

Vergaderjaar 2001–2002

27 926

Huurbeleid voor de lange termijn

27 559

Nota Mensen, wensen, wonen

Nr. 9

VERSLAG VAN EEN ALGEMEEN OVERLEG

Vastgesteld 29 april 2002

De vaste commissie voor Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer¹ heeft op 20 maart 2002 overleg gevoerd met staatssecretaris Remkes van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer over het huurbeleid aan de hand van:

- **het wetsvoorstel Wijziging van artikel 19 van de Huurprijzenwet woonruimte (wijziging motiveringsgrens huurverhogingsvoorstellen) (22 januari 2002) (28 195);**
- **de brief van de staatssecretaris van 2 februari 2002 over het ontwerpbesluit normhuren 2002/2003 op basis van de Huursubsidiewet (VROM-2001-139);**
- **de brief van de staatssecretaris van 13 februari 2002 over de moties met betrekking tot het huurbeleid (27 926, nr. 6);**
- **de brief van de staatssecretarissen van Financiën en van VROM en van de minister van Economische Zaken van 18 februari 2002 over nadere informatie aanpassingen van de overdrachtsbelasting en de vennootschapsbelasting voor woningcorporaties in het kader van de Wet BEW en MDW (24 036, nr. 247);**
- **de brief van de staatssecretaris van 21 februari 2002 over de implementatie van de nota Mensen, wensen, wonen (27 559, nr. 29);**

over de verkoop van huurwoningen aan de hand van:

- **de brief van de staatssecretaris van 7 november 2001 over de reactie op de brief van Woningbedrijf Amsterdam over de verkoop van huurwoningen Driemond (VROM-2001-1094);**
- **de brief van de staatssecretaris van 16 november 2001 met de onderzoeksrapporten over de verkoop van huurwoningen (VROM-2001-1136);**
- **de brief van de staatssecretaris van 27 november 2001 met het standpunt ten aanzien van de combinatie Wet bevordering eigenwoningbezit en Fair Value (VROM-2001-1174);**
- **de brief van de staatssecretaris van 18 december 2001 over de toezichtsbrief sociale huursector (VROM-2001-1283);**
- **de brief van de staatssecretaris van 21 december 2001 met de reactie op de brief van I. Fik-Botter over de aankoop corporatiewoning (VROM-2001-1);**

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: Dijkzma (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), en Visser-van Doorn (CDA).

- de brief van de staatssecretaris van 21 februari 2002 over de implementatie van de nota **Mensen, wensen, wonen (27 559, nr. 29)**;
- de brief van de staatssecretaris van 15 maart 2002 over de reactie op het rapport «Treasury bij woningcorporaties» van het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (**VROM-2002-364**).

Van dit overleg brengt de commissie bijgaand beknopt verslag uit.

Vragen en opmerkingen uit de commissie over het huurbeleid

De heer **Biesheuvel** (CDA) memoreert dat zijn fractie heeft ingestemd met het in de commissie-Vermeulen bereikte en door de staatssecretaris overgenomen akkoord. Hij heeft begrepen dat er geen premie kan worden gezet op slecht onderhoud. Naar aanleiding van de door zijn fractie gesteunde motie-Van 't Riet/Van Gent (27 926, nr. 2) vraagt hij of het sanctiebeleid tot nog toe voldoende is, nu de staatssecretaris heeft aangegeven voor de zomer niet aan de uitvoering van de motie toe te komen. Hij betreurt het dat niet tegelijkertijd met de fasegewijze afschaffing van de verouderingsaftrekregeling een scherper sanctiebeleid kan worden gevoerd. Zijn fractie heeft tegen de motie-Van Gent/Van 't Riet (27 926, nr. 3) gestemd. Hij vraagt of er rond de feitelijke ingangsdatum van de afschaffing van de verouderingsaftrekregeling problemen zijn tussen de Woonbond en het ministerie. Dit heeft immers consequenties voor het zogenaamde «staffeleffect». Is er inderdaad verschil van mening over de berekeningsmethode? De partijen in de commissie-Vermeulen moeten ervan kunnen uitgaan dat afspraken worden nagekomen. Zijn hierover echter geen concrete afspraken gemaakt, dan is het denkbaar dat de gebruikelijke berekeningsmethode wordt gehanteerd. Zijn de consequenties van het kabinetsbesluit om in het kader van het MDW-traject de subjectieve vrijstelling in de vennootschapsbelasting af te schaffen op microniveau, voor individuele woningcorporaties, voldoende duidelijk? Klopt de argumentatie wel om in dit verband de pensioenfondsen hiervan uit te zonderen en de woningcorporaties niet? De heer Biesheuvel heeft uit de brief van Aedes begrepen dat de staatssecretaris ervan uitgaat dat de woningcorporaties de eerstkomende dertig jaar op bedrijfstakniveau geen vennootschapsbelasting hoeven te betalen.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks) merkt op dat haar fractie niet enthousiast is over de voorgestelde marktwerking vanaf 2005, omdat de referentiehuren tot een segregatie zullen leiden. Zij heeft ook grote problemen met het voorgestelde huurbeleid voor 2002–2005, met name de afschaffing van de verouderingsaftrekregeling, als gevolg waarvan zij een teruglopende kwaliteit van de sociale voorraad verwacht. Niet alleen wordt een prachtige investeringspremieregeling overboord gezet, maar ook mogen slechte verhuurders evenveel huur vragen als goede. Zij constateert dat de motie inzake aanscherping van de gebrekenregeling te laat en onvolledig wordt uitgevoerd en de motie inzake 30-puntenregeling zelfs in het geheel niet. Van deze arrogantie van de macht en minachting van de Kamer dreigt hurend Nederland massaal de dupe te worden. Of de moties van de Kamer worden geheel uitgevoerd óf de verouderingsaftrekregeling wordt gehandhaafd. Zij is benieuwd hoe de discussie hierover in het kabinet is gevoerd, aangezien beide moties door twee coalitiepartijen zijn ondersteund.

Het in de commissie-Vermeulen bereikte compromis is voor mevrouw Van Gent niet acceptabel. Het is aan huurders niet uit te leggen dat voor slecht onderhouden woningen meer zal moeten worden betaald. Het is ook onacceptabel dat de huren van woningen in een perfecte staat van onderhoud iets worden verhoogd. Door de compensatie via de huursubsidie zal het Rijk uiteindelijk de rekening moeten betalen als verhuurders hun

woningen niet goed onderhouden, terwijl bij goed en perfect onderhoud gebruik zou kunnen worden gemaakt van de verouderingsaftrekregeling. Door de verhoging van de maximaal redelijke huur als direct gevolg van de afschaffing van de verouderingsaftrekregeling wordt het effect van de gebrekenregeling verminderd. De sanctie die aan een slechte verhuurder wordt opgelegd moet gelijk blijven aan de huidige gebrekenregeling. Op het moment dat de eerste tranche van de afschaffing van de verouderingsaftrekregeling ingaat, is de reparatie van de gebrekenregeling echter nog niet doorgevoerd. Hoewel mevrouw Van Gent van mening is dat er sprake is geweest van een package deal, moet zij constateren dat de motie-Van 't Riet/Van Gent slecht wordt uitgevoerd. Naar aanleiding van het onderzoek naar aanpassing en reparatie van de gebrekenregeling vraagt zij waarom de staatssecretaris na het debat in december 2001 niet onmiddellijk is begonnen met de gevraagde aanscherping. Waarom worden huurders geconfronteerd met hogere huren zonder dat zij hun huisbaas met vergelijkbare sancties kunnen aanspreken op ernstige aantastingen van hun woongenot? Is de staatssecretaris bereid de Huurprijzenwet woonruimte en het Besluit Huurprijzenwet alsnog aan te passen?

Naar haar oordeel heeft de Kamer voorwaardelijk ingestemd met het nieuwe huurprijzenbeleid in die zin dat de verouderingsaftrekregeling wordt vervangen door een onderhoudsregeling inclusief sanctie-instrumenten. De motie-Van Gent/Van 't Riet wordt echter slecht beargumenteerd terzijde geschoven, waarbij de staatssecretaris de gebrekenregeling verwacht met de voorgestelde onderhoudsregeling. De gebrekenregeling en de verouderingsaftrekregeling bestaan op dit moment naast elkaar. De gebrekenregeling is een sanctie op ernstige gebreken in of aan de woning, terwijl de verouderingsaftrekregeling een premie op regulier onderhoud biedt. Dat bij niet uitvoeren van de motie per 1 juli aanstaande slechte verhuurders evenveel huur mogen vragen als goede verhuurders, is een zeer slechte ontwikkeling. Mevrouw Van Gent pleit dan ook voor uitvoering per 1 juli. De wettelijke vertaling van het begrip «vrij van achterstallig onderhoud» kan wat haar betreft worden gebaseerd op de huidige verouderingsaftrekregeling. De argumenten inzake de bureaucratische last voor huurcommissies doen in haar ogen niet ter zake. Kan het resultaat van het bij de behandeling van de begroting 2002 toegezegde nader onderzoek over onzelfstandige woonruimte op korte termijn worden verwacht? Zij neemt aan dat hierover voor 1 juli aanstaande duidelijkheid zal zijn.

In verband met de zeggenschap van de woonconsument vraagt zij waarom niets terecht is gekomen van het initiatiefrecht voor groepen huurders. Waarom is er nog geen handvest bewonersparticipatie? Naar aanleiding van het mislukken van het overleg over de verhuiskostenvergoeding vraagt zij of de staatssecretaris bereid is om op basis van de Nibud-berekening een uniforme regeling te creëren. Zij is het ermee eens dat de gevolgen van de wijziging van het belastingregime voor woningcorporaties eerst duidelijk moeten zijn.

De heer **Duivesteijn** (PvdA) heeft geen probleem met de opstelling van het kabinet rond het belastingregime voor corporaties, ervan uitgaande dat het commerciële activiteiten betreft. Hij is tegen het afschaffen van de verouderingsaftrekregeling en wijst erop dat zijn fractie niet heeft ingestemd met het akkoord van de commissie-Vermeulen en met het huurprijzenbeleid op langere termijn. Zijn fractie is akkoord gegaan met de moties, omdat die op dat moment een mogelijkheid boden om de negatieve effecten van het afschaffen van de verouderingsaftrekregeling terug te draaien. Het is vreemd dat de staatssecretaris dit niet met spoed heeft uitgewerkt. Hij is bereid om initiatieven van mevrouw Van Gent en mevrouw Van 't Riet in de Kamer te steunen. Hij stelt zich voor dat zijn

Mevrouw **Van 't Riet** (D66) herinnert eraan dat haar fractie het eens was met de voorstellen van de staatssecretaris voor de korte en lange termijn onder het voorbehoud dat groen licht is gegeven voor de uitwerking van de referentiehuren. Wat is de stand van zaken rond de voorstellen voor de verbeterde verhouding tussen verhuurder en huurder? Haar fractie is een voorstander van afschaffing van de verouderingsaftrekregeling, mits de negatieve gevolgen daarvan zoveel mogelijk ongedaan worden gemaakt. Zij vraagt een toelichting op de cryptische opmerking dat de staatssecretaris in de evaluatie van de gebrekenregeling dit voorjaar zal bezien op welke wijze de sancties kunnen worden aangescherpt. Voorts vraagt zij om een nadere argumentatie waarom het onmogelijk is de motie-Van Gent/Van 't Riet uit te voeren. In verband met de negatieve reacties van de woningcorporaties vraagt zij naar de stand van zaken van het overleg over de aanpassingen van de subjectieve vrijstellingen in de overdrachtsbelasting en de vennootschapsbelasting.

De heer **Hofstra** (VVD) vraagt in hoeverre het logisch is om jaarlijks te kiezen voor een indexatie op basis van de Huursubsidiewet en of het niet beter is uit te gaan van een vaste reeks. Hij spreekt zich uit tegen het initiatiefvoorstel van de heer Duivesteyn en is voorstander van afschaffing van de verouderingsaftrek. Hij vraagt een reactie op de suggestie van de vereniging van institutionele beleggers in vastgoed, de IVBN, om overeenkomstig de door VROM gevolgde gedragslijn eerst de verouderingsaftrek en vervolgens de onderhoudscorrectie toe te passen. Hij is er op zichzelf niet tegen dat woningcorporaties vennootschapsbelasting moeten betalen, maar vraagt of corporaties dat altijd of alleen bij commerciële activiteiten moeten doen. Hij pleit ervoor dat hierin voor de overzichtelijkheid één lijn wordt getrokken. Hij vraagt hoeveel de achtervang bij het Waarborgfonds sociale woningbouw (WSW) de rijksoverheid kost dan wel of er weinig gebruik wordt gemaakt van deze garantstelling. In verband met de reparatie van de dubbele heffing van overdrachtsbelasting vraagt hij in hoeverre misbruik mogelijk is en hoe de marktpartijen worden behandeld. Hij steunt de strekking van de brief over de aanpassingen van de overdrachtsbelasting en de vennootschapsbelasting, waarbij hij ervan uitgaat dat een consequente handelwijze wordt gevolgd. Welke budgetten komen er vrij als er vennootschapsbelasting wordt geheven, ook in combinatie met de maatregelen rond de overdrachtsbelasting?

Antwoord van de staatssecretaris

De **staatssecretaris** heeft eerder aangegeven voornemens te zijn om de motie-Van 't Riet/Van Gent inzake de gebrekenregeling uit te voeren in het kader van de evaluatie van deze regeling, waarvan het resultaat voor de zomer aan de Kamer wordt gezonden. Hij heeft evenwel geen principiële bezwaren tegen een cijfermatige aanpassing los van die evaluatie, als de Kamer dat op prijs stelt. Weliswaar is per 1 juli aanstaande slechts sprake van de eerste tranche van de afschaffing van de verouderingsaftrekregeling, maar hij is bereid de Kamer op dit punt tegemoet te komen. Het is hem niet bekend dat er nog discussie is over de feitelijke uitleg van de regeling. Weliswaar heeft hij zeer recentelijk vernomen dat de berekeningsmethode nog een punt van discussie vormt, maar in de commissie-Vermeulen is hierover geen discussie gevoerd. Kennelijk is er een verschil geweest in verwachtingen en inzichten. Hij is bereid deze kwestie nogmaals te bekijken, maar wijst erop dat dit op korte termijn geen gevolgen meer kan hebben vanwege de administratie van de corporaties. Wellicht is een tussentijdse aanpassing mogelijk. De omvang van

het probleem is hem nog geheel niet duidelijk. Hij wijst erop dat de door de huurcommissies gehanteerde berekeningsmethode is gevolgd. Hij heeft geen zwaarwegende argumenten gezien om af te wijken van het door een brede meerderheid gedragen advies van de commissie-Vermeulen. Uit een oogpunt van bestuurlijke consequenties ligt het niet voor de hand om de motie-Van Gent/Van 't Riet over te nemen. Bovendien staat zij op gespannen voet met de bestaande systematiek en de kern van de gebrekenregeling zelf. Voorts zou uitvoering van de motie leiden tot een aanzienlijke toename van de administratieve lasten in de samenleving, terwijl vanuit de Kamer juist wordt gepleit voor een afname van administratieve lasten. Uitvoering voor de zomer is dan ook feitelijk onmogelijk. De staatssecretaris schetst dat men in het kader van de bouwregelgeving bezig is met de mogelijke introductie van het zogenaamde gebouwdossier, terwijl in het kader van de Woonwet wordt gesproken over het informatierecht van huurders. Hij is bereid om in structurele zin te bekijken in hoeverre er raakvlakken zijn met de motie, los van deze discussie. Overigens vindt hij dat de stelling van mevrouw Van Gent dat hurend Nederland massaal de dupe wordt een grove vertekening van de voorstellen. Hij spreekt in dit verband over «selectief winkelen», waarbij voor de huurders aantrekkelijke delen uit een ook in politiek opzicht samenhangend pakket worden gehaald. Vanuit de commissie-Vermeulen is niet aangegeven dat de motie-Van Gent/Van 't Riet zou moeten worden uitgevoerd. De staatssecretaris heeft op zichzelf begrip voor de doelstelling van de motie, maar wijst erop dat er in Nederland geen sprake is van grote aantallen slecht onderhouden woningen.

Bij de afschaffing van de subjectieve vrijstelling in de overdrachtsbelasting is ervan uitgegaan dat ongewenste effecten moeten worden voorkomen voor tijdelijke constructies in het kader van de herstructureringsoperatie. Dit zal worden uitgewerkt op basis van de brief van 18 februari jongstleden, zodat de wetswijziging per 1 januari aanstaande van kracht kan worden. Zoals aangekondigd zal worden nagegaan of het fenomeen van de overdrachtsbelasting ongewenste remmende effecten heeft op de herstructurering. Niet alleen voor de woningcorporaties, maar voor alle bij de herstructurering betrokken partijen moet dubbele heffing worden voorkomen. De staatssecretaris acht het wenselijk de problematiek een op een te benaderen. Overigens is de afschaffing van de subjectieve vrijstelling in de vennootschapsbelasting uitvoerig aan de orde geweest in de brief van het kabinet over het MDW-traject. In dit verband spreekt hij zijn verbazing uit over de brief van Aedes. De benadering van de woningcorporaties als geheel pakt immers financieel voordeliger uit voor de corporaties dan alleen de benadering van de commerciële tak. Tegenover onrendabele investeringen staan immers ook compensabele verliezen. Hij kan zich dan ook niet voorstellen dat corporaties daadwerkelijk worden geconfronteerd met negatieve gevolgen van de afschaffing van de subjectieve vrijstelling, tenzij zij hun werk niet goed doen. Hij is bereid om op basis van cijfers en feiten deze kwestie te bespreken met de sector en met de staatssecretaris van Financiën.

Het onderzoek inzake onzelfstandige woonruimte zal op korte termijn zijn beslag krijgen. Zoals toegezegd zal de desbetreffende motie nauw hierbij worden betrokken. De staatssecretaris heeft zich verbaasd en opgewonden over de zijns inziens buitengewoon onvolwassen en onprofessionele houding van Aedes rond de verhuiskostenregeling. Hij heeft duidelijk gemaakt dat, als men niet vrijwillig tot een akkoord komt, er zo snel mogelijk een regelgevingstechnische oplossing zal worden gevonden in die zin dat er een verplichting wordt opgenomen in het Besluit beheer sociale huursector (BBSH). De kwestie van de zeggenschap van de woonconsument en het initiatiefrecht van huurders is voorgelegd aan het LOHV. Hij wijst erop dat het initiatiefvoorstel van de heer Duivesteijn inzake de huurharmonisatie strijdig is met het traject van de commissie-Vermeulen. Uit bestuurlijk oogpunt getuigt het van onzorgvuldigheid om

alsnog wijzigingen aan te brengen in het pakket, aangezien de sector voor 1 mei aanstaande duidelijkheid moet hebben.

De vrijvallende budgetten als gevolg van de afschaffing van de subjectieve vrijstellingen in de overdrachtsbelasting en de vennootschapsbelasting zijn mede gebruikt voor de financiering van de Wet bevordering eigenwoningbezit. De staatssecretaris gaat ervan uit dat in het kader van de evaluatie van de Wet BEW of in het kader van het regeerakkoord hierop zal worden teruggekomen en dat dan de financiële consequenties aan de orde komen. De achtervang bij het WSW heeft nooit financiële consequenties gehad. Wel moet de mogelijkheid worden opengehouden dat bij de start van het WSW een garantievermogen is gestort. Met de keuze voor de indexatie in het kader van de Huursubsidiewet is een bedrag van 25 mln gemoeid. Bij de keuze tussen de huurontwikkeling en de lastenontwikkeling als gevolg van de Algemene bijstandswet wordt uitgegaan van het voor de huurder meest gunstige scenario. Zijns inziens is in de afgelopen jaren een zeer evenwichtig beleid gevoerd.

Nadere gedachtewisseling

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks) is van mening dat een door de Kamer aangenomen motie dient te worden uitgevoerd en een zwaarwegend argument is om af te wijken van het advies van de commissie-Vermeulen. Zij kondigt aan hiertoe een uitspraak van de Kamer te vragen. Uitstel van de afschaffing van de verouderingsaftrekregeling is wat haar betreft de enige optie. Deelt de staatssecretaris haar mening dat de negatieve bijeffecten van de afschaffing van deze regeling niet zijn weggenomen? Kan de Kamer zich nog uitspreken over de varianten van de berekeningsmethode die aan haar zullen worden voorgelegd? Zijn tussentijdse aanpassingen nog mogelijk?

Mevrouw Van Gent schetst dat er geen sprake is van een extra administratievelastendruk, maar dat de huurcommissies een andere werkwijze zullen moeten volgen. Zij hebben immers al te maken met de verouderingsaftrek. Zij hoopt dat de motie over de onzelfstandige woonruimte wel goed wordt uitgevoerd. Het is positief dat de staatssecretaris stappen onderneemt op het punt van de verhuiskostenregeling. Zullen daarbij ook de Nibud-berekeningen worden betrokken? Voorts vraagt zij wanneer de kwestie van de zeggenschap van de woonconsument en het initiatiefrecht van huurders aan de orde zal zijn.

De heer **Duivesteijn** (PvdA) kondigt aan een motie van mevrouw Van Gent te zullen steunen om de uitvoering van haar motie te bewerkstelligen.

De **staatssecretaris** zal in overleg met de partners proberen om de kwestie van de zeggenschap en het initiatiefrecht te bespoedigen. In verband met de verhuiskostenvergoeding is namens hem een laatste voorstel gedaan aan de partners, waarop de VNG en de Woonbond positief hebben gereageerd. Het is zijn bedoeling dat voorstel in de regelgeving op te nemen.

Uitvoering van de motie-Van Gent/Van 't Riet betekent wel degelijk een aanzienlijke toename van de administratievelastendruk voor de verhuurders. Het is niet reëel om van grote verhuurders een onderhoudsplan per woning voor 1 juli aanstaande te vragen. Via de gebrekenregeling kunnen ongewenste bijeffecten worden voorkomen. Bovendien ontstaan er problemen bij de huurcommissies, als de motie wordt uitgevoerd. Een tussentijdse aanpassing van de berekeningsmethode lijkt mogelijk, zij het niet met terugwerkende kracht, en kan ook niet per 1 juli aanstaande administratief worden verwerkt. De staatssecretaris zegt toe de Kamer hierover te informeren.

De principiële keuze is reeds genomen in het debat in december 2001. Een motie om de zaak terug te draaien zal wat de staatssecretaris betreft dan ook niet worden uitgevoerd. Een poging in die richting via wetgeving zal ertoe leiden dat het kabinet zijn voorstel terugneemt, waarna men terugvalt op de oude systematiek, hetgeen onwenselijk wordt geacht. Hij benadrukt dat de uitvoeringstechnische consequenties van de motie-Van Gent/Van 't Riet niet alleen niet verantwoord zijn, maar ook in strijd zijn met de package deal.

Vragen en opmerkingen uit de commissie over de verkoop van huurwoningen

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks) is geen voorstander van de botte streefcijfers van de staatssecretaris rond de uitverkoop van huurwoningen. Verkoop van sociale huurwoningen kan wat haar betreft plaatsvinden op basis van een regionaal woningbehoefteonderzoek bij een overschot aan sociale huurwoningen. Keuzevrijheid om te kopen mag evenwel niet leiden tot een inperking van de keuzevrijheid voor degenen die zijn aangewezen op de sociale voorraad. Verkoop mag geen doel op zichzelf zijn; uitgangspunt voor haar fractie is woongenot tegen acceptabele kosten. Door het teruglopen van het aantal woningmutaties in de sociale sector loopt ook de keuzevrijheid voor aspiranthuurders terug. Massale verkoop van huurwoningen zal een verdere verslechtering betekenen. Uiteindelijk zullen er op termijn slechts enkele tienduizenden woningen per jaar kunnen worden uitgegeven aan de doelgroep, wat een ongewenste ontwikkeling is. De stelling in de implementatienota Wonen dat de voorraad ruim voldoende is voor huisvesting van de doelgroep, is ongeloofwaardig. Uit de samenleving komen signalen dat de wachttijden oplopen. Hoe kan de staatssecretaris volhouden dat mensen met een kleinere beurs bij Paars aan het goede adres zijn?

Als positieve effecten van de verkoop van huurwoningen worden genoemd verhoging van de betrokkenheid bij de buurt, inspanningen van kopers om hun inkomen te verhogen en meer investeringen in de eigen woning. Mevrouw Van Gent ziet liever dat dergelijke, op zichzelf goede, bijeffecten worden bereikt door middel van generiek beleid. Zij betreurt het dat het kabinet hierin niet ambitieuzer is geweest en de uitverkoop van huurwoningen gebruikt om sociaal beleid te voeren. Betrokkenheid bij de buurt moet voor alle buurtbewoners worden bereikt via het initiatiefrecht voor groepen huurders, versterking van de sociale pijler in het grotestedenbeleid en een eigen wijkbudget voor bewoners in het ISV. Verbetering van het inkomen en het investeren in de eigen woning kan ook worden bereikt door uitbreiding van het door de fractie van GroenLinks bepleite klusrecht voor huurders, bijvoorbeeld via subsidieregelingen voor klussende huurders en de mogelijkheid om verhuurders te dwingen verbeteringen aan te brengen. De resultaten van het verkoopbeleid lijken weliswaar mooi, maar zeggen niet alles. Bovendien zijn de kosten van de verkoop hoog ten opzichte van de resultaten.

De fractie van GroenLinks gunt iedereen de kans vermogen op te bouwen, maar de enorme hoeveelheid collectieve middelen die naar individuele huishoudens gaan zijn niet altijd te verdedigen. Mevrouw Van Gent verwijst in dit verband naar de hypotheekrenteaftrek, de BEW-bijdrage, de kortingen op de marktwaarde en de voorgestelde rijkssubsidie voor de bouw van koopwoningen in de binnensteden. Zij vraagt zich af of niet in het kader van het totale ISV-budget moet worden gekeken naar de herstructurering en het investeren in binnenstedelijk gebied. Ruim tweederde van de kosten van een koopwoning wordt via publieke middelen opgebracht en de gekte op de koopwoningenmarkt wordt aangewakkerd, terwijl hetzelfde sociale effect veel goedkoper kan worden bereikt via generiek beleid. Zal deze ontwikkeling niet ten koste gaan van de keuzevrijheid van mensen die in een sociale huurwoning willen wonen?

Mevrouw Van Gent is het eens met het uitgangspunt dat keuzevrijheid moet worden geboden voor iedereen door middel van verschillende mogelijkheden, maar betreurt het dat met een aantal varianten weinig gebeurt. Zij kan zich voorstellen dat een woningcorporatie verschillende opties aanbiedt, van vrije verkoop tegen de marktwaarde tot verkoop op basis van fair value. Zij roept de staatssecretaris op om artikel 22 van de Wet BEW te activeren om vormen van beschermde koop mogelijk te maken en verwijst in dit verband naar de motie van de Eerste Kamer.

De heer **Duivesteijn** (PvdA) vraagt zich af of het tegen het einde van deze kabinetsperiode wel het goede moment is voor een substantieel gesprek over de verkoop van sociale huurwoningen. Op zichzelf deelt hij de opvattingen van de staatssecretaris over verkoop. Principiële punten zijn de keuzevrijheid en de waarborg dat voldoende woningen beschikbaar zijn voor mensen in lagere inkomensgroepen die niet kunnen kopen. Het is van belang om beter inzicht te krijgen in de ontwikkeling van de woningmarkt voor mensen die in huurwoningen willen of moeten blijven wonen in relatie tot de kernvoorraad en de wachttijden. Er is zijns inziens echter geen sprake van een uitverkoop van huurwoningen.

Ook vraagt hij zich af waarom de staatssecretaris in de afgelopen vier jaar niet de uitdaging heeft opgepakt van een sociale koopsector naast de sociale huursector. Daarbij kan worden gedacht aan een beschermde structuur waarbij mensen verantwoord woningen kunnen kopen, juridische of deskundige ondersteuning kunnen krijgen en gebruik kunnen maken van garanties of financieringsconstructies. De heer Duivesteijn denkt in dit verband voorts aan een progressief vormgegeven appartementsrecht, fiscale maatregelen ter stimulering van de organisatie van verenigingen van eigenaren en fiscale stimulansen voor onderhoudsfondsen. Het grote probleem is dat in Nederland een stelsel tussen koop en huur ontbreekt. Hij verwijst op het punt van het kooprecht naar zijn nota «De koopwoning bereikbaar» uit 1996.

Gebleken is dat er bij woningcorporaties een grote weerstand bestaat om woningen te verkopen. Het lijkt hem goed om corporaties niet alleen aan te spreken op de verhuiskostenvergoeding, maar ook te wijzen op het belang van de vrijheid voor mensen om hun huisvesting te kiezen. Naar aanleiding van brieven vraagt hij de staatssecretaris om een onderzoek uit te voeren naar grote prijsstijgingen die zich hebben voorgedaan na de verkoop van woningen door corporaties aan derden en bij gefaseerde verkoop.

Ook is het goed om een beeld te hebben van de treasury bij woningcorporaties. Wat zal er verplicht worden gesteld wat de inrichtingsvoorschriften betreft? Het beleggingsbeleid van corporaties zal volledig transparant moeten zijn. Hoe ver wil de staatssecretaris daarbij gaan?

Mevrouw **Van 't Riet** (D66) is geen voorstander van de verkoop van huurwoningen, tenzij vraag en aanbod voldoende op elkaar afgestemd zijn. Hiervan is echter geen sprake, aangezien de beoogde aantallen per jaar in het geheel niet worden gehaald. Hoe verloopt de discussie op de website over de vraag hoe deze situatie kan worden verbeterd? Is de staatssecretaris voornemens al over te gaan tot de sanctie die in de nota Wonen is geformuleerd? In een situatie waarin vraag en aanbod niet op elkaar zijn afgestemd, ontstaat een patstelling tussen de woningcorporatie en de huurder die wil kopen. Ziet de staatssecretaris hiervoor een oplossing? Naar aanleiding van een artikel in Trouw vraagt zij of er een verschil van mening is tussen de minister en de staatssecretaris van VROM over de vraag waar moet worden gebouwd. Het lijkt erop dat de minister uitgaat van kwantiteit en de staatssecretaris van kwaliteit. Zij schetst dat recentralisatie weer nodig is, zodat waar nodig de lokale en regionale overheden kunnen worden gestuurd.

Het woningbouwproces is zeer complex en kent verschillende spelers, structurele knelpunten en maatschappelijke belangen. Volgens de werkgroep is het evenwel ingewikkeld gemaakt en zou het te veel gevraagd zijn om alle knelpunten ineens op te lossen. Volgens de analyse van de teruglopende bouwproductie moet bij de overheid voldoende plan-capaciteit beschikbaar zijn voor het wonen. Volgens de bouwwereld is de taakstelling om 50% binnen bestaand stedelijk gebied en 50% op nieuwe lokaties te realiseren te strak. Hoe staat de staatssecretaris hiertegenover? Mevrouw Van 't Riet plaatst kanttekeningen bij een aantal cryptische opmerkingen in de prognoses. Ten opzichte van de ambities van de nota Wonen wordt in 2001–2004 structureel te weinig gebouwd met 60 000 woningen per jaar en wordt voorgesteld na 2004 100 000 woningen per jaar te bouwen. Hoe is het optimisme van de staatssecretaris hierover te verklaren? Een belangrijk knelpunt bij de teruglopende bouwproductie is het proces van grondverwerving en grondexploitatie. Zij vraagt een toelichting over het convenant over de grondprijsproblematiek. De partijen in het convenant zijn het er niet over eens dat kwaliteits-toevoeging tijdens de projectontwikkelingsfase niet mag leiden tot een verhoging van de grondquote. Is de staatssecretaris bereid een lans te breken voor de afschaffing van de grondquotebenadering?

De heer **Hofstra** (VVD) constateert dat het beeld dat in de nota Mensen, wensen, wonen is geschetst in de praktijk tegenvalt. Het is positief dat de staatssecretaris tijdig initiatieven tot onderzoek heeft genomen. Opvallend is dat de sloopdoelstelling sterk is verlaagd. Wat is de oorzaak hiervan? Zal er meer moeten worden gerenoveerd en, zo ja, is dat haalbaar? Hij is overtuigd van het belang van het eigenwoningbezit en stelt dat er nog steeds te veel sociale huurwoningen zijn. Met de regio's zijn afspraken gemaakt over 65% eigenwoningbezit met uitzondering van de «grote drie». Welk percentage geldt daarvoor? De heer Hofstra sluit zich aan bij de brief van de staatssecretaris aan het Woningbedrijf Amsterdam. Niet alleen is er bij corporaties sprake van een tegenstrijdige houding, maar ook van onwil om over te gaan tot de verkoop van woningen. In verband met artikel 22 van de Wet BEW pleit hij ervoor dat er niet te veel schimmige tussenvormen ontstaan tussen koop en huur. In welke richting denkt de staatssecretaris in dit verband? In het kader van de Wet BEW is al gesproken over een aanbodplicht c.q. een kooprecht. Wat verstaat de staatssecretaris onder deze begrippen en op welke termijn kan de Kamer informatie hierover tegemoet zien? De heer Hofstra spreekt in navolging van mevrouw Van 't Riet zijn zorg erover uit of de Vijfde nota ruimtelijke ordening wel voldoende ruimte biedt voor de kwaliteit en kwantiteit van het wonen. Het voorstel voor een eenheid met ervaringsdeskundigen spreekt hem niet aan. Wellicht kunnen de verantwoordelijke politici worden gestimuleerd om heldere besluiten te nemen. Hij spreekt zich uit voor plannen op voorraad. Kan de sector voor de financiering van het langetermijnbeleid zelf zorgdragen voor de benodigde 200 mld? Om het probleem op te lossen dat de grote steden achterlopen moet worden gedacht aan het verhogen van de huren. De VVD-fractie is een tegenstander van verplichte verevening. Op welke termijn kunnen concrete voorstellen ter modernisering van de vereniging van eigenaren worden verwacht?

De heer **Van Bommel** (SP) merkt op dat zijn fractie geen principiële bezwaren heeft tegen de verkoop van huurwoningen, maar tegen verkoop is indien sprake is van een gebrek aan huurwoningen. Hij is een voorstander van gelijke behandeling van huurders en kopers en van een evenwichtige opbouw van wijken, maar heeft bezwaar tegen het eenzijdige beleid van de uitverkoop van huurwoningen door Paars. De samenstelling van de wijken en de huizen zelf veranderen immers niet. Het valt niet te verwachten dat, indien in wijken met een bovengemiddeld aantal sociale

huurwoningen verkoop moet plaatsvinden, in wijken en gemeenten met grote aantallen dure koopwoningen sociale huurwoningen erbij komen. De vele moties van de SP om evenwichtigheid in twee richtingen te bevorderen zijn door Paars categorisch verworpen. Een wettelijk kooprecht met een wettelijke aanbiedingsplicht zal ertoe leiden dat de woningvoorraad van de corporaties over 25 jaar voornamelijk zal bestaan uit zeer oude en incurante woningen. Vinden de staatssecretaris en de fracties van de PvdA, D66 en het CDA dit wenselijk?

Vindt de staatssecretaris het acceptabel dat corporaties woningen verkopen in wijken en gemeenten waar het aandeel sociale huur onder het stedelijke respectievelijk het regionale gemiddelde ligt? Vindt hij het acceptabel dat door corporaties woningtypen worden verkocht waarvoor zeer lange wachtlijsten bestaan, met name laagbouwoningen? Wat is toch de oorzaak van de overlast van gezinnen met kinderen in flatwoningen? Betekent het voornemen van de staatssecretaris om in het kader van de intentieafspraken over de verstedelijking voor 2005–2010 vast te leggen dat 10% van de woningbouwproductie in bestaand gebied zal bestaan uit sociale koop en hiervoor 187 mln uit te trekken dat er object-subsidies beschikbaar worden gesteld voor sociale huurwoningen? Of moeten deze worden gefinancierd uit de opbrengst van de verkoop van huurwoningen door de corporaties?

De heer Van Bommel is het eens met het voornemen van de staatssecretaris om verenigingen van eigenaren wettelijk te verplichten een onderhoudsfonds in te stellen. Bij de behandeling van de nota Mensen, wensen, wonen was de staatssecretaris tegen de motie-Poppe inzake een verplicht onderhoudsfonds voor particuliere verhuurders en een jaarlijks overzicht van de volkshuisvestingsprestaties. Is hij inmiddels van mening veranderd?

De SP-fractie heeft in 2001 schriftelijke vragen gesteld over willekeur en vriendjespolitiek bij taxaties, waardoor grote verschillen kunnen ontstaan tussen de aanbiedingen voor de bewoners van vergelijkbare woningen. Heeft onderzoek door de inspectie volkshuisvesting al resultaten opgeleverd? Komt er een betere kwaliteitsbewaking voor taxaties?

De heer **Meijer** (CDA) staat nog steeds achter de afspraken in het Nationaal akkoord wonen en heeft er vertrouwen in dat alle partijen dit akkoord zullen uitvoeren. Hij heeft geen behoefte aan overreacties zoals de invoering van een koopplicht, maar ziet de corporatie als een maatschappelijke onderneming waarbij de kwaliteit van de woningen en de zeggenschap van huurders goed geregeld moeten zijn. De verkoop van huurwoningen leidt tot vermogensvorming bij de corporaties en tot tevredenheid en biedt de mogelijkheid om de woningen en de betrokkenheid bij de buurt te verbeteren. Bovendien nemen kopers initiatieven op de arbeidsmarkt. Wat is het resultaat van het onderzoek naar de belemmeringen bij de verkoop van huurwoningen?

Hij dringt aan op een goed fair-valuemodel dat bijdraagt aan de keuzevrijheid. Positief is dat de Stichting waarborgfonds eigen woningen is gevraagd een voorstel te ontwikkelen om voor deze constructie de nationale hypotheekgarantie te verkrijgen. Hij gaat ervan uit dat de motie van de Eerste Kamer wordt uitgevoerd. Zijn fractie stemt op hoofdlijnen in met de aanpak ter uitvoering van het Nationaal akkoord wonen, maar zal bij de bespreking van de Woonwet op onderdelen sterk van mening verschillen met de staatssecretaris. De situatie op de woningmarkt vraagt om kwaliteitsverbetering.

De toenemende spanning op de woningmarkt leidt tot prijsstijgingen als gevolg van het gebrek aan doorstroming. Daartoe moet de woningbouwproductie worden verhoogd. De CDA-fractie heeft eerder een aantal oplossingsrichtingen aangegeven. In het kader van de sociale pijler is voldoende huisvesting voor ouderen en studenten van groot belang. Ligt de staatssecretaris op dit punt op schema? De heer Meijer verwijst voorts

Antwoord van de staatssecretaris

De **staatssecretaris** constateert dat de woningmarkt in de afgelopen tijd aan grote veranderingen onderhevig is geweest als gevolg van de ontwikkelingen op de koopwoningenmarkt en de gewijzigde vraag- en aanbod-verhoudingen. Bij de opstelling van de nota Wonen kon hier niet altijd rekening mee worden gehouden. De noodzaak tot stedelijke herstructurering staat onder druk en zal in de komende tijd veel aandacht vragen. Bovendien zal het moeilijker zijn om verkoopambities te realiseren.

Sleutelfactor in dit verband is bouwen, zowel binnenstedelijk als op uitleglokaties. Voor de verstedelijkingsafspraken is een belangrijke basis gelegd, waarbij de ambitie van de nota Wonen spoort met de Vijfde nota ruimtelijke ordening. Voor een aantal regio's geldt evenwel dat, hoewel men de uitgangspunten deelt, niet tot 2010–2015 kan worden overzien of de ambities worden gehaald. In een aantal stedelijke regio's zal dat in de komende maanden nader worden geïnventariseerd, waarvan de resultaten begin volgend jaar worden verwacht. Desgevraagd geeft de staatssecretaris aan dat de voorraad sociale huurwoningen in alle regio's ruim genoeg is, maar dat er door de kwalitatieve vraag, het gebrek aan doorstroming en de achterblijvende woningbouwproductie een grote scheefgroei is ontstaan in het wonen, leidende tot oplopende wachtlijsten.

Hij benadrukt dat er geen sprake is van uitverkoop of gedwongen verkoop met korting van het bezit van de corporaties. Via het BBSH, de BEW en de NHG is de mogelijkheid geboden om met korting te verkopen, eventueel onder voorwaarden. In de verstedelijkingsgesprekken zijn afspraken gemaakt over het eigenwoningbezit en de verkoop van aantallen sociale huurwoningen. Er zijn concrete afspraken gemaakt over het eigenwoningbezit in 2010: in Haaglanden 55 tot 60%, in ROA Noord en Zuid 60 tot 65%, in Amsterdam 35% en in Rotterdam 45%, te realiseren via nieuwbouw en verkoop. Hiertoe zullen prestatieafspraken moeten worden gemaakt met de corporaties. De staatssecretaris maakt zich meer zorgen over achterblijvende verkopen dan over het te koop aanbieden van huurwoningen, bijvoorbeeld in het centrum van Utrecht. Inmiddels is er duidelijkheid voor de corporaties over de toepassing van de NHG. Vanwege de wettechnische complicaties rond artikel 22 BEW wordt ook met urgentie gekeken naar het BBSH. Hij kan op dit punt evenwel geen termijn noemen.

Als gevolg van de turbulentie op de koopwoningmarkt komt de technische herijking van het Besluit lokatiegebonden subsidies uit op aanzienlijk lagere bedragen dan in 1997 was voorzien. De staatssecretaris heeft in het bestuurlijk overleg aangegeven dat de bevordering van het eigenwoningbezit, met name voor starters, van belang is. De keuze om sociale koop in het binnenstedelijk gebied als basis voor de berekeningen te introduceren, leidt tot een hoger basisbedrag. Het bedrag van 112 mln is als onderdeel van het BLS-bedrag deels bestemd voor de onrendabele top, maar is onvoldoende om het totale probleem op te lossen. De corporaties worden opgeroepen om ook onrendabel te investeren, daartoe mogelijk gestimuleerd door de afschaffing van de vrijstelling in de vennootschapsbelasting. Ook bij aanzienlijk lagere verkoopcijfers dan in de nota Wonen hebben de corporaties op macroniveau geen financieel probleem om de opgave voor de komende jaren uit te voeren en te financieren. Op microniveau kunnen er echter wel problemen zijn. De staatssecretaris is in gesprek met corporaties over de vraag of zij, gelet op hun financiële positie, de afgesproken opgave in de komende jaren kunnen realiseren. Als individuele corporaties problemen hebben, zullen die moeten worden opgelost opdat er geen opgaven blijven liggen om financiële redenen. Desgevraagd geeft hij aan dat de verdien capaciteit van corporaties kan worden vergroot door te lage

huren in verhouding tot de kwaliteit te verhogen, zij het dat het huurbeleid een beperkende factor vormt. Een andere mogelijkheid is de bouw van koopwoningen voor corporaties, waarvoor toestemming moet worden gevraagd boven een bepaalde grens. Die krijgt men in principe mits een relatie kan worden aangetoond tussen deze activiteit en de kerntaak van de corporatie. Voorts heeft het CFV toestemming gekregen om een eerste heffing op te leggen om een reserve op te bouwen op basis van het nieuwe BBSH. Er zijn nog andere mogelijkheden denkbaar, maar in principe moeten de opgaven in de vorm van prestatieafspraken in het kader van het Nationaal akkoord wonen en de verstedelijkingsafspraken worden nagekomen. Het is de staatssecretaris overigens opgevallen dat de corporaties zeer traditionele berekeningen maken van de financiële mogelijkheden en onmogelijkheden, soms op basis van pessimistische veronderstellingen. Hij is voornemens deze kwestie te bespreken met het WSW en Aedes. Overigens mogen de corporaties ook op dit punt nadrukkelijk niet over één kam worden geschoren. Hij zou het betreuren als een wettelijk kooprecht moet worden ingevoerd, omdat hij er de voorkeur aan geeft dat de corporaties uit zichzelf uitgaan van keuzevrijheid om te huren of te kopen. Doen zij dat echter niet, dan zal de overheid bereid moeten zijn om in te grijpen. Hoewel het juridisch geen gemakkelijke weg is, is het eigendomsrecht van corporaties vanwege hun publieke dimensie wat hem betreft niet onaantastbaar. Het lijkt hem gewenst dat hierover in het kader van het komende regeerakkoord duidelijke afspraken worden gemaakt. Er wordt gewerkt aan de VVE's. Inmiddels is gerapporteerd door een gemengde werkgroep van notarissen en vertegenwoordigers van de betrokken departementen. Dit moet vervolgens in wetgeving worden omgezet. Voor de NHG is de waardeontwikkelingstabel ontwikkeld. Casco-vormen vallen hier wat de staatssecretaris betreft ook onder. In verband met de treasury stelt hij zich voor dat voor iedere corporatie een beleggingsstatuut wordt voorgeschreven. Daarvoor wordt een basis gelegd in de Woonwet. VROM en het CFV raden de corporaties inmiddels aan om hiermee een begin te maken en de transparantie te vergroten. Ook dit onderwerp zal met Aedes worden besproken.

Hij is verbaasd over de aankondiging dat de CDA-fractie op een groot aantal onderdelen van de Woonwet met hem van mening zal verschillen, aangezien de Kamer de Woonwet nog niet kent. De discussiesite is opgezet om alle argumenten en de oorzaken van de teruglopende verkoopaantallen scherp in beeld te kunnen brengen, bijvoorbeeld het prijsniveau in relatie tot de huurprijsontwikkeling. Uit het in opdracht van BouwNed uitgevoerde RIGO-onderzoek komt naar voren dat de cijfers tot 2010 met elkaar in de pas lopen, maar dat over de periode 2010–2015 de rijksoverheid en BouwNed uitgaan van verschillende cijfers voor de woningbouw. Uitgedrukt in absolute aantallen ten opzichte van de totale woonbehoefte is het verschil echter niet substantieel. Er is in dit verband geen sprake van een verschil tussen de minister en de staatssecretaris. Het gaat om een inschatting van de mogelijkheden in bestaand stedelijk gebied in het kader van de verstedelijkingsafspraken.

De staatssecretaris spreekt tegen dat er sprake is van recentralisatie. Het gaat zijns inziens om een overheid met compassie die als een bok op de haverkist zit. Het grondprijsconvenant heeft betrekking op bijvoorbeeld de installatie van een duurdere keuken in en de plaatsing van een dakkapel op een nieuwbouwwoning.

De sloopdoelstelling is niet verlaagd, maar de verstedelijkingsafspraken zijn niet geheel uitgekomen op het niveau van de doelstelling. Er is een relatie met de gemeentelijke capaciteit en de capaciteit van corporaties, alsmede met de gewijzigde woningmarkt. In de verstedelijkingsafspraken is overigens nog steeds een stevige ambitie vastgelegd. Het is niet de bedoeling terug te gaan naar objectsubsidies. Het hiermee gemoeide bedrag is een onderdeel van het BLS-mechanisme. De staatssecretaris wijst erop dat het jaarlijks overzicht waarom is gevraagd in de motie-

Poppe er al geruime tijd is en inmiddels op de agenda staat. Hij gaat ervan uit dat de heer Hofstra met «schimmige» tussenvormen van koop en huur heeft geredeneerd vanuit de huurder, terwijl mevrouw Van Gent redeneert vanuit de aanbieder. Zelf voelt hij zich het meeste thuis bij de interpretatie van de heer Hofstra. De corporaties zullen hun klanten duidelijk moeten maken dat men zowel kan huren als kopen binnen bepaalde delen van de woningvoorraad dan wel kopen tegen voorwaarden.

Hij verwacht de resultaten van het onderzoek naar de verkoopresultaten in april en zal de Kamer dan daarover informeren. Het doet hem deugd dat de CDA-fractie kan instemmen met de hoofdlijnen van de uitvoeringsbrief. Ook is hij het met de CDA-fractie eens dat de woningbouwproductie een belangrijke sleutel vormt voor de problematiek op de woningmarkt. De sociale pijler is een vast onderdeel van de gesprekken en afspraken.

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

De griffier van de vaste commissie voor Volkshuisvesting, Ruimtelijke
Ordering en Milieubeheer,
Brandsema