

Vergaderjaar 2001–2002

27 559

Nota Mensen, wensen, wonen**Nr. 27****VERSLAG VAN EEN ALGEMEEN OVERLEG**

Vastgesteld 28 september 2001

De vaste commissie voor Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer¹ heeft op 12 september 2001 overleg gevoerd met staatssecretaris Remkes van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer over:

- **de brief van de staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 7 mei 2001, met reactie op de brief van de heer Duivesteijn over de Wet bevordering eigenwoningbezit (VROM-2001-471);**
- **de brief van de staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 3 juli 2001, over acties naar aanleiding van de moties nota Mensen, Wensen, Wonen (27 559, nr. 25);**
- **de brief van de staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 28 augustus 2001, inzake reactie op de uitvoering van de motie-Van Gent (27 559, nr. 16) (VROM-2001-799);**
- **de brief van de staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 31 augustus 2001 inzake Bevordering eigenwoningbezit (VROM-2001-808).**

Van dit overleg brengt de commissie bijgaand beknopt verslag uit.

Vragen en opmerkingen uit de commissie

De heer **Duivesteijn** (PvdA) constateert dat de eerste resultaten van de Wet bevordering eigenwoningbezit (Wet BEW), tot 1 augustus, 264 aanvragen en 108 positieve beschikkingen, teleurstellend zijn. Hij is nog steeds van oordeel dat de belangstelling groot is, gelet op het aantal hits op de internetsite. Een belangrijke oorzaak waarom mensen niet kunnen kopen, is de excessieve prijsstijging, maar er worden ook aanvragen afgewezen omdat bijvoorbeeld geregistreerd staat dat mensen een lening hebben lopen. Het is volkomen terecht dat zulke aanvragers worden afgewezen. Iedereen die een huurwoning koopt, moet een woning zonder achterstallig onderhoud kopen, die hij goed kan betalen. Tegen die achtergrond heeft hij geen probleem met het lage aantal. Dat in de huursubsidiecampagne de koopsubsidieregeling nu ook aan de orde komt, zal de bekendheid van de regeling vergroten. Het irriteert hem echter mateloos

¹ Samenstelling:

Leden: Witteveen-Hevinga (PvdA), Van Middelkoop (ChristenUnie), Feenstra (PvdA), Verbugt (VVD), Poppe (SP), Duivesteijn (PvdA), Augusteijn-Esser (D66), Klein Molekamp (VVD), Hofstra (VVD), ondervoorzitter, Th. A.M. Meijer (CDA), voorzitter, Luchtenveld (VVD), Van Wijmen (CDA), Kortram (PvdA), Ravestein (D66), Van der Steenhoven (GroenLinks), Van Gent (GroenLinks), Rietkerk (CDA), Oplaat (VVD), Van der Staaij (SGP), Schoenmakers (PvdA), Waalkens (PvdA), Udo (VVD), Mosterd (CDA), Ten Hoopen (CDA) en Depla (PvdA).
Plv. leden: Dijkzema (PvdA), Stellingwerf (ChristenUnie), Valk (PvdA), Van Lente (VVD), De Wit (SP), Van Heemst (PvdA), Scheltema-de Nie (D66), Van Beek (VVD), Geluk (VVD), Schreijer-Pierik (CDA), Blok (VVD), Biesheuvel (CDA), Crone (PvdA), Giskes (D66), M.B. Vos (GroenLinks), Halsema (GroenLinks), Van den Akker (CDA), Niederer (VVD), Van 't Riet (D66), Spoelman (PvdA), Hindriks (PvdA), Snijder-Hazelhoff (VVD), Visser-van Doorn (CDA), Leers (CDA) en De Boer (PvdA).

dat gemeenten en woningcorporaties heel gemakkelijk weggelaten met flauwekulverhalen over het realiseren van nieuwbouwwoningen op de Vinex-locaties. Er is nu een regeling die beter is dan een premiekoop A-regeling. Er kunnen best woningen worden gebouwd waarvan de stichtingskosten f 250 000 of minder zijn, maar gemeenten zijn nauwelijks bereid om sociale koopwoningen te realiseren. In Utrecht wordt gewerkt aan zulke koopwoningen op de Vinex-locatie, maar er is landelijk en plaatselijk geen programma sociale koopwoningen, terwijl er de komende jaren een miljoen woningen gebouwd gaan worden. Hij acht het onacceptabel dat burgers daardoor niet aan de bak kunnen komen voor een nieuwbouwwoning. De staatssecretaris heeft ingestemd met een Nationaal akkoord wonen (NAW) waarin dit niet geregeld is.

De verkoop van sociale huurwoningen is na een aantal jaren waarin het aantal steeg, plotseling scherp gedaald. De heer Duivesteijn vraagt zich in gemoede af of dit toeval is of dat er sprake is van een soort stilzwijgende obstructie door de woningcorporaties. Hij noemt het project Driemond als voorbeeld waaruit kan blijken dat in de verschillende fasen de prijzen zozeer zijn gestegen, dat de woningen niet meer betaalbaar zijn. Hij krijgt vele brieven van huurders van sociale woningen die klagen dat de corporaties niet willen verkopen. Een ander voorbeeld is het terugkopen van woningen die in maatschappelijk gebonden eigendom (MGE) zijn verkocht. Corporaties willen dat niet omdat de marktprijzen inmiddels zijn gestegen. Daardoor ontstaan merkwaardige situaties. Woningcorporaties in Enschede en Venlo zijn bereid om te verkopen, maar veel corporaties zijn dat niet. Er is een NAW gesloten met intentieverklaringen die niet verplichtend zijn. De kern van de zaak is dat de mensen een redelijke keuze tussen kopen en huren moeten krijgen, maar die is er niet als er nauwelijks woningen te koop worden aangeboden.

De heer Duivesteijn heeft samen met de heer Hofstra een motie voorgesteld om desnoods een boetesysteem in het leven te roepen, want als er geen woningen worden verkocht wordt er geen kapitaal vrijgemaakt voor de volkshuisvesting. In de nota Mensen, Wensen, Wonen (MWW) is via een rekenmodel uitgesproken dat per jaar 50 000 woningen zouden kunnen worden verkocht. Dat moet dan ook reëel mogelijk worden gemaakt. Hij is absoluut niet uit op een soort koopplicht. In Amsterdam en Den Haag zijn grote voorraden goedkope woningen, die gemakkelijk gekocht kunnen worden, maar de mensen worden daartoe niet in de gelegenheid gesteld door de corporaties. De relevante vraag is dan wat de politiek daaraan doet. De Kamer heeft de staatssecretaris gevraagd om door middel van een sociale koopsector tot flankerend beleid te komen, maar daar is niets van terug te zien. In Amsterdam zijn maar 17% koopwoningen. Het is krankzinnig dat mensen die willen kopen, ook met lagere inkomens, daar absoluut geen kans toe hebben. Hij beseft overigens dat er voldoende huurwoningen moeten overblijven voor de mensen die daar echt op zijn aangewezen.

De heer Duivesteijn heeft het gevoel dat de staatssecretaris het niet aandurft om een heldere beslissing over fair value te nemen en liever de kool en de geit spaart. Kennelijk is de bedoeling van de BEW-subsidie, dat mensen tegen 70% van de marktwaarde kunnen kopen, hetgeen hij een belangrijke verbetering vindt. Hij vraagt zich af of nu ook echt verkopen op die manier zullen worden gerealiseerd. Hij vraagt of aan het fair-valuemodel de nationale hypotheekgarantie (NHG) zal worden gerelateerd. Dreigt toch niet een nieuwe vorm van MGE, waarbij niet de garantie is ingebouwd dat de prestaties gelijk zijn? Hoe wordt de interpretatie van de fair value in de praktijk gecontroleerd? Er zou een ijkpunt moeten zijn aan de hand waarvan de inspectie gaat meten.

De heer Duivesteijn houdt vast aan de bepaling dat woningcorporaties toestemming nodig hebben voor verkoop. De toets per woning zou losgelaten kunnen worden als op wijkniveau afspraken met de gemeenten

kunnen worden gemaakt. Er moeten dan prestatieafspraken conform het BBSH op wijkniveau worden gemaakt.

Mevrouw **Van 't Riet** (D66) vraagt of de brief van de staatssecretaris d.d. 5 juli over de uitvoering van de motie-Van Gent c.s. erop neerkomt dat die uitvoering wordt opgeschort tot na het evaluatierapport begin 2002. Vervolgens vraagt zij wat in relatie tot de financiële consequenties wordt bedoeld met de opmerking, dat slechts in zeer incidentele gevallen verzoeken tot aanwijzing van woongebouwen die niet voldoen aan de eis van kleinschaligheid worden ingediend.

Het stoort mevrouw Van 't Riet dat niet duidelijk aangetoond kan worden waarom de verkoop van woningen door woningcorporaties stakt. Als zij om onoorbare redenen niet willen verkopen, moeten er maatregelen worden genomen, maar er moet niet worden uitgegaan van speculaties. Zij heeft begrepen dat bouwen op Vinex-locaties tegen stichtingskosten van f 250 000 niet meer mogelijk is. Het is haar overigens bekend dat er ook onwil bij gemeenten, bijvoorbeeld Utrecht, is om zulke woningen te realiseren. Zij kan zich wel vinden in de afspraak in het NAW dat de verkoop van huurwoningen wordt geïntensiveerd, overigens zonder dat er aantallen worden genoemd. Zij vraagt wat de consequenties van die afspraak zijn. Zij heeft van corporaties gehoord dat er niet zoveel vraag zou zijn. De verkopen die tot nu toe plaatsvinden betreffen vooral dure eengezinswoningen in gebieden waar de markt ontspannen is, die worden verkocht aan gezinnen met bovenmodale inkomens. In de vier grote steden zijn verkopen nauwelijks aan de orde. De staatssecretaris zal nog vervolggesprekken hebben over de Amsterdamse regelgeving. Zij vraagt of hij ook zal spreken met andere gemeenten. Aan welke sancties wordt gedacht bij het uitblijven van resultaten? Kan ook worden gedacht aan intrekking van de status van toegelaten instelling?

Fair value en BEW zijn twee verschillende trajecten, die naar het inzicht van mevrouw Van 't Riet niet interfereren. Zij constateert dat wat artikel 22 van de Wet BEW betreft de staatssecretaris de tussenvorm wil gaan invoeren.

De heer **Ten Hoopen** (CDA) hecht aan de vrijheid van keuze tussen kopen en huren, ook voor de lagere-inkomensgroepen. Hij heeft goede hoop dat de afspraken in het NAW tot resultaat zullen leiden. Hij ziet mogelijkheden om het aanbod van woningen te vergroten door de sloop van huurwoningen en vervangende nieuwbouw. Vooral in de grote steden zou de verhouding tussen koop en huur evenwichtiger moeten worden. Het baart hem zorgen dat gemeenten en corporaties nog geen goed verkoopbeleid in gang hebben gezet en misschien zelfs nog niet ontwikkeld. Hij vraagt waarom de staatssecretaris zich in zijn gesprekken heeft beperkt tot Amsterdam. Hij nodigt de staatssecretaris uit om voor de begrotingsbehandeling een overzicht te geven van de vorderingen bij het oplossen van knelpunten en de gesprekken met andere gemeenten. Hij is enigszins beducht dat de onwil van de staatssecretaris om het fair-valuesysteem te combineren met de Wet BEW een rem is op de bereidheid van corporaties om woningen te verkopen. Het is vreemd dat het systeem breed gedragen wordt door de verkopers, maar dat er geen resultaten komen. Blijkbaar wordt er onvoldoende gecommuniceerd met de markt.

Als dat effectiever is, moet een winstdelingsregeling naar het oordeel van de heer Ten Hoopen in combinatie met een korting mogelijk zijn, mits de koper de keuzevrijheid behoudt en ook een van beide kan kiezen. De corporaties zouden lang zittende huurders een forse korting kunnen geven.

Gelet op de huidige resultaten vraagt de heer Ten Hoopen zich af of de kosten van de bevordering van het eigenwoningbezit daarmee wel in evenwicht zijn.

De heer **Poppe** (SP) krijgt veel brieven van huurders die bang zijn dat de markt voor huurwoningen kleiner wordt, zodat hun kinderen straks op een wachtlijst komen te staan. Hij vindt de uitspraak dat er per jaar 50 000 woningen moeten worden verkocht idioot. Hij vindt het merkwaardig dat de PvdA en andere partijen hun vingers niet durven te branden aan het grootste verschil in behandeling tussen huurders en eigenaren-bewoners, namelijk de ongelimiteerde aftrek van hypotheekrente. Hele delen van de brief van de staatssecretaris van 31 augustus lijken naar de geest overgenomen te zijn uit de inbreng van de SP-fractie bij de behandeling van het wetsvoorstel BEW. Hij doelt dan vooral op de feitelijke mogelijkheden voor huurders met benedenmodale inkomens. Feitelijk wordt met de Wet BEW getracht mensen risicovol te laten investeren, want mensen met een laag inkomen zitten vaak met financieringsproblemen en leningen. Bovendien verdwijnen de goedkopere huurwoningen als sneeuw voor de zon, terwijl het aantal duurder huurwoningen stijgt. Door verkoop, sloop, huurverhogingen en dure renovaties ontstaat een nieuwe woningnood voor mensen met een laag inkomen. De groep die aangewezen is op een betaalbare huurwoning wordt niet kleiner. Gelukkig zijn er maar bijzonder weinig mensen die hun nek in de strop steken. Hij is er helemaal niet zeker van dat de oorzaak van de stagnerende verkoop is dat de corporaties niet willen. Er zijn weliswaar opmerkelijk veel mensen met een benedenmodaal inkomen die een eigen huis hebben, maar dat zijn haast allemaal mensen die vroeger een hoger inkomen hadden dan wel een woning hebben geërfd.

De staatssecretaris schrijft dat eigenaren een grote bereidheid hebben om in hun woningen te investeren, maar naar het inzicht van de heer Poppe worden die investeringen vooral gepleegd om het comfort te verhogen, maar niet in absoluut noodzakelijk onderhoud, bijvoorbeeld voor energiebesparing. Woningcorporaties geven aanzienlijk meer aan onderhoud uit dan eigenwoningbezitters en particuliere verhuurders. Hij verzet zich tegen het laten vervallen van de meldingsplicht voor corporaties bij verkoop. Het aantal eengezinswoningen van corporaties is aanzienlijk lager dan gewenst is. Worden er veel van verkocht, dan zullen jonge gezinnen met kinderen die aangewezen zijn op een sociale huurwoning steeds meer aangewezen zijn op etagewoningen.

Er zijn heel wat gemeenten, bijvoorbeeld Houten, die een laag aandeel sociale huurwoningen hebben. Zulke gemeenten hebben een zeer eenzijdige bevolkingssamenstelling. De staatssecretaris heeft regiogemeenten opgeroepen hun sociale woningbouw wat op te krikken. Hij legt een gemeente als Houten echter geen strobreed in de weg als die verder wil gaan met het verkopen van sociale huurwoningen. De heer Poppe kan dat niet rijmen.

De heer Poppe vraagt waarom een gunstige regeling voor kopers door een combinatie van kortingen en BEW-toeslagen niet mogelijk zou mogen zijn. Zij zouden nog steeds een fractie krijgen van het fiscale voordeel dat een miljonair in een villa in Wassenaar heeft. De totale hypotheekschuld is in vijf jaar verdubbeld tot 370 mld euro. Dat is bijna het dubbele van de staatsschuld. Zelfs bij de onrealistische aanname dat jaarlijks 20 000 woningen van f 250 000 met MGE-kortingen en BEW-subsidies kunnen worden verkocht, gaat het altijd nog maar over 1% van de uitstaande hypotheekschuld.

De heer Poppe vraagt zich af hoe de staatssecretaris het aantal BEW-verkopen denkt op te krikken als er tegelijkertijd geen korting kan worden gegeven op de vrij-op-naam-prijs. Misschien heeft de staatssecretaris het streefgetal van 20 000 eigenlijk nooit serieus genomen.

Welke indruk de staatssecretaris heeft van de bereidheid van toegelaten instellingen om woningen te verkopen, interesseert de heer Poppe niet. Hij wil cijfers met een onderbouwing hebben. Als de woningcorporaties goede argumenten van volkshuisvestingsaard hebben, bijvoorbeeld de

wachttijsten, moeten zij hun sociale hart laten spreken en niet tot grootscheepse verkoop overgaan.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks) zegt dat het overleg in het teken staat van het niet uitvoeren van moties en van een doorzurende discussie over de verhouding tussen koop en huur. Het niet uitvoeren van haar motie op stuk nr. 16, die gesteund werd door een ruime meerderheid in de Kamer, irriteert haar, want het lijkt erop dat de staatssecretaris tijd aan het rekken is. Het woord obstructie is hier ook op zijn plaats. Uitvoering van de motie kost waarschijnlijk heel weinig. Zij vraagt welke argumenten de staatssecretaris heeft om de motie naast zich neer te leggen. Naar aanleiding van de studentenhuusvesting zal wel een vergelijkbaar debat over zelfstandige en onzelfstandige woonruimte ontstaan. Voor gemeenten is het vaak onmogelijk om voor kleinschalige voorzieningen te zorgen. Zij vindt dat hier niet zo moeilijk over moet worden gedaan.

Het valt mevrouw Van Gent op dat er veel gemopperd wordt op de corporaties, die te weinig woningen voor verkoop beschikbaar zouden stellen. Dat is echter absoluut niet bewezen. Als er verkoopprogramma's komen, zoals de heer Duivesteijn wenst, moet ook rekening worden gehouden met de wensen van huurders. Er dient nieuwbouw tegen een redelijke prijs mogelijk te zijn. Het is kennelijk moeilijk om daar genuanceerd over te debatteren. In het NAW hebben alle partijen de noodzaak van intensivering van de verkoop aangegeven, maar ook is aangegeven dat verschillende partijen, niet alleen corporaties, maar ook VNG, IPO en Woonbond, het streefgetal van 500 000 woningen tot 2010 niet onderschrijven. De corporaties moeten veel aandacht besteden aan degenen die zich zelfstandig op de woningmarkt niet kunnen redden. Het maatschappelijk kapitaal dat zij beheren, mag niet in één keer over de schutting gaan ten behoeven van een aantal toevallige individuen.

Wat de fair value betreft, wenst de staatssecretaris kennelijk de motie-Van Zijl, ingediend bij de behandeling van de Wet BEW, uit te voeren en artikel 22 te wijzigen. Uitvoering van die motie lijkt mevrouw Van Gent volstrekt logisch. In de Eerste Kamer is veel aandacht gevraagd voor fair-valueconstructies. Zij pleit ervoor dat mensen die hun huurwoning wensen te kopen, kunnen kiezen uit een aantal constructies. Zij zou zich kunnen voorstellen dat de kortingen die nu gegeven kunnen gaan worden, geïndexeerd worden terugbetaald. Bij doorverkoop kan de nieuwe koper niet meer van de kortingen profiteren. Het is eigenlijk een schande als er op die manier veel aan de strijkstok blijft hangen. Bij koop via de BEW zouden latere winsten niet meer kunnen worden afgeroomd, maar bij koop via een MGE-constructie wel. Zij pleit voor de introductie van verschillende koopvormen, die zoveel mogelijk gelijk behandeld moeten worden. De mensen moeten volgens een SCP-rapport een steeds groter deel van hun budget aan woonlasten besteden, hetgeen natuurlijk vooral voor de lagere inkomens een probleem is.

Mevrouw Van Gent staat absoluut niet te trappelen om sancties tegen de corporaties. Zij zou het interessant vinden om projectontwikkelaars die op Vinex-locaties slechte waar voor veel geld bieden, sancties op te leggen. Het maakt nogal verschil uit voor de effecten van de bevordering van het eigenwoningbezit of de woningmarkt gespannen of ontspannen is. Bij een ontspannen woningmarkt zijn de constructies van de Wet BEW eigenlijk helemaal niet nodig. Bij een gespannen woningmarkt leidt grootschalige verkoop tot lange wachttijsten voor betaalbare huurwoningen.

De heer **Hofstra** (VVD) is verheugd over de grote consensus die de laatste jaren is ontstaan over de bevordering van het eigenwoningbezit. In 1997 werden bijna 22 500 sociale huurwoningen verkocht, in 1999 nog 16 000 en in 2001 zullen het er naar zijn schatting 10 000 zijn. Extrapolatie leidt tot nul verkopen in 2005. Hij gelooft niet dat de huurders niet willen kopen, zoals de corporaties stellen. De prijsstijging lijkt hem wel een heel duidelijke

lijke oorzaak. Helaas is er ook tegenwerking van de kant van de corporaties, al zijn er veel goede corporaties. In een ruime markt hebben de corporaties baat bij verkopen. Dat gebeurt dan ook in het noorden van het land, in Zeeland en op enkele andere plaatsen, maar in de grote steden gaat het niet goed. Naar zijn mening houden de corporaties daar veel te krampachtig vast aan hun eigendom. Hij wil het woord obstructie van de heer Duivesteijn wel overnemen. Een Amsterdamse corporatie wil niet verkopen, omdat de opbrengst op de vrije markt zo groot zou zijn. Zo'n huis wordt echter ook voor een laag bedrag verhuurd. Men is niet in de exploitatie geïnteresseerd, ook al omdat de Kamer geen reële huurverhogingen wil. Men houdt alleen vast aan het eigendom van de woning. Uitgangspunt in de sociale huursector is dat er marktconforme huren zijn. Wie die niet kan betalen, krijgt subsidie. Als men echter het eigenwoningbezit wil bevorderen, moeten de corporaties ook bereid zijn om woningen aan te bieden. Bij de fair-valueconstructie doen corporaties zich voor als filantroop, maar zij worden er feitelijk financieel veel beter van.

De heer Hofstra is niet zover dat hij nu wil pleiten voor een herziening van inkomensgrenzen, indexen, subsidiebedragen enz. Er zou korting kunnen worden gegeven. Hij vindt het standaardpercentage van de BEW, 30, een respectabel percentage, dat niet verhoogd hoeft te worden. Belemmeringen moeten worden opgespoord en verwijderd. Als er nog bureaucratie is die de verkopen tegenhoudt, moet die ook worden verwijderd. Als het niet goed gaat, moet misschien meer pressie worden uitgeoefend. In de motie-Hofstra/Duivesteijn wordt om boetes gevraagd, maar misschien moet eens aan een geclausuleerde verkoopplicht of een geclausuleerd kooprecht worden gedacht. Als echt helemaal niets helpt, zou de wet moeten worden ingetrokken, maar de doelstelling eigenwoningbezit is zo belangrijk, dat eerst alle alternatieven goed moeten beproefd. De heer Hofstra vindt het jammer dat in het NAW geen cijfers zijn opgenomen. Hij heeft gelezen dat Aedes aan 25 000 woningen per jaar zou denken. Hij vraagt of tot gefaseerde afspraken zou kunnen worden gekomen. Hij ziet niets in de fair value, maar hij is blij met de opvatting van de staatssecretaris, dat voor het ene systeem of voor het andere moet worden gekozen. Hij vindt de tussenvorm waarvan sprake is maar een gek systeem. De regering moet als er een AMvB komt die dat mogelijk maakt, goed aangeven waar de grenzen liggen, maar wat hem betreft hoeft artikel 22 niet gewijzigd te worden. Bij de tussenvorm is er een koppeling met de nationale hypotheekgarantie. Hij vraagt hoeveel dat het Rijk eventueel zou kosten.

Een woonwagen wordt sneller afgeschreven dan een woning. Daarom mag niet voor beide categorieën dezelfde investeringsgrens worden gebruikt.

De heer Hofstra wekt de staatssecretaris en de corporaties op tot actie, zodat de cijfers op korte termijn weer gaan oplopen.

Antwoord van de regering

De **staatssecretaris** deelt mee dat voor 71 gebouwen voor dak- en thuislozen, met 532 onzelfstandige woonruimten, gebruik kan worden gemaakt van huursubsidie. Er zijn 28 aanvragen afgewezen, waarvan twee, waaronder het Ommelandershuis in Groningen, in verband met de kleinschaligheidseis. In Groningen zijn er geen gescheiden woon- en zorgcontracten, een aanvullende eis. Er is geen sprake van onwil, maar een oplossing wordt in een breder verband gezocht, want er zijn meer problemen. De eis van kleinschaligheid is niet voor niets gesteld, maar uit een oogpunt van integratie.

De staatssecretaris beklemtoont dat de Wet BEW pas een halfjaar in werking is. Er is sprake van onwennigheid bij instanties en potentiële gebruikers. Over de efficiency wil hij niet spreken vóór het moment dat voor evaluatie is afgesproken. Er hebben zich in de afgelopen tijd behoor-

lijke verschuivingen in de woonlasten voorgedaan. In de grote steden zijn de huurprijzen soms kunstmatig laag gehouden. De afweging tussen huren en kopen wordt daardoor beïnvloed. In de grote steden is ook sprake van een huurcultuur bij gemeentebestuur, deelgemeenten en corporaties. In een groot aantal gevallen is er geen verkoopbeleid. Het is logisch dat een corporatie een woning die binnenkort gerenoveerd, samengevoegd of gesloopt wordt, niet te koop aanbiedt. Het is ook logisch dat de corporatie let op de beschikbare voorraad sociale huurwoningen. Hij vindt het echter niet logisch dat corporaties die het begrip «klant» hoog in het vaandel hebben, geen cultuur hebben waarin bepaalde delen van de voorraad verantwoord verkocht kan worden. Een corporatie kan woningen te huur, te koop en op basis van tussenvormen te koop aanbieden. Hij meent dat bij de corporaties een cultuuromslag moet plaatsvinden.

Procedures kunnen ook een belemmering vormen. De belangstelling van kopers is groter voor een gezinswoning dan voor gestapelde bouw. Daardoor zal in de grote steden de belangstelling van kopers sowieso geringer zijn dan in andere delen van het land. Het gaat niet aan om streefcijfers op een proportionele manier over Nederland te verdelen. Uit een oogpunt van differentiatie van de woningvoorraad en een evenwichtige opbouw van de bevolking kan het in sommige plaatsen, zoals Houten, ook nodig zijn dat de voorraad sociale huurwoningen toeneemt, vooral door nieuwbouw.

De staatssecretaris heeft met Amsterdam en het ROA specifieke afspraken gemaakt. Het gemeentebestuur heeft de inspanningsverplichting om in 2010 het aandeel eigenwoningbezit fors vergroot te hebben. Dat wordt in de intentieafspraken opgenomen. Om de gemeente Amsterdam en de deelgemeenten in staat te stellen maatwerk te leveren, heeft hij een voorstel om splitsingen mogelijk te maken in procedure.

Het streefcijfer van 50 000 woningen per jaar is ontstaan door metingen in de markt. De staatssecretaris ontvangt evenals de heer Duivesteijn stapels brieven van mensen die graag hun woning kopen, maar een onwillige corporatie treffen. Ook bij een wat beperkte voorraad sociale woningen is het voor corporaties vaak goed mogelijk om de klant de keuze tussen koop en huur te laten. Hij spreekt op het ogenblik met verschillende gemeenten over de verstedelijking, waarbij de verkoop van sociale huurwoningen prominent op de agenda staat. Een groot aantal verschijnselen dat in Amsterdam is gesignaleerd, doet zich ook voor in de andere steden. Zowel voor Vinex-locaties als voor binnenstedelijke locaties wil hij sociale koopwoningen bevorderen. Met de provincies en de verzamelde kaderwetgebieden zijn afspraken daarover gemaakt. Intentieafspraken die nu worden gemaakt zullen in een bijlage bij deel 3 van de planologische kernbeslissing aan de Kamer worden voorgelegd. Over de motie-Hofstra/Duivesteijn over een sociale koopsector ontvangt de Kamer aan het eind van het jaar een brief. De corporaties ontvangen nog deze week een brief over de verkoop van huurwoningen. Er is een voorlichtingscampagne in gang gezet. Overwogen wordt om direct mail aan huurders te zenden, om hun de mogelijkheden en voor- en nadelen van een koopsubsidie in plaats van huursubsidie onder de aandacht te brengen.

Momenteel vindt langs vier lijnen de gedachtevorming plaats over maatregelen, waarvan de eerste lijn de bestuurlijke is, namelijk dat getracht wordt de corporaties te overtuigen. Een tweede lijn is het doen van aanschrijvingen in relatie tot de prestatievelden, op basis van de Woonwet, die hopelijk nog dit jaar aan het kabinet wordt voorgelegd. Een derde lijn is die van de financiële prikkels. Een vierde lijn is het geven van meer rechten aan huurders. De staatssecretaris staat niet bij voorbaat afwijzend tegenover de ideeën van de heer Hofstra, maar wijst wel op de eigendomsrechten die in diverse wetten zijn neergelegd. Een vijfde lijn is de mogelijkheid om bij de bouw van sociale huurwoningen af te spreken dat die na vijftien jaar zullen worden verkocht. Het zou prematuur zijn

geweest als die lijnen al in de voorliggende brief aan de Kamer waren uitgewerkt.

De staatssecretaris is tot de slotsom gekomen dat het niet voor de hand ligt om een combinatie te maken van het fair-valuemodel en BEW, omdat zij elkaar onder bepaalde condities negatief beïnvloeden. Het systeem werkt bijvoorbeeld ongunstig uit voor de BEW-ontvanger die de woning ook zonder fair value had kunnen kopen. Ook de ontwikkeling van de marktwaarde van de woning heeft een groot effect op het uiteindelijke resultaat. Hij is bereid om artikel 22 van de Wet BEW te wijzigen om als er een acceptabel model, dat wel het predikaat fair kan krijgen, is gevonden, een AMvB mogelijk te maken. Voor de sector is dit een signaal om er nog eens goed naar te kijken. Bij het fair-valuemodel is sprake van bezwaarde eigendom. De nieuwe eigenaar verkrijgt zijn eigendom onder voorwaarden, maar het is geen gedeelde eigendom. In de brief heeft de staatssecretaris in feite voorgesteld om twee systemen naast elkaar te laten bestaan. Komt er een AMvB, dan kan de Kamer daar via de voorhang-procedure nog naar kijken. Bovendien meent hij daarmee juist tegemoet te komen aan de motie-Van Zijl en de motie-Baarda.

Het NAW is het resultaat van onderhandelingen, waarin overeenstemming is bereikt over de term forse intensivering. Aan de hand van dit akkoord zullen de verstedelijkingsgesprekken gevoerd gaan worden.

De staatssecretaris verzekert de heer Hofstra, dat wat de kooprijsgrens betreft onderscheid wordt gemaakt tussen woningen en woonwagens plus grond.

Nadere gedachtewisseling

De heer **Poppe** (SP) vraagt hoe de staatssecretaris de uiteengezette lijnen om de corporaties tot verkoop te bewegen denkt te verwezenlijken. Is daarvoor nieuwe wetgeving nodig? Kennelijk is de Wet BEW mislukt en moeten nieuwe instrumenten worden gezocht.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks) drukt de staatssecretaris op het hart, dat ook in de toekomst mensen aangewezen zullen zijn op goedkope woningen, of dat nu koop- of huurwoningen zijn. Zij maakt zich zorgen dat er te veel op korte termijn wordt gedacht.

Zij wacht de uitvoering van haar motie door de staatssecretaris, die wat meer tijd schijnt te kosten dan zij dacht, met belangstelling af.

De heer **Ten Hoopen** (CDA) blijft de tussenvorm tussen fair value en BEW zien als een goede mogelijkheid om het eigenwoningbezit te bevorderen. Er is vandaag veel gesproken over de aanbodzijde, maar is de staatssecretaris ook actief wat de vraagzijde betreft?

De **staatssecretaris** zet uiteen dat hij de door hem geschetste lijnen gaat volgen als het aanbod een fundamentele belemmering is om tot een groter aantal verkopen te komen. Hij komt hierop terug in de brief aan het eind van het jaar.

Hij heeft zijn positieve grondhouding ten aanzien van de motie-Van Gent geschetst, maar hij kan niet voorzien of die motie te zijner tijd kan worden uitgevoerd.

De betaalbaarheid van woningen is een probleem, doordat de vraag en de kwaliteit van de woningvoorraad aanzienlijk gestegen zijn.

De voorlichtingscampagne richt zich specifiek op de vraagzijde. Daarbij moet opgepast worden dat geen verwachtingen worden opgewekt die aan

de aanbodzijde niet kunnen worden waargemaakt. De staatssecretaris deelt mee dat er in de week van 2 september jl. 8000 hits op de internetpagina van VROM over de koopsubsidie waren.

De voorzitter van de vaste commissie voor Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,
Th. A. M. Meijer

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