemius

in meerdere of mindere mate altijd om schrijnende gevallen. Wij hebben een goede gereguleerde voorraad, wij hebben een goed vangnet dat op voldoende hoogte zit. De kwaliteit van wetgeving, maar ook van de samenleving wordt in belangrijke mate bepaald door de hoogte van het vangnet voor de echt schrijnende gevallen. Aan dat basisuitgangspunt houden wij ons vast, dat moeten wij waarborgen. Maar wij moeten proberen in de plaatsen waar het speelt – ik heb een tijdje terug niet voor niets de urgentiecommissie in Amsterdam genoemd – oplossingen te zoeken, en bekijken of die oplossingen niet breder kunnen worden doorgevoerd, bijvoorbeeld naar een nationaal convenant, waarop de gemeenten zich kunnen baseren. Dat zal ik zonder enige twijfel graag doen.

De heer Depla vraagt in zijn motie op stuk nr. 25 of verhuur van woningen die vrijwillig in het gereguleerde segment, met een huurprijs lager dan genoemd in artikel 13, lid 1, sub a, Wet op de huurtoeslag, verhuurd worden, als sociale activiteit kan worden getypeerd. Dan is staatssteun namelijk mogelijk. Wij hebben op 21 september een brief geschreven, die verregaand in lijn is met de motie. Het criterium dat wij hebben gehanteerd, is niet het vrijwillig gereguleerde segment, maar de WOZ-waarde van de woningen. Wij hechten daar erg aan, omdat het een objectieve vaststelling is. Niet de verhuurder, maar de WOZ-waarde bepaalt of iets een sociale activiteit is. Als dat de lijn van de heer Depla is, zitten wij dicht bij elkaar, zodat ik de Kamer aanneming van de motie ontraad.

Ik kom toe aan de motie van mevrouw Van Gent op stuk nr. 26. Ik vrees dat zij niets anders verwacht dan dat ik de motie krachtig ontraad. Het spijt mij dat ik haar verwachtingen niet helemaal in kan vullen.

De heer **Depla** (PvdA): Over de motie op stuk nr. 25 zegt de minister dat wij heel dicht bij elkaar zitten. De essentie is echter dat het raar is om te zeggen dat vrijwillige regulering mooi is, maar tegelijkertijd dat een vrijwillig gereguleerde woning een commerciële activiteit is. Waarom is niet gekozen voor de objectieve grens van de huurprijs? Dan kunnen coöperaties ervoor kiezen om in een bepaalde buurt een woning extra te reguleren, waardoor zij in de betere buurten ook woningen met een hoge WOZ-waarde betaalbaar kunnen aanbieden. Dat is dan een sociale activiteit in plaats van een commerciële activiteit met alle belasting van dien. Daarvan zal een negatieve prikkel uitgaan om in betere buurten of nieuwbouwlocaties een gereguleerde woning aan te bieden.

Minister **Winsemius**: Ik kan niet veel toevoegen aan wat ik eerder heb gezegd. De WOZ-waarde geeft ons de objectieve vaststelling van waarde en niet de vraag of een verhuurder daar invloed op heeft door middel van vrijwillige regulering. Die WOZ-waarde bepaalt in onze visie of iets een sociale activiteit is. Dat zit inhoudelijk vermoedelijk vrij dicht bij elkaar, maar wij hechten eraan om vast te houden aan de WOZ-waarde als criterium.

De heer **Depla** (PvdA): Een van mijn grootste bezwaren tegen het wetsvoorstel is dat wij de verschillen tussen buurten voor de rijken en voor de armen groter maken. De minister roemt het lokale maatwerk en de vrijwilligheid van een woningbouwcorporatie om woningen goedkoper aan te bieden. Als zij dat in een betere buurt,

een nieuwbouwlocatie of op het platteland doen, en deze woningen aanbieden tegen een gereguleerde prijs, zegt hij dat het toch een marktactiviteit is die als zodanig fiscaal wordt belast. Dat is niet echt een positieve prikkel om de woningen in betere buurten betaalbaar te blijven aanbieden. Of zie ik dat verkeerd?

Bovendien valt hij elke keer terug op de objectieve grens. Een huurprijs is ook een zeer objectieve grens waar wij al vele tientallen jaren mee werken. Naar mijn idee is die WOZ-waarde toch een stuk minder objectief, maar daarover hebben wij al gediscussieerd.

Minister **Winsemius**: Op dat punt verschillen wij van mening, dus ik denk dat wij daar niet uitkomen. Ik denk dat de WOZ-waarde een objectieve prijs biedt en dat de andere meer ruimte biedt voor bewegingen die wij moeilijk als objectief kunnen beschouwen.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): De minister ontraadt de aanneming van mijn motie met krachtige bewoordingen. Ik dacht dat er een frisse wind op het ministerie kwam en ik bied een vluchtweg om op te houden met deze onzalige plannen. Ik wil hierover toch een serieuze vraag stellen. Er is net al wat heen en weer gepraat over de WOZ en de nota van wijziging. Kan de minister garanderen dat deze nota van wijziging niet strijdig is met de belastingwetgeving? Wij hebben informatie gekregen dat artikel 11, lid 1, daarmee in strijd is. De Raad van State heeft daar ook op gewezen. Kan de minister daar nog eens uitgebreid op ingaan? Hij zei dat hij allerlei juridische problemen voorziet bij het amendement van de heer Depla op stuk nr. 20, maar ik voorzie nog wel wat juridische problemen bij de nota van wijziging. Bovendien zie ik rechtsongelijkheid en strijdigheid met het stelsel van bestuursrecht. Kan hij garanderen dat dit niet het geval is? Als dat wel het geval is, waar is hij dan in hemelsnaam mee bezig?

Minister **Winsemius**: In de motie van mevrouw Van Gent verzoekt zij om het wetsvoorstel in te trekken.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Jazeker, want ik probeer deze ramp te voorkomen. Dan rest mij maar een ding en dat is dat dit wetsvoorstel van tafel gaat.

Minister **Winsemius**: De deskundigen die er in verschillende ministeries naar hebben gekeken, zeggen dat dit aan de voorwaarden voldoet. Wij hebben gelukkig ook nog altijd een Eerste Kamer die ernaar kijkt, dus er zit een zekere waarborg in, maar wij denken dat dit voorstel alleszins die toets kan doorstaan, zoals mevrouw Van Gent vraagt. Er is geen reden voor ons om het wetsvoorstel in te trekken.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): De minister zegt dat hij dat denkt, maar weet hij dat ook zeker? Durft hij zijn hand ervoor in het vuur te steken dat dit juridisch waterdicht is of heeft hij toch nog enige twijfel? Dat wil ik wel graag weten, want dan weten wij waar wij aan toe zijn. Weet hij honderd procent zeker dat het zo oké is?

Minister **Winsemius**: Ik heb geen reden om daaraan te twifelen, anders had ik dit wetsvoorstel niet ingediend, want dat lijkt mij slordig. Het kan zijn dat andere, grotere geesten op een gegeven ogenblik zeggen dat er een lek in zit, dat weet ik nooit, maar in principe hebben wij een

## Winsemius

voorstel ingediend dat die toets kan doorstaan, dat mag duidelijk zijn. Om die reden gaan wij dit voorstel in ieder geval niet intrekken.

Mevrouw **Gerkena** (SP): Ik zal u helpen door aan te geven waar het de toets niet zal kunnen doorstaan. U brengt dat punt ook naar voren op pagina 2 in de nota van wijziging. U wijzigt daar lid 1 en daarbij zegt u dat dat uitsluitend van toepassing is op deze wet. Dat wil zeggen dat de WOZ-waarde en het bezwaar daartegen uitsluitend van toepassing op deze wet kunnen zijn. Dat is strijdig met artikel 18a van de Algemene wet inzake de Rijksbelastingen, die bepaalt dat een herziening van de WOZ-waarde altijd doorwerkt in een belastingherziening. Dat is dus een tegenstrijdigheid. Dat is onzorgvuldige wetgeving. Gaat u dat nog repareren?

Minister **Winsemius**: Dit is natuurlijk bekeken door de verschillende deskundigen, ook van de andere ministeries. Ik mag dus aannemen dat zij, als die kanttekening noodzakelijk was, die kanttekening gemaakt zouden hebben. Ik heb dus geen reden om daar op dit moment naar te kijken. Ik wil dat met alle vreugde doen, maar ik heb geen reden om daar op dit moment naar te kijken, want daar is naar gekeken.

Mevrouw **Gerkena** (SP): De Raad van State heeft zelf gezegd dat dit onzorgvuldige wetgeving is. Dat lijkt mij niet zomaar een instantie. Misschien is er op de ministeries wel naar gekeken, maar...

Minister **Winsemius**: Ik denk dat dat de vorige versie was. De Raad van State heeft daar natuurlijk terecht naar gekeken en heeft vrij scherpe kanttekeningen geplaatst. Dat is volstrekt duidelijk. Daar zijn wij in eerdere discussies op ingegaan. Ik denk dus niet dat ik daar op dit moment veel aan kan toevoegen.

Mevrouw **Gerkena** (SP): Dan zou het misschien zorgvuldig zijn als de Raad van State nog even naar het nieuwe wetsvoorstel kijkt, met alle wijzigingen die er nu zouden zijn. Ik denk immers dat het nu niet netjes ligt.

Minister **Winsemius**: Ik heb verscheidene vragen van verschillende afgevaardigden nog niet goed beantwoord. De heer Depla en mevrouw Gerkena gingen in op de te hoog vastgestelde WOZ-waarde van huurappartementen die niet of wel gesplitst zijn. Bij die vaststelling van de WOZ-waarde wordt er altijd van uitgegaan dat de woning direct verhandeld kan worden. De taxatie is voor gesplitste en niet gesplitste woningen dus hetzelfde. Er wordt wel gecorrigeerd naar beneden als een woning een slecht onderhoud heeft. Dan wordt de WOZ-waarde op individuele basis gecorrigeerd, maar de woonkwaliteit is steeds het uitgangspunt voor de WOZ-waarde – dat geldt ook voor de erfpacht en dergelijke – en daarna worden de eventuele correcties toegepast voor individuele woningen. Het punt speelt naar ons idee dus niet in die mate die werd geschetst door de heer Depla.

De heer **Depla** (PvdA): Tijdens de hoorzitting hadden wij de Waarderingskamer op de koffie. Die was van alle aanwezige organisaties de enige die positief was, maar zelfs bij dit punt gaf zij aan dat er twee ficties zijn: de fictie van de vrije opleverbaarheid en de fictie dat het appartement gesplitst zou zijn. Nu zegt u dat de

Waarderingskamer dat wel kan zeggen, maar dat de praktijk anders is omdat er in de praktijk bij de taxatie wel degelijk rekening mee wordt gehouden dat niet gesplitste woningen een veel lagere kwaliteit hebben dan wel gesplitste woningen.

Minister **Winsemius**: Kunt u dat nog eens zeggen?

De heer **Depla** (PvdA): U zegt dat er bij de taxatie rekening wordt gehouden met het feit dat appartementen die verkocht worden, gesplitst zijn en daardoor een hogere kwaliteit hebben. Anders is er geen toestemming om gesplitst te verkopen. Dat zei de Waarderingskamer en dat zeiden alle andere mensen die daar aan tafel zaten, maar u zegt: nee, wij in Den Haag weten hoe de werkelijkheid echt in elkaar zit; er wordt wel degelijk gekort en het niet gesplitste appartement wordt niet vergeleken met een gesplitst appartement.

Minister **Winsemius**: Nee, de fictie is dat die waarden gelijk zijn. De WOZ-taxatie wordt gereduceerd als het onderhoud slecht is. Dat is iets anders. De heer Depla beschreef dat het onderhoud van een gesplitste woning vaak beter is, want die wordt dan "opgepoetst". Er wordt echter van uitgegaan dat zij hetzelfde zijn en dan wordt er naar beneden gecorrigeerd.

De heer Depla vroeg mij om uit te leggen waarom bijvoorbeeld de gemeenten Son en Breugel en Nuenen maatwerk krijgen en de gemeenten Valkenswaard en Laarbeek niet. Hij zal het mij niet kwalijk nemen dat ik niet heel specifiek inga op exact deze gemeenten, want dan komt er een ander voorbeeld. De basis is natuurlijk dat er maatwerk werd toegepast op het moment dat wij in de gemeenten de maatwerkconstructie gingen toepassen. Dat is beoordeeld aan de hand van een combinatie van factoren; niet één element was daarbij doorslaggevend. De opvangfunctie in de stedelijke regio, de verhouding van die regio in relatie tot de aandachtsgroep in de gemeente, de gemaakte afspraken in de regio tussen de woningcorporaties en de gemeenten en de randgemeenten hebben allemaal een rol gespeeld. Als je dat doet, komt er voor Son en Breugel en Nuenen enerzijds en Laarbeek en Valkenswaard anderzijds een andere beslissing uitrollen. Het is de combinatie van die dingen, die samengaan.

De heer Depla vroeg naar de instrumenten die centrumgemeenten kunnen inzetten ten behoeve van afspraken met woningcorporaties. Ook mevrouw Gerkena vroeg naar de stokken achter de deur. Mevrouw Koşer Kaya sprak daarbij de vrees uit dat dat misschien tot een gebrek aan doorstroming zou leiden. Dat geeft toch weer steeds het beeld van de machteloze gemeente. Er zullen best gemeenten zijn die dat niet goed doen – dat is iets anders – maar in principe zijn gemeenten absoluut niet machteloos. Zij hebben een hele serie instrumenten. Ik heb er een aantal van genoemd. De woonvisie wordt in de toekomst een belangrijk instrument, maar ook op dit moment hebben zij al instrumenten waarmee zij aan de gang kunnen. Zo kunnen zij een huisvestingsverordening maken, zodat zij de beschikbare goedkope woningen bij voorrang kunnen inzetten voor huurders met een laag inkomen. Zij kunnen afspraken maken met randgemeenten. Dat doen de grote regio's gelukkig ook op grote schaal. Voorts kunnen zij afspraken maken met de sociale verhuurders en ook dat gebeurt massaal. Deze verhuurders kunnen concreet ingaan op de beschikbaarheid van



## Winsemius

huizen in duurdere wijken en andere wijken. Ik ga het niet allemaal herhalen, maar hierover hebben wij allemaal gesproken. Verder hebben gemeenten nog een serie andere instrumenten, zoals bestemmingsplannen, de Grondexploitatiewet en noem maar op.

De woonvisie komt daarbij en dat vind ik het meest wezenlijke. Het is de uitdaging dat gemeenten in de woonvisie neerleggen dat bepaalde groepen op een bepaalde plaats moeten worden gehuisvest. Dat is de basis waarmee wordt gewerkt. Het moet een instrument worden dat, meer dan nu nog, handen en voeten krijgt. Wij hebben de aanwijzingsmogelijkheid richting corporaties als stok achter de deur. Wij hebben bovendien gezegd dat wij de Huisvestingswet gaan aanpassen, zodat wij een instrument richting gemeenten krijgen en VROM de verantwoordelijkheid kan nemen. Idealiter gebeurt het daar. Daar moet het handen en voeten krijgen. De visitaties waarmee Aedes momenteel bezig is, geven daartoe betere handvatten. Wij willen de informatievoorziening zodanig proberen te verzorgen dat gemeenteraden en huurders beter beslagen ten ijs kunnen komen om tegenspel te bieden op hun lokale niveau. Daar moet het voornaamste maatwerk worden geleverd. Ik ben nu echter aan het herhalen wat wij eerder ook hebben besproken. Het beeld van de machteloze gemeente klopt niet. De gemeente kan veel, maar het is de vraag of de gemeente genoeg doet. Dat is zo nu en dan best een interessante vraag.

De heer **Depla** (PvdA): Het is inderdaad een herhaling van zetten. U zegt dat de gemeenten geweldig veel kunnen. De gemeenten geven aan dat zij geen formele instrumenten hebben. De instrumenten die u noemt, zijn op dit moment geen van allen bruikbaar. U hebt de Huisvestingswet nog niet aangepast. Dat gaat nog jaren duren, want u was er al jaren mee bezig. De wet met betrekking tot de woningbouwcorporaties is nog niet geregeld. Het fundamentele punt blijft elke keer dat u de situatie eerst slechter gaat maken, het voorbeeld van de rabbi en de geit, en vervolgens moeten de gemeenten met vrijwillige instrumenten terug naar de huidige situatie komen. Uw collega stuurde afgelopen maandag nog een brief naar de Kamer met de mededeling dat de stad een kruisvat wordt als wij de verschillen tussen rijke wijken en arme wijken groter maken. Dat soort mooie woorden schrijft uw kabinet op en tegelijkertijd maakt u het verschil tussen wijken voor armen en rijken groter. U zegt dat dit niet erg is, omdat dit de komende jaren met een woonvisie terug naar de huidige situatie kan worden gedraaid. De huidige situatie is echter al alarmerend. U accepteert dat het slechter wordt. Dat is toch te gek voor woorden?

Minister **Winsemius**: Nu komen wij weer in een herhaling terecht. Wij hebben het hier eerder over gehad, met name naar aanleiding van de discussie over Amsterdam. Daarover stonden ook leuke getallen in de krant inzake rijke en arme wijken, illegale onderverhuur en dergelijke. De heer Depla haalt er één stuk uit. Ik haal met vreugde het andere stuk naar voren. Ik wil er met alle vreugde aan werken. Ik ben het met de heer Depla eens dat op een aantal plaatsen sprake is van een alarmerende situatie. Die alarmerende situatie moet je aanpakken. Daar ben ik het volstrekt mee eens. Wij gaan niet achteruit, maar wij gaan met dit wetsvoorstel vooruit.

De heer **Depla** (PvdA): Met dit wetsvoorstel gaan wij achteruit. Ondanks dat de Kamer met een initiatiefnota van de VVD en PvdA twee jaar geleden allerlei dingen heeft gevraagd om juist de illegale onderverhuur aan te pakken, is het niet echt opgeschoten. De problemen in Amsterdam deden er niet toe. Afgelopen zomer hebt u een brief van de gemeente Amsterdam gekregen waarin werd gevraagd de problemen met het GBA en onderverhuur aan te pakken. Dat was allemaal niet nodig. Als u daarin uw energie had gestoken, dan hadden wij onderverhuur op die manier aan kunnen pakken. U had dan de corporaties aangesproken die niets aan bestrijding van onderverhuur doen. In dat geval waren wij wat verder gekomen. Nu gaan wij een Huurwet maken die de situatie slechter maakt en waardoor wij veel overleg nodig hebben om de situatie weer op nul te krijgen, terwijl het onze ambitie is dat wij juist meer gemengde steden willen. U wil het alleen met veel gepraat niet slechter laten worden dan nu.

Minister **Winsemius**: De heer Depla moet toch eens uitleggen hoe het kan dat het instrument woonvisie niet werkt en de situatie slechter gaat maken. Het is mij volstrekt onduidelijk hoe hij die redenering probeert vol te houden.

Mevrouw Gerken vroeg waar de grote gezinnen die zijn aangewezen op sociale woningbouw straks naartoe moeten. Het probleem rond grote gezinnen is natuurlijk niet nieuw. Het is een bestaand probleem dat langs de bestaande route moet worden opgelost. In de nieuwe situatie wordt dat beleid voortgezet. Ik mag aannemen dat daarmee met de vergrote bouwproductie rekening wordt gehouden. Ook dat behoort een element van de woonvisie te zijn. Er zijn niet alleen grote gezinnen, maar een stad als Amsterdam heeft juist te maken met veel kleine gezinnen waarvoor ook geen woningen zijn. Dat heeft ook te maken met illegale onderverhuur en dergelijke. De vraag is hoe wij hiervoor een passende woningvoorraad bevorderen, waarmee ook grote en kleine gezinnen, zelfstandigen en alleenstaanden uit de voeten kunnen.

Mevrouw Gerken heeft nog een vraag gesteld over de kleine zelfstandige woningen en de kritiek van Kences op dit punt. Ik ben het met haar eens dat het niet wenselijk is om uit te gaan van een huurbepaling met betrekking tot een minimumoppervlakte van 40 m<sup>2</sup>. De kritiek van Kences houdt in dat er door de oplossing die het kabinet in de nota van wijziging naar voren heeft gebracht, een heel circus ontstaat van exploitatie en investeringssubsidies, maar dat geloof ik niet. Eerlijk gezegd ben ik hier niet zo blij mee, omdat dit als het soort lobby klinkt waarvan je nooit vreugdevol wordt. Het gaat gelukkig om een relatief klein aantal gevallen, waarvoor een bestaand instrumentarium aanwezig is. Er kan namelijk gebruik worden gemaakt van het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting. Er is dus geen sprake van een groot circus, maar met behoud van de WOZ-systematiek worden wel de huren verlaagd. Op deze manier komen de sociale verhuurders, vooral de studentenhuisvesters, niet in de problemen. Daar wordt de opvang geboden. Ik weet niet wat hiervan het probleem is, maar ik denk dat ze wat doorgeschooten zijn en dat ze, als ze een en ander nog eens gaan bekijken, er wel mee uit de voeten kunnen. Dit is niet het voornaamste probleem waarvan ik wakker lig.



De heer Van Bochove (CDA)

© M. Sablerolle – Gouda

Mevrouw **Gerken** (SP): Naar aanleiding van mijn amendementen over de kan- en moetbepalingen zei de minister dat hij nog met een wijziging van de Huisvestingswet komt, waarin een en ander wordt geborgd. Wanneer komt de minister met deze wijziging en welke sancties gaat hij daarin opnemen als de randgemeenten niet genoeg doen?

Minister **Winsemius**: In principe proberen wij daarmee deze winter bij u terug te komen. Ik weet niet precies welke sancties wij zullen opnemen. U bent daar zelf bij; wij zullen de wijziging aan u voorleggen.

Mevrouw **Gerken** (SP): Of dat laatste gebeurt, moeten wij 22 november zien. Hebt u al enige sancties in gedachten?

Minister **Winsemius**: Op dit moment gaat het mijn kennis te boven.

De heer **Depla** (PvdA): Ik heb vandaag nog een amendement ingediend op stuk nr. 32. Daarin stel ik voor dat er eerst gebouwd wordt en dat pas dan de huren omhoog kunnen. Vindt u dat een goed idee of niet?

Minister **Winsemius**: Ik moet nu wel buitengewoon snel reageren; ik heb het amendement nog niet eens kunnen lezen.

De **voorzitter**: De heer Van Bochove zal nog een motie indienen. Alleen voor dat doel komt er een volgende termijn van de kant van de Kamer. De minister kan dan zijn reactie op het amendement van de heer Depla meenemen in dezelfde termijn waarin hij op de motie reageert. Hij heeft dan iets meer ruimte.

De heer **Depla** (PvdA): In diezelfde termijn kan ik dan in twee minuten toelichten wat het doel van het amendement is.

De **voorzitter**: U krijgt daarvoor twee minuten spreektijd.

Het woord is aan de heer Van Bochove.

□

De heer **Van Bochove** (CDA): Voorzitter. In de tweede termijn van het kabinet en de schriftelijke beantwoording daarvan is ingegaan op de positie van huurders die worden geconfronteerd met een plotselinge daling van hun inkomen. De minister heeft zojuist in zijn beantwoording gezegd dat hij bereid is om met verhuurders afspraken te maken. Ik zie de uitspraak hierover graag nog eens nadrukkelijk door de Kamer bevestigd worden. Om die reden dien ik de volgende motie in.

---

Motie

---

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat zich situaties kunnen voordoen waarin huurders plotseling met een forse daling van het inkomen worden geconfronteerd, waardoor zij de huur moeilijk meer kunnen opbrengen;

voorts overwegende dat woningcorporaties, gezien hun missie, bij uitstek de aangewezen partij zijn om voor deze mensen snel een passend alternatief te vinden;

verzoekt de regering, zo spoedig mogelijk met de branchevereniging van sociale verhuurders tot harde afspraken te komen over de termijn waarbinnen woningcorporaties zittende huurders, die met een forse inkomensterugval worden geconfronteerd, binnen de gemeente of binnen de betreffende regio een passend alternatief weten aan te bieden,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**: Deze motie is voorgesteld door de leden Van Bochove, Hermans, Hofstra en Van der Staaij. Naar mij blijkt, wordt zij voldoende ondersteund.  
Zij krijgt nr. 33 (30595).

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Voorzitter. Ik vind dat de heer Van Bochove dit heel snel gedaan heeft. Ik heb een toezegging van de minister gekregen en hij heeft die in een motie verwoord. Dit heeft de minister natuurlijk al toegezegd op vragen van mij en de heer Depla. Mijn vraag aan u is wat dit toevoegt. Hebt u deze motie ingediend om er goede sier mee te maken en omdat u zelf de interruptie niet hebt geplaatst waarop de toezegging is gedaan? Wij moeten dit debat wel helder houden, mijnheer Van Bochove!

De heer **Van Bochove** (CDA): Toen ik het antwoord van de regering op de ingediende amendementen en moties las, kwam ik tot de conclusie dat een punt nog nadrukkelijk moest worden geregeld. Dat heb ik zojuist gezegd, maar dit is mevrouw Van Gent waarschijnlijk ontgaan. Ik heb het in een motie neergelegd, die ik op grond van mijn constatering heb opgesteld. Bovendien vraag ik in deze motie meer dan de minister heeft toegezegd. Ik heb er namelijk in opgenomen dat ik van de minister een termijn wil horen, een afspraak met een termijn. Ik scherp de opmerkingen van de minister op dat punt dus aan. Ik wist niet precies wat de minister in zijn antwoord

## Van Bochove

tegen mevrouw Van Gent zou zeggen, maar ik scherp de motie aan door te vragen om een termijn waarbinnen de afspraak daadwerkelijk wordt gemaakt en waarbinnen de corporaties voor een oplossing zorgen.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Wilt u die termijn nog even noemen?

De heer **Van Bochove** (CDA): Nee, ik heb die termijn bewust niet opgenomen, omdat ik vind dat de minister daar met de sector heldere afspraken over moet maken. Ik heb er heel bewust niet een heel open verhaal van willen maken, maar een korte, heldere termijn.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): De minister heeft op mijn interruptie gezegd dat hij hiermee aan de slag gaat en dat hij gaat praten, omdat hij net als ik vindt dat deze kwestie moet worden opgelost. De minister was het helemaal met mij eens. Hij noemde een termijn tot mei. Ik ga ervan uit dat hij mei 2007 bedoelt. Wellicht kan de minister daar nog even op ingaan. Bedoelt u die termijn ook, mijnheer Van Bochove, of moet het nog voor mei gebeuren? Dan zit er nog een beetje pit in de door u ingediende motie over iets waarover al een toezegging is gedaan.

De heer **Van Bochove** (CDA): In de motie staat dat de minister wat mij betreft die afspraken nog deze maand met de brancheorganisatie maakt. Ik bedoelde alleen een heel andere termijn. Ik heb het over de termijn waarbinnen huurders die om hulp vragen, omdat zij problemen hebben, geholpen worden. Daar heb ik het over.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): De minister moet de Kamer hier binnen vier weken, dus voor eind november, over informeren? Beoogt u dat met deze motie? Moet het dan ook geregeld zijn?

De heer **Van Bochove** (CDA): U luistert slecht, zo constateer ik voor de tweede keer. Ik heb gezegd dat de termijn waarbinnen de minister de afspraak maakt, van mij zo kort mogelijk mag zijn. In de motie gaat het mij om een andere termijn, namelijk de termijn waarbinnen de verhuurders mensen die met een vraag komen, geholpen moeten hebben.

De heer **Depla** (PvdA): Begrijp ik goed dat u de motie niet te bieden hebt voor de familie die op het punt staat om te beslissen over het al dan niet aanvaarden van een tijdelijke baan met eventueel zicht op vast werk? Die noemde ik net. Als die de baan accepteert, maar kwijtraakt, helpt u haar om sneller te verhuizen.

De heer **Van Bochove** (CDA): Op de koopmarkt komt hetzelfde voor. Daar kun je ook geen oplossing voor elk incident bieden. Dat zouden wij overigens ook voor de koopmarkt kunnen toepassen, waar hetzelfde voorkomt. Ook daar kunnen wij niet altijd met één oplossing komen. Wij kunnen niet op elk incident een antwoord geven. Als mensen worden geconfronteerd met een achteruitgang in hun inkomen, is dat in heel veel gevallen tijdelijk, omdat zij in het algemeen snel weer werk hebben. Wanneer dit een structureel probleem zou zijn, moeten de mensen om wie het gaat ook zekerheid hebben over de termijn waarop zij een woning aangeboden krijgen. Daar gaat het om.

De heer **Depla** (PvdA): Uw vergelijking met de koopmarkt vind ik niet sterk, want de woonlasten van iemand op de koopmarkt veranderen niet doordat hij wel of niet een baan heeft. Hier veranderen de woonlasten doordat de huurtoeslag verdwijnt zodra men werk krijgt. Wanneer men zijn baan kwijtraakt, raakt men zomaar € 200 tot € 300 per maand kwijt. Ik vind het onverstandig om een prikkel in stand te houden voor mensen om niet aan het werk te gaan, omdat zij het risico lopen dat zij hun huurtoeslag kwijtraken wanneer zij een baan accepteren die zij daarna weer kwijtraken. Het is belangrijk dat wij mensen prikkelen naar werk en niet prikkelen om te verhuizen.

De heer **Van Bochove** (CDA): Ik heb het met grote frequentie meegemaakt dat een beroep werd gedaan op de gemeentelijke huisvestingsverordening door mensen die als gevolg van het verliezen van hun baan hun hypotheek niet meer konden betalen en hun huis moesten verkopen, waarna er voor hen passende huisvesting moest komen. Wanneer mensen als gevolg van een bepaalde omstandigheid moeten worden geholpen, moet er ook inzicht zijn in de termijn waarop zij kunnen worden geholpen.

De heer **Depla** (PvdA): In uw voorbeeld keert u het om. U spreekt over mensen die een baan hebben die zij verliezen. Het gaat mij er juist om dat mensen die geen werk hebben dat kunnen krijgen en wanneer zij dat alsnog verliezen geen huurtoeslag meer kunnen krijgen. Om die reden zeggen zij: laat ik dat risico niet nemen. Het voorbeeld van de huiseigenaren klopt, maar ik spreek juist over mensen die het nalaten om een baan te accepteren omdat zij het risico lopen dat zij moeten verhuizen – versneld, geholpen door u – wanneer hun tijdelijke baan geen vaste baan dreigt te worden. Dat zou jammer zijn, want dan aanvaarden zij die tijdelijke baan niet, terwijl de meeste tijdelijke banen een opstap zijn naar vast werk.

De heer **Van Bochove** (CDA): In de genoemde voorbeelden gaat het om mensen die als gevolg van het verliezen van hun baan, of door andere omstandigheden, achteruitgaan in inkomen. Ik ga ervan uit dat wij voor die situatie een oplossing moeten bieden. Mensen die een baan accepteren, zullen zeer zorgvuldig afwegen wat hun belangen zijn. Dat heeft niet alleen te maken met huur en huurtoeslag, maar ook met andere inkomensontwikkelingen.

De heer **Depla** (PvdA): Voorzitter. Ik heb afgelopen zondag de minister-president, in zijn hoedanigheid als lijsttrekker van het CDA, horen zeggen: eerst bouwen en dan zorgen dat huren omhoog kunnen, en voor degenen die het echt nodig hebben iets extra's doen met de huurtoeslag. Ik heb die verklaring rechtstreeks in een amendement gegoten. In het huidige voorstel gaan de huren per 1 januari voor alle woningen meer dan met de inflatie omhoog. Als wij de woorden van de minister-president letterlijk nemen – ik kan niet anders dan ervan uitgaan dat hij zegt wat hij bedoelt – moeten de huren niet stijgen zo lang de bouwafspraken in 2008 of 2010 nog niet zijn gehaald. Dat was in dit wetsvoorstel nog niet geregeld, dus ik heb de minister-president op zijn

## Depla

wenken bediend. Daarom heb ik een amendement opgesteld dat precies regelt wat de lijsttrekker van het CDA in het lijsttrekkersdebat heeft gezegd. Ik ben heel benieuwd of de minister bereid is dat uit te voeren en of het CDA dan ook bereid is het te steunen. Anders moet die fractie iets meer duidelijkheid betrachten in het debat.

Telkens wordt gezegd dat van de mensen die de extra huurverhoging moeten betalen de mensen met de laagste inkomens worden gecompenseerd. Is het juist dat mensen die meer dan € 340 per maand aan huur betalen slechts 75% van dat meerbedrag aan compensatie krijgen en bij een huur van € 540 slechts 50%? In hoeverre is de zin juist dat alle mensen die last hebben van de hogere huurstijging en die nu huurtoeslag krijgen daarvoor gecompenseerd worden?

Minister **Winsemius**: Voorzitter. Het amendement van de heer Depla op stuk nr. 32 moet ik ontraden. Ik heb de minister-president niet gehoord, maar gezien het wetsvoorstel dat hier voorligt lijkt het mij logisch dat hij zal hebben gedoeld op het feit dat de liberalisering pas na een ontspanning kan optreden. Wij gaan naar een gereguleerd segment, een tussensegment en een geliberaliseerd segment. Pas als de ontspanning zo ver is gevorderd dat wij vaststellen dat het gereguleerde segment is gegarandeerd, zal de liberalisering serieus kunnen optreden. De heer Depla wijst er terecht op dat er in de reeks wel degelijk stijgingspercentages voorkomen die boven de inflatie uitstijgen. Kennelijk wil hij terug naar – als ik mij goed herinner wat ik hierover tijdens de voorlichting heb gehoord – 1959. Dat is dus heel lang geleden. Ik meen dat dit de laatste keer was dat de huren alleen met het inflatiepercentage werden verhoogd. Sinds die tijd is de huurverhoging altijd hoger geweest dan het inflatiepercentage. Niet ver er boven, en de ene keer meer dan de andere, maar als ik het goed heb onthouden was 1959 de laatste keer dat hiervan sprake was. Ik moet het aannemen van het amendement ontraden. De heer Depla zal daarover niet verbaasd zijn. Met de voorgenomen huurverhogingsreeksen wordt beoogd om de geleidelijke differentiatie mogelijk te maken, waarmee men het eens of oneens kan zijn, maar waardoor de verhuurders de prijs en kwaliteit van de woningen beter op elkaar kunnen afstemmen. Wanneer wij de maximale huurverhoging tot het inflatiepercentage zouden beperken, zou dit afbreuk doen aan het principe. Ik weet niet wat de minister-president precies heeft gezegd. Ik vermoed dat dit de achtergrond is.

De heer **Depla** (PvdA): In 2001 en 2002 zijn de huurverhogingen zelfs lager geweest dan het inflatiepercentage. Het is dus veel korter dan vijftig jaar geleden. Ik zal letterlijk voorlezen wat de minister-president heeft gezegd: "Wij gaan pas de huren verhogen als er wordt gebouwd." Blijkbaar heeft hij zich vergist. Eerst bouwen, dan kunnen de huren omhoog. Hij reageerde daarmee op de heer Bos, die stelde dat alle huurders de komende jaren € 50 meer gaan betalen. Als ik de minister goed begrijp, heeft de lijsttrekker van het CDA zich in dit debat vergist?

Minister **Winsemius**: Daar heb ik geen weet van. Ik heb het niet zelf gehoord. De geest van deze wet is dat de

liberalisering pas serieus gaat lopen wanneer de gereguleerde voorraad van 75% goed geregeld is en wij weten dat door het vergevorderd nakomen van de bouwafspraken voldoende ontspanning op de woningmarkt is opgetreden. Dat is niet onlogisch. Daarin zouden de uitspraken van de minister-president kunnen passen. Maar dat is een gok. Ik kan het niet precies beoordelen.

Ik wil nog enige kanttekeningen plaatsen bij de motie van de heer Van Bochove. Het mag duidelijk zijn dat ik met enige vreugde en met grote inzet achter de corporaties wil aantrekken, ook ten aanzien van de termijn waarbinnen de corporaties zittende huurders een passend alternatief weten aan te bieden. Mevrouw Van Gent vroeg wanneer wij dit zouden kunnen weten en vroeg of de minister in dit verband niet mei 2007 had genoemd. Dat kan ik mij niet herinneren. Ik zou het eigenlijk graag eerder voor elkaar willen hebben. Het is duidelijk dat er in de Kamer zorgen leven over dit punt. Ik kan mij die zorgen goed voorstellen. Ik zal het daarom graag nog de komende maand met Aedes opnemen. Ik zal de Kamer een brief doen toekomen wat hieruit is voortgekomen. Wij proberen de druk op de ketel over dit aspect hoog te houden. De termijn die de heer Van Bochove noemt is die waarop de huurders een passende oplossing wordt geboden. De termijn waarop wij het proberen met de corporaties te agenderen is zo kort mogelijk. Ik zal de Kamer laten weten hoe wij varen. Als het zo kan worden uitgelegd, beschouw ik de motie als een ondersteuning van waarmee wij bezig zijn.

Ik meen hiermee de laatste vraag te hebben beantwoord.

De algemene beraadslaging wordt gesloten.

De **voorzitter**: Ik stel voor, hedenavond aan het einde van de vergadering te stemmen.

Daartoe wordt besloten.

De vergadering wordt enkele minuten geschorst.

---

Aan de orde is het **debat** naar aanleiding van een algemeen overleg op 31 oktober 2006 over de **Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo)**.

Mevrouw **Kant** (SP): Voorzitter. Wij mogen tijdens dit debat alleen moties indienen. Ik heb er zo veel over de Wet maatschappelijke ondersteuning dat ik maar direct begin met het indienen van de eerste.

---

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat het aanbesteden van de huishoudelijke verzorging ertoe dreigt te leiden dat veel mensen hun vertrouwde kracht kwijtraken en dat veel ervaren thuiszorgwerkers hun baan verliezen;

constaterende dat het aanbesteden eveneens leidt tot