

Vergaderjaar 2006–2007

30 595

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)

Nr. 35

VERSLAG VAN EEN WETGEVINGSOVERLEG

Vastgesteld 25 oktober 2006

De vaste commissie voor Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer¹ heeft op 23 oktober 2006 overleg gevoerd met minister Winsemius van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer over **modernisering van het huurbeleid**.

Van het overleg brengt de commissie bijgaand stenografisch verslag uit.

De voorzitter van de vaste commissie voor Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,
Buijs

De griffier van de vaste commissie voor Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,
Van der Leeden

¹ Samenstelling:

Leden: Hofstra (VVD), Buijs (CDA), voorzitter, Schreijer-Pierik (CDA), Van Gent (GroenLinks), Snijder-Hazelhoff (VVD), Depla (PvdA), Van Oerle-van der Horst (CDA), Van den Brink (LPF), Van Bochove (CDA), Duyvendak (GroenLinks), Huizinga-Heringa (Christen-Unie), Koopmans (CDA), Gerkens (SP), Spies (CDA), Van Lith (CDA), Van der Ham (D66), Van Velzen (SP), Fierens (PvdA), ondervoorzitter, Timmer (PvdA), De Krom (VVD), Verdaas (PvdA), Kruijsen (PvdA), Samsom (PvdA), Hermans (LPF), Veenendaal (VVD), Lenards (VVD) en Krähe (PvdA).

Plv. leden: Dezentjé Hamming (VVD), Mastwijk (CDA), Ormel (CDA), Halsema (GroenLinks), Örgü (VVD), Dubbelboer (PvdA), Hessels (CDA), Knops (CDA), Vendrik (GroenLinks), Van der Staaij (SGP), Vietsch (CDA), Vergeer (SP), Sterk (CDA), Haverkamp (CDA), Koşer Kaya (D66), Boelhouwer (PvdA), Verbeet (PvdA), Balemans (VVD), Waalkens (PvdA), Van Heteren (PvdA), Roefs (PvdA), Varela (LPF), Oplaat (VVD), Van der Sande (VVD) en Crone (PvdA).

Stenografisch verslag van een wetgevingsoverleg van de vaste commissie voor Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer

Maandag 23 oktober 2006

Aanvang 10.00 uur

Voorzitter: Buijs

Aanwezig zijn 8 leden der Kamer, te weten:

Hofstra, Van Bochove, Buijs, Depla, Gerkens, Hermans, Van Gent en Koşer Kaya,

en de heer Winsemius, minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer.

Aan de orde is de behandeling van:

- 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);**
- de **brief van de minister van VROM d.d. 20 september 2006 over de toezending kopieën van brieven aan gemeenten (30595, nrs. 8 en 10);**
- de **brief van de minister van VROM d.d. 21 september 2006 over de toezending Besluit tot wijziging van het Besluit huurprijzen woonruimte en het Besluit beheer sociale-huursector (aanpassingen als gevolg van het huurbeleid vanaf 1 januari 2007) (30595, nr. 9);**
- de **brief van de minister van VROM d.d. 12 oktober 2006 over beantwoording vragen over de nota naar aanleiding van het verslag van het wetsvoorstel modernisering huurbeleid 2007 (30595, nr. 10).**

De **voorzitter**: Normaal gesproken, zou de heer Depla als eerste het woord voeren. Aangezien hij beeldtechniek nodig heeft, die nog niet is geïnstalleerd, is het woord als eerste aan mevrouw Gerkens.

Mevrouw **Gerkens** (SP): Voorzitter. Ook Balkenende III maakt meer kapot dan je lief is, zelfs na de belofte om de heikele onderwerpen er niet doorheen te drukken. Dat geldt blijkbaar niet voor het huurbeleid. Draagvlak of niet, alles moet ervoor wijken om nog eens 600.000 huurders te onderwerpen aan de gesel van de vrije markt. Waarom is dit niet tot inzet van de verkiezingen gemaakt? Wat betekent dit? Dat in een kabinet van CDA en PvdA dit wetsvoorstel niet teruggedraaid of aangepast gaat worden? Ik zie echter niet hoe deze partijen op dit punt bij elkaar komen. Ik vraag mij af wie van de twee water bij de wijn gaat doen bij de komende formatie.

Misschien kunnen de woordvoerders van deze partijen daar in hun termijn op terug komen.

De Raad van State maakte gehakt van dit wetsvoorstel. De gemeenten hebben massaal aangegeven dat dit leidt tot inkomenswijken: rijk bij rijk, arm bij arm. Dat betekent in de grote steden ook: zwart bij zwart. De gemeente Maastricht zegt dat het gevaar van segregatie in de stad en tussen stad en ommeland zal worden vergroot. De gemeenten hebben ook gemeld dat de voorstellen niet zullen leiden tot meer doorstroming. Integendeel, huurders zullen blijven zitten om niet gestraft te worden met een forse huurverhoging. Deskundigen op het gebied van huurrecht zeggen dat deze wet een juridisch gedrocht is. De koppeling van de liberalisatiegrens aan de WOZ-waarde zorgt voor een vermenging van twee rechtsgangen, voor lange doorlooptijden en onzekerheid, voor een enorme bureaucratie en kosten. Het overgangsgedebied leidt ook tot een enorme complexiteit die voor een periode van minstens vijf jaar het begrip rechtszekerheid op losse schroeven zet. Het opnemen van maatwerk op lokaal niveau lijkt, gelezen de reacties van de gemeente, vooral de deur open te hebben gezet voor bestuurlijke willekeur.

Natuurlijk zijn de 600.000 huurders die straks de dupe worden van deze liberalisatielwet ten einde raad. Weliswaar houden zij in het kader van de overgangsregeling wel hun huurbescherming, maar de huur mag jaarlijks omhoog. Geen liberalisatie, maar langzaam uitgerookt worden dus. Wrang is dat een groot deel van de getroffen huurders behoort tot de lagere middeninkomens, de mensen die geen huurtoeslag ontvangen en geen kwietschelding van de gemeentelijke belastingen. Zij moeten voor alles de volle mep betalen. Veel van deze mensen betalen al ver boven de 25% van hun inkomen aan huur.

Wat voor mensen zijn dit? Ik geef twee voorbeelden. Het zijn berichten die ik heb gekregen van huurders in den lande. Een mevrouw uit Amsterdam schrijft mij 40 uur per week te werken als directiesecretaresse. "Zoals u zult begrijpen, houd ik daar geen ministersalaris aan over en heb ik ook geen opslag van 30%. Sinds veertien jaar woon ik samen met mijn partner die helaas al ruim een jaar zonder werk zit. Het is raar. Aan de ene kant moeten wij allemaal langer doorwerken. Aan de andere kant ben je als hefruckchauffeur van 40 al afgeschreven. Wij wonen in een mooi appartement aan de Singel in Amsterdam. Dit is sociale woningbouw. Mijn partner is hier meer dan twintig jaar geleden komen wonen. Ik

woon hier de laatste veertien jaar. Er is ons vorig jaar een buitensporig hoge WOZ-waarde toegewezen. € 359.000 voor 75 m², welke ondanks ons bezwaar gewoon gehandhaafd blijft. Gezien mijn werk vallen wij buiten alle toeslagen, dus kortingen op het gebied van gemeentebelastingen, per jaar toch ruim zo'n € 600, gaan ook aan ons gewoon voorbij. Volgend jaar januari vervalt ook de WW-uitkering van mijn partner. Vanwege mijn inkomen komt hij niet in aanmerking voor een bijstandsuitkering of iets dergelijks. Natuurlijk blijven wij hoop houden dat hij een nieuwe baan zal vinden. Dit blijft natuurlijk best onzeker. Echter, zelfs als mijn partner geen inkomsten meer heeft, komen wij door al mijn werkzaamheden nog niet in aanmerking voor huurtoeslag en zal het door uw plannen onbetaalbaar voor ons worden om hier te blijven wonen. Bruto verdien ik circa € 32.000 per jaar, maar netto zitten wij gezamenlijk aan de armoedegrens voor een gezin met twee kinderen, circa € 16.000, zonder huurtoeslag en kwietschelding van andere lasten. Aan de andere kant, als mijn partner nog wel een inkomen heeft, is het met een dergelijke WOZ-waarde onwaarschijnlijk dat wij dit huis kunnen blijven betalen."

Huurder nummer 2 is iemand uit Bommel. "Ik heb nog steeds de hoop dat deze plannen niet doorgaan, omdat die voor mij als kostwinner met een leeftijd van 54 jaar een zeer grote financiële aderlating gaan worden. Door mijn leeftijd kan ik ook niet, ook al zou ik willen, nu een huis gaan kopen of het moet wel met een zeer grote hypotheekaflossing. Met een netto-inkomen van nog geen € 2000 per maand, wat op zich niet slecht is, en een huidige huur van ruim € 600 per maand, is het toch zeer de vraag of ik in mijn huidige woning kan blijven wonen als de huren zo explosief stijgen als de Dekker-plannen voorstellen. Daarbij, ook al zou ik willen verhuizen, dan nog is de woningmarkt in onze regio zo gespannen dat ik absoluut niet aan een andere huurwoning kan komen of het moet eveneens een onbetaalbare woning zijn. Zoals u ziet heb ik dus geen enkel alternatief. Ik ben dus bijna overgeleverd aan de goden c.q. mijn particuliere huisbaas. Deze laatste spint hier alleen maar garen bij, want u hoeft niet te verwachten dat hij nieuwe woningen gaat bouwen om op de woningmarkt in te zetten. Sterker nog, hij steekt deze gelden in zijn achterzak en dankt Dekker, maar ook u als politiek, voor dit financiële extraatje."

Waarom moeten deze mensen uit hun huis worden gejaagd? Wonen zij soms scheef? Want dit zijn de onderwijzer, de wijkagent en de verpleegkundige voor wie VVD-fractieleider Rutte zich zo wil inzetten. Alleen, zij wonen in dit geval niet in een koophuis, maar in een huurhuis. Begrijp ik dan goed dat zij, wat de VVD betreft, koste wat kost naar de koopsector gejaagd moeten worden, ook al gaan hun woonlasten dan nog verder omhoog? Ik vraag dit ook aan de fracties van het CDA en D66 die de afgelopen jaren medeverantwoordelijk zijn geweest voor dit beleid, maar waarvan ik toch nog wel enig sociaal gevoel mag verwachten. Bovendien verkeert D66 nu in de riantie positie dat zij weer haar hart mag volgen in plaats van geketend te zijn aan het regeerakkoord. Ik begreep overigens dat de heer Pechtold tijdens het partijcongres van D66 heeft erkend dat de partij fouten heeft gemaakt. Het is nog niet te laat, hij kan die fouten nog rechtzetten.

Professor Johan Conijn, directeur van het Centraal Fonds Volkshuisvesting, heeft recent een aantal interessante

uitspraken gedaan over scheefwonen en doorstroming. Ik citeer: "Het aantal huishoudens dat al lang in hetzelfde huis woont met een lage huur, is 100.000." Moeten wij daarvan wakker liggen? "Scheefwonen zie ik niet als een groot maatschappelijk probleem", aldus de heer Conijn. Verder zegt hij iets wat de VVD zal aanspreken: "Wie de huur verhoogt, vermindert de mogelijkheden om flink te sparen en over te stappen naar een huurwoning." Zou het niet toevallig zijn dat de minister van VROM de afgelopen jaren systematisch, voor de laatste keer bij de schriftelijke behandeling van dit wetsvoorstel, heeft geweigerd om het fenomeen scheefwonen beter in kaart te brengen? Zou dan wellicht blijken dat het fenomeen scheefwonen in de huursector jarenlang bewust schromelijk overdreven is en dat juist bij de categorie eigen woningbezitter sprake is van een extreem lage woonquote? Wat zou bijvoorbeeld de woonquote zijn van Herman Heijnsbroek, oud-minister uit het kabinet-Balkenende I, die in zijn eentje net zo veel hypotheek-renteaftrek ontvangt als 26 gezinnen met een minimum-inkomen aan huurtoeslag krijgen?

Dit wetsvoorstel zou iets moeten doen aan de spanning op de woningmarkt, aan het enorme woningtekort. Als het rendement voor de verhuurder omhoog gaat, komen de investeringen in nieuwe woningen vanzelf wel, zo redeneert het kabinet. Het CDA voelde zich niet zo gelukkig met dit mooiweerverhaal en daarom is er een ingewikkelde koppeling bedacht tussen de regionale woningbouwproductie tot uiterlijk 2010 en de mogelijkheid om te liberaliseren.

Ik kan nu al voorspellen dat de spanning op de woningmarkt in 2010 niet is verdwenen, zelfs al zouden de woningaantallen gebouwd worden die mevrouw Dekker beloofd heeft. De grootste tekorten bestaan en blijven bestaan in gebieden waar maar beperkte ruimte is om bij te bouwen en waar de instroom van nieuwe woningzoekers structureel hoog is. De grootste tekorten blijven bestaan in het betaalbare segment, zowel in de huur- als in de koopsector.

Precies in dat segment is de productie al jarenlang onder de maat. Ook houdt het wetsvoorstel geen rekening met het gegeven dat er niet alleen woningen gebouwd worden, maar ook gesloopt. Wat dit kabinet betreft zelfs veel gesloopt. In 2003 zijn er voor het eerst in de historie meer sociale huurwoningen gesloopt dan gebouwd. Mijn vraag aan de minister en aan het CDA is: moeten wij daar dan geen rekening mee houden?

De SP-fractie heeft in de schriftelijke inbreng de vraag gesteld hoe het toch kan dat de woningproductie sinds 1994 dramatisch is gedaald terwijl de huren in die periode gigantisch gestegen zijn. Zou er misschien een relatie liggen met de verzelfstandiging van de corporatiesector waardoor woningbouwverenigingen veranderd zijn in organisaties die steeds meer overeenkomsten vertonen met commerciële verhuurders en projectontwikkelaars? De minister deelde blijkens haar antwoord de mening van de SP-fractie niet. Wij wachten nog steeds op een overtuigend antwoord op de vraag hoe het mogelijk is dat de woningbouwproductie 40 jaar geleden bij grote overheidsbemoeienis met de bouwproductie en een sterk gereguleerde huurmarkt bijna twee keer zo hoog was als in 2006, nu wij in het walhalla van de liberale markteconomie beland zijn. Ik vraag de fracties van het CDA en D66 of zij langzamerhand niet onze conclusie delen dat het huurbeleid van de VVD-minister vooral gebaseerd is op fundamentalistische beginselen in

plaats van een operationele analyse van de behoefte van onze bevolking.

Misschien wel het grootste bezwaar tegen het wetsvoorstel is de tweedeling die er het gevolg van is. Tientallen gemeenten hebben in het afgelopen jaar nauwkeurig in beeld gebracht wat op wijkniveau de effecten zijn van de liberalisering. Grosso modo gaan de aantrekkelijke wijken op slot voor de sociale huursector. Op regionaal niveau zal in de randgemeenten een groter aandeel van het sociale huurbestand geliberaliseerd worden dan in de kerngemeenten. Huurders met een laag inkomen komen dus steeds meer in de slechtste wijken van de centrumgemeenten terecht, in precies de wijken waar dit kabinet in het kader van het grotestedenbeleid de achteruitgang zegt te willen stuiten. Hoe valt dit te rijmen? Hoe is dit wetsvoorstel te rijmen met de prestatieafspraken die minister Dekker in juli 2005 gemaakt heeft met de 21 regio's om het aandeel sociale huur juist in de randgemeenten te verhogen?

Het gerenommeerde bureau Companen, dat ook veel onderzoek gedaan heeft in opdracht van het ministerie van VROM, heeft recent in zijn rapport "Evaluatie huurteams - presteren afhankelijk van werkwijze en context" aangegeven wat de waarschijnlijke gevolgen van het wetsvoorstel zijn voor de Amsterdamse woningmarkt. Het eerste citaat: de druk op de woningmarkt zal toenemen; als wij daaraan koppelen dat het nieuwe huurbeleid in de hand werkt dat nieuwe huurders echt veel meer huur gaan betalen dan de zittende huurders, dan is de verwachting dat de doorstroming eerder zal stagneren dan toenemen. De positie van de verhuurders wordt door de liberalisatie versterkt. Het tweede citaat: bovendien is het voormalige onderscheid tussen woningcorporaties en particuliere verhuurders sterk vervaagd en ook het onderscheid tussen corporaties en projectontwikkelaars zal, voor zover dat niet al het geval is, meer en meer vervagen. Het derde citaat: zowel de centrale stad als de stadsdelen worden met ontwikkelingen geconfronteerd die bijvoorbeeld niet sporen met de wens tot differentiatie in bevolking en woningvoorraad. Überhaupt zullen beleidsinvloed en sturingsmogelijkheden door zowel de centrale stad als de stadsdelen op de ruimtelijke en sociaaleconomische ontwikkeling van de wijken of stadsdelen afnemen. Ten slotte citaat vier: door deze toenemende segregatie kan het huurbeleid erin resulteren dat de vaak voorgestane differentiatie in bevolking en woningvoorraad in buurt en stadsdelen omgezet wordt in sterk verschillende buurten en wijken in een stad met zogenaamde hoeden- en pettengedeelten.

Het wetsvoorstel heeft nog een aantal andere segregerende effecten. Bij liberalisatie op basis van de WOZ-waarde zullen vooral eengezinswoningen en grotere woningen geliberaliseerd worden. Deze woningen zijn nu al relatief schaars in de sociale huursector. In een gemeente als Utrecht bestaat minder dan 20% van de sociale huurvoorraad uit eengezinswoningen, terwijl twee derde van de woningzoekenden bij vrije keuze de voorkeur zou geven aan een eengezinswoning. Uit sociaal oogpunt is het wenselijk om met name gezinnen met kinderen te huisvesten in eengezinswoningen en grotere woningen. Dat kan nu al nauwelijks en straks nog veel minder.

Ik weet niet of de minister van VROM zich kan voorstellen hoe het eraan toegaat in een portiekflat op vierhoog met drie- en vierkamerwoningen, waar in een portiek

ongeveer 20 kinderen wonen. Ik kan hem zeggen: dat is niet ideaal. Dat betekent dat er in huis te weinig plaats is voor de kinderen. Die leven dus de hele dag op straat en toezicht van vierhoog is niet zo gemakkelijk. Iedereen met gezond verstand kan op zijn tien vingers natellen dat dit moet leiden tot overlast in de wijk en daar willen wij nu juist van af.

Zou het niet veel menselijker en vooral veel effectiever zijn om gezinnen met kinderen te huisvesten in een voldoende grote woning, bij voorkeur in laagbouw? Heeft de minister van VROM over de gevolgen van dit wetsvoorstel overlegd met de minister voor Vreemdelingenbeleid en Integratie, of is zij wellicht te druk met andere zaken? De minister van VROM schreef in de nota naar aanleiding van het verslag dat de segregatiesoep niet zo heet gegeten wordt als de gemeenten een woonvisie opstellen waarin zij aangeven wat hun uitgangspunten zijn met betrekking tot spreiding van de kernvoorraad. Als zij er dan niet uitkomen met de corporaties, moet mediation plaatsvinden en zal de minister als laatste middel zo nodig gebruik maken van het reguliere instrumentarium aan sancties. Kan de minister de SP-fractie uitleggen hoe hij dat instrumentarium denkt te hanteren?

Neem nu bijvoorbeeld een gemeente die over de hele stad gemiddeld 40% sociale huur heeft en in haar woonvisie opneemt dat woningcorporaties geen woningen meer mogen verkopen of liberaliseren in wijken waar het aandeel sociaal lager is dan 30%. Dat lijkt mij een heel redelijke manier om een evenwichtige spreiding in stand te houden. Als één of meer corporaties daarin geen zin heeft en als mediation niets oplevert, grijpt de minister dan automatisch in om zo'n corporatie te dwingen mee te werken aan de gemeentelijke woonvisie? Als hij dit automatisch doet, kan hij dan uitleggen op basis van welke criteria hij de gemeente gelijk geeft, dan wel de corporatie? Kan hij in dat geval ook uitleggen hoe dit te rijmen valt met de stelling dat het ontstaan van grotere verschillen tussen wijken voor een belangrijk deel afhankelijk is gemeente en corporaties?

Overigens kan zich ook nog de situatie voordoen dat gemeenten helemaal geen behoefte hebben om de groeiende segregatie tegen te gaan maar het wel mooi vinden dat door dit wetsvoorstel driekwart van hun schaarse sociale huurvoorraad wordt geliberaliseerd. Die situatie is allerminst fictief maar komt op flinke schaal voor rond de grote en middelgrote steden. Ik wijs nog maar eens op de motie-Bos c.s., ingediend bij de algemene beschouwingen 2004, waarin werd gevraagd om op regionaal niveau bindende afspraken te maken over een grotere bijdrage voor randgemeenten aan het huisvesten van lagere inkomens. De prestatieafspraken die minister Dekker in juli 2000 heeft gemaakt op dit punt, zijn zo lek als een mandje en bieden onwillige gemeenten volop ontsnappingsmogelijkheden. Dergelijke gemeenten gaan in hun woonvisie echt niet eisen dat de corporaties hun sociale huurwoning vasthouden, als zij al een woonvisie opstellen; want dat doet een groot deel van deze gemeenten sowieso niet.

In dit wetsvoorstel wordt dergelijke gemeenten geen strobreed in de weg gelegd. De SP-fractie heeft enkele amendementen klaarliggen om in dergelijke gemeenten te voorkomen dat het lage aandeel sociale huur nog verder terugloopt. Op dit punt is de voorlopige conclusie

van mijn fractie dat de regering met dit wetsvoorstel de segregatie versterkt en de integratie tegenwerkt. Daarmee kom ik op de juridische kwaliteit van het wetsvoorstel. Aan het begin van mijn betoog heb ik aangegeven dat de Raad van State vernietigend was over het voorstel. Tijdens de hoorzitting van vorige week hebben verscheidene sprekers, met name de heren Sarolea en Dalhuizen, in detail aangegeven tot wat voor kromme, ondoorzichtige, tergend langzame rechtsgang dit voorstel kan leiden. Ik ken de minister als iemand die zorgvuldigheid en bestuurlijke kwaliteit hoog in het vaandel heeft, althans tot op heden.

Juist daarom vraag ik hem vandaag om zich niet om opportunistische redenen voor dit karretje te laten spannen. Wetgeving moet aan hoge eisen voldoen. Daarmee mag men niet gaan sjoemelen omdat men bang is door de verkiezingen een meerderheid kwijt te raken. Ik vraag de minister daarom, in detail in te gaan op de kritiek van de heer Sarolea en de heer Dalhuizen. Mocht hij dit niet doen, dan zal ik in tweede termijn die kritiek nog eens punt voor punt naar voren brengen. De SP-fractie roept de fracties van CDA en D66 op om zich niet alleen druk te maken om de eigen woningbezitter met een tophypotheek, maar ook om de huurder met een tophuur, om de conclusies van de parlementaire commissie Integratiebeleid serieus te nemen en voorwaarden te scheppen voor gemengde wijken.

De heer **Depla** (PvdA): Voorzitter. Wij leven een week voor het verkiezingsreces en toch staat er nog een stelselwijziging van het huurbeleid op de agenda die moet worden doorgevoerd. De kernboodschap is: voor de huurders wordt het zuurder, want de huren worden elke maand € 50 hoger. CDA, VVD en D66 hebben er geen enkel probleem mee om de woonlasten van huurders de komende jaren fors te verhogen. Ik noem enkele cijfers. Gemiddeld gaan huurders de komende jaren, tot 2009, circa € 50 per maand meer aan kale huur betalen. Ondanks alle mooie woorden over middeninkomens gelden deze warme woorden blijkbaar niet voor mensen in een huurwoning. Ik geef enkele voorbeelden. Je woont alleen en je verdient meer dan € 1100 netto per maand. Je krijgt dus geen huurtoeslag, maar je mag wel een steeds groter deel van je inkomen aan huur gaan betalen. Of je bent een gezin met een inkomen van meer dan € 1500 netto per maand. Je bent de laatste jaren al geconfronteerd met fors hogere lasten, bijvoorbeeld door de hogere energiekosten. Maar niet getreurd, de regering wil samen met in ieder geval VVD en CDA je lasten met minimaal € 50 per maand verhogen. De huurders die minder verdienen, hebben de laatste jaren al € 20 per maand ingeleverd door de korting op de huurtoeslag. Kortom, de huurders weet men te vinden. Natuurlijk zullen sommigen dan zeggen dat die cijfers niet kloppen, maar ik daag iedereen uit om op www.watmaghurenkosten.nl uit te rekenen hoe de huurstijgingen er in de komende tijd uit zien. Dat heb ik ook gedaan. Ik heb van geen van de partijen die ik heb geschreven, ondanks een hartelijke uitnodiging daartoe, een weerlegging van de onderbouwing gezien. Zo lang ik geen andere verhalen hoor, kan ik dan ook niet anders concluderen dan dat deze cijfers kloppen. De helft van de kiezers woont in een huurwoning. Toch hebben de regeringspartijen niet het fatsoen om de kiezers een uitspraak te laten doen over deze voorstellen, die een grote groep kiezers raken.

Naast de verschillen zijn er ook grote overeenkomsten in de Kamer. Daarover wil ik het eerst hebben. Over drie punten is iedereen het eens, hoewel ik het bij de heer Hofstra nooit precies weet. In de eerste plaats is men het eens over het streven naar ongedeelde regio's en wijken. In de tweede plaats vindt iedereen dat er voldoende betaalbare woningen beschikbaar moeten zijn voor mensen met lagere en middeninkomens. In de derde plaats vindt iedereen dat jongeren en ouderen in randgemeenten en op het platteland in de eigen regio een betaalbare woning moeten kunnen vinden. De regering heeft in de nota naar aanleiding van het verslag niet hard kunnen maken dat het wetsvoorstel zo is vormgegeven dat aan deze uitgangspunten tegemoet is gekomen. Daarom heeft de fractie van de PvdA zelf een onderzoek gedaan.

Dit onderzoek bied ik de Kamer en de regering vandaag aan in de vorm van een initiatiefnota. Ik deel de nota even uit.

In een presentatie laat ik de aanwezigen bij dit wetgevingsoverleg de belangrijkste conclusies en bevindingen zien, om op deze manier aan het einde van mijn betoog te kunnen concluderen dat wij dit voorstel niet in deze vorm moeten aannemen als de Kamer deze drie uitgangspunten, die wij delen, serieus neemt.

De eerste conclusie die uit het onderzoek wordt getrokken, is dat het voorgestelde huurbeleid haaks staat op de wens van de regering en de Tweede Kamer, zoals die is neergelegd in de motie-Bos c.s., de motie-Koşer Kaya/Van Bochove en de motie-Van Bochove/Koşer Kaya. De kern van deze moties is dat ruimtelijke concentratie van lage inkomens in de stedelijke regio's moet worden verminderd. Een tweede conclusie uit de initiatiefnota is dat het wetsvoorstel haaks staat op de wens om meer starters op het platteland en de gemeenten rond de grote steden een kans te geven om in hun eigen gemeenten te blijven wonen. De derde conclusie is dat de concentratie van huishoudens met lage inkomens door het wetsvoorstel wordt versterkt in plaats van tegengegaan. Deze punten loop ik even langs aan de hand van wat mooie lichtbeelden die ik u hier nu laat zien.

Op kaart 1, van Rotterdam, is te zien dat de grote steden nu al de concentratiegebieden van goedkope huurwoningen zijn. De mensen met een lager inkomen die aangewezen zijn op deze voorraad sociale huurwoningen, zullen in toenemende mate aangewezen zijn op de minder goede wijken in de grote steden. Dit is ook te zien op het volgende plaatje, van Den Haag, waarop de scheiding tussen de dure en de goedkope wijken duidelijk te zien is. Er komen minder goedkope huurwoningen beschikbaar in de randgemeenten, meer in de steden, en dan ook nog in een beperkt aantal wijken. Het volgende beeld laat de regio Den Bosch zien. Ook daar is te zien dat de gemeenten rond de grote steden al een lager percentage huurwoningen hebben. Bovendien neemt het aandeel huurwoningen in deze gemeenten ook het meest af. De randgemeenten van de grote steden gaan dus op slot voor mensen met de lagere en middeninkomens.

Hetzelfde beeld zien wij in Leiden en in Twente. In Hengelo en Enschede zijn veel goedkope huurwoningen, in de randgemeenten zijn er al weinig. In deze randgemeenten wilde men de laatste jaren juist meer betaalbare huurwoningen bouwen zodat starters een plek zouden kunnen krijgen. Het effect van het huidige overheidsbeleid is echter dat in plaats van meer er zich

juist minder jongeren in deze gemeenten vestigden; in deze randgemeenten zien wij een uitstroom van jonge mensen en starters, wat een ontwikkeling is die wij nu juist níét wilden. Op het volgende beeld, weer van Den Haag, zien wij dat nieuwbouw in Vinex-wijken en plattelandskernen straks bijna allemaal geliberaliseerd zijn; Ypenburg is op dit kaartje helemaal rood. Dus al zouden wij in plattelandsgemeenten meer betaalbare huurwoningen willen bouwen, dan nog is alle nieuwbouw in de praktijk direct geliberaliseerd. Het streven naar gemengde wijken op Vinex-locaties zal daardoor niet lukken.

Hieruit is geen andere conclusie te trekken dan dat de doorstroming die de wetgever in het wetsvoorstel voor ogen heeft er vooral op neerkomt dat mensen met lage inkomens naar de buurten met veel goedkope huurwoningen moeten, de buurten dus die op de kaart een groene kleur hebben, en dat mensen die wat meer te makken hebben, vooral in de rode regio's moeten gaan wonen, dus gaan wonen in de Vinex-wijken, de betere buurten, het platteland en de randgemeenten rond de grote steden. Ik snap niet dat wij dit soort wetsvoorstellen kunnen verdedigen terwijl de minister, net als wij, zo betrokken is bij de buurten waarmee het niet goed gaat. Verdere concentratie van mensen met sores maakt het moeilijker om deze buurten sterker te maken. Stel dat je leraar bent. Je hebt een klas vol leerlingen met een achterstand. Ik denk dat die leerlingen niet echt de kans krijgen om die achterstand weg te werken, omdat er zoveel leerlingen zijn met een achterstand. Een mooi voorbeeld is de wijk Overvecht. In dat kader heeft de regering twee maanden voor de verkiezingen een vitale coalitie gesloten. Minister De Geus is daar laatst ook gesignaleerd. Ondanks dat hij al 30 jaar in Utrecht woont, was hij daar nog nooit geweest, las ik in de krant. Hij is zijn auto overigens niet uitgekomen. Ik vond dat bijzonder. Als de heer De Geus was gaan praten met de inwoners, had hij gehoord dat iedereen zich in de buurt zorgen maakt over de instroom. Als een woning vrijkomt, gaan daar mensen in met de laagste inkomens. Daar heeft men op zichzelf geen bezwaar tegen, want voor het grootste deel heeft men zelf ook een laag inkomen, maar door de herstructurering in de rest van de stad is Overvecht zo'n beetje de enige plek waar nog goedkope woningen te vinden zijn. Daar maakt men zich zorgen over. Door dit beleid wordt dat alleen maar versterkt, maar de bewoners willen die wijk graag sterker maken. Op deze manier wordt dat bijna onmogelijk. Je kunt stellen dat dit vanwege de moties van de heer Van Bochove en mevrouw Koşer Kaya geen probleem meer is, omdat nu lokaal maatwerk mogelijk is. Dat heb ik dus uitgezocht. Kijk op het plaatje van Amsterdam voordat er tot lokaal maatwerk is gekomen. De rode plekken zijn de betere buurten. De groene plekken zijn de minder goede buurten. De motie-Koşer Kaya is perfect uitgevoerd, constateer ik, want als je op het plaatje kijkt nadat er lokaal maatwerk heeft plaatsgevonden, zie je eigenlijk geen verschil. Dezelfde wijken zijn rood gebleven en dezelfde wijken zijn groen gebleven. Kijk nu even op de kaart van Rosmalen en Den Bosch. In Den Bosch heeft ook lokaal maatwerk plaatsgevonden. In Rosmalen, een randgemeente van Den Bosch, had men ook om maatwerk gevraagd. In Rosmalen is slechts 25% van alle woningen een huurwoning. Ondanks het maatwerk blijft slechts 45% van die huurwoningen gereguleerd. Dat is ook niet gek als je werkt met de

WOZ-waarde, want dan haal je het plafond naar beneden, terwijl de ruimtelijke verschillen tussen goedkope en dure woningen niet verandert. Het lokale maatwerk, hoe goed bedoeld ook, is geen oplossing voor het probleem dat wij zo graag willen oplossen. Je kunt lokaal maatwerk ook toepassen op plattelandsgemeenten. St. Oedenrode heeft ook lokaal maatwerk gekregen. In de richting van kabinet en Kamer heeft St. Oedenrode echter aangegeven dat het meer betaalbare huurwoningen wil bouwen voor de eigen starters. Ondanks dat lokale maatwerk kan dat niet, want alle nieuwbouw wordt direct geliberaliseerd. Een groot aantal van de huurwoningen wordt op die manier ook geliberaliseerd, ondanks dat maatwerk. St. Oedenrode krijgt dus niet meer betaalbare huurwoningen. Er komen ook niet meer betaalbare huurwoningen op het platteland. Daar komt bij dat lokaal maatwerk een spoor van willekeur draagt. Een randgemeente als Heemstede krijgt ongevraagd lokaal maatwerk toegekend, maar gemeenten als Noorderveld, Brummen, Groesbeek, Zeist, Weimeren, Castricum en Bloemendaal krijgen dat niet. Kijk je naar de plaatjes, dan kun je constateren dat dit gemeenten zijn met dezelfde achtergrond en dezelfde verhouding. Ze hebben weinig betaalbare huurwoningen, terwijl veel van die woningen ook nog worden geliberaliseerd. Kijk nu even naar het kaartje van het ROA, ook een bijzonder kaartje. Daaruit blijkt dat Diemen en Aalsmeer wel lokaal maatwerk krijgen, maar Amstelveen, met een vergelijkbaar beeld en met meer dan de helft koopwoningen, terwijl ongeveer een kwart van de huurwoningen betaalbaar blijft, krijgt geen lokaal maatwerk. Hetzelfde geldt voor de regio Eindhoven. Son en Breugel en Nuenen krijgen wel lokaal maatwerk, maar de gemeenten Laarbeek en Valkenswaard, die erom hebben gevraagd en in een vergelijkbare situatie zitten, krijgen dat niet. Valkenswaard heeft aan de Kamer geschreven dat het aantal huurwoningen kleiner is dan de doelgroep. Daar komt bij dat een groot deel van de huurwoningen wordt geliberaliseerd. Daardoor wordt het aantal huurwoningen nog kleiner. Waarom dus geen maatwerk voor Valkenswaard? Uit alle brieven van deze gemeenten blijkt dat zij geen vertrouwen hebben in vrijwillige regulering. Dat is namelijk de oplossing. Als maatwerk niet helpt, wordt het vrijwillige regulering. Gemeenten hebben echter geen instrument om dwingende afspraken te maken met verhuurders over maatwerk om zo gedifferentieerde wijken te laten ontstaan. Een kwart van de huurwoningen is in het bezit van particuliere verhuurders. Zij hebben geen maatschappelijke taak, dus daar kun je geen beroep op doen. De gemeenten zitten voorts niet in de positie om afspraken te maken met de sociale verhuurders. Dat is in de Kamer nog niet geregeld. Zij maken zich ook zorgen dat, nu de Heffingswet er komt, de bereidheid daar verder afneemt. Ik wil nu inzoomen op de regio Haaglanden. Het is een mooi voorbeeld dat een gezamenlijke aanpak van gemeenten, woningbouwcorporaties en bewoners goed kan werken. In de regio Haaglanden is de trend van verdergaande segregatie gekeerd; het is weliswaar pril, maar het is gekeerd. Hoe ging het vroeger? Tien jaar geleden hadden mensen met een laag inkomen die in de regio Haaglanden woonden een kans van 90% om een woning in Den Haag toegewezen te krijgen en minder dan 50% in de regio. Vervolgens zijn er onderlinge

afspraken gemaakt. Met een laag inkomen heb je nu een kans van 70% dat je in de regio terechtkomt en 60% in Den Haag. Op die manier krijg je meer keuzevrijheid, minder concentratie van lage inkomens en sterkere buurten. Die afspraken tussen de gemeente Den Haag en de corporaties in de gemeenten eromheen komen onder druk te staan. De lokale corporaties in de randgemeenten willen graag meer betaalbare huurwoningen bouwen. Dat was ook de afspraak. Daarvoor moeten zij wel fors investeren. Dat is helemaal niet erg, maar nu krijgen zij de betaalbaarheidshelling. Die is niet gebaseerd op overreserves, maar plat gebaseerd op aantallen woningen en WOZ-waarde. Zij moeten dus al veel betalen. Nu moeten zij ook nog eens de ruimte om de huren te verhogen laten liggen. Ik hoor nu al de eerste signalen uit Haaglanden dat die afspraak onder druk wordt gezet door de combinatie van het beleid dat wij hebben bedacht.

Ik heb nog een andere insteek om te laten zien hoe de segregatie verder doorwerkt, namelijk op basis van een aantal foto's.

Een klein deel van de sociale voorraad, 5%, wordt direct geliberaliseerd. De huren lopen nu tot ongeveer € 600. Als het allemaal doorgaat, zullen die huren zijn opgelopen tot ongeveer € 1000 per maand. Dat hebben wij ook op Funda gezien.

20% van de sociale huurwoningen valt in het overgangsgedebied. De komende jaren krijg je eerst wat hogere huren. Als het allemaal goed gaat, zijn die vanaf 2010 ook vrij. Op Funda zie je dat het gaat om huren van ongeveer € 400. Op termijn worden dat huren tussen de € 600 en € 800. Deze woningen worden dus onbetaalbaar voor heel grote groepen. Het zijn heel gewone woningen die straks tussen de € 600 en € 800 gaan kosten. Willen wij dat?

De zittende huurders zijn goed beschermd. Maar als je in zo'n overgangswoning zit en je je huurtoeslag kwijtraakt omdat je een betere baan kunt krijgen, dan moet je je wel drie keer bedenken of je die baan moet aannemen. Stel, ik heb nu huurtoeslag en ik kan een tijdelijke baan krijgen, een mooie opstap naar een goede plek op de arbeidsmarkt. Dan moet ik mij wel drie keer bedenken of ik die baan zal nemen. Als na een halfjaar die tijdelijke baan toch geen vaste baan wordt, dan krijg ik geen huurtoeslag meer als ik zo'n woning heb. Als je in zo'n woning woont, krijg je geen huurtoeslag als je inkomen achteruitgaat. Ik had huurtoeslag, dus zal ik die stap wel zetten? Niet alleen leidt het tot hogere lasten voor iedereen, maar het leidt ook tot meer segregatie en tot een rem op werken in plaats van een stimulans om te werken. Men zal denken: ik kan die baan wel nemen, maar ik zit hier met drie kinderen; als ik dadelijk het huis uit moet omdat die tijdelijke baan geen vaste baan wordt, heb ik wel een probleem.

Waaruit bestaat de "resterende" 75% sociale voorraad? Dat zijn vooral etageflats, galerijflats, de vierhoog galerijflats, de tienhoog flats, de wijken uit de jaren vijftig en zestig, de kleine appartementen voor senioren, de tweekamerwoningen voor starters, de beneden- en bovenwoningen, de minder populaire wijken met eengezinswoningen, de nieuwgebouwde kleine appartementen, de duplexwoningen en alle woningen in de 56 aandachtswijken. Het kan toch niet de bedoeling zijn dat wij dadelijk niet alleen een ruimtelijke segregatie krijgen, maar ook een heldere tweedeling in het type woningen dat wel geliberaliseerd en voor sommigen onbetaalbaar

is en de flats, de galerijwoningen en een beperkt aantal woningen? Je ziet dat vooral de grondgebonden gezinswoningen, waarvan wij er al weinig hebben, dadelijk in de vrije sector terechtkomen. Daardoor wordt het voor gezinnen steeds moeilijker om nog aan een betaalbare woning te komen, als zij niet in een flat terechtkomen.

Tegelijk zijn bijna alle nieuwbouwwoningen in de Vinex-wijken meteen vrij. Deze woningen komen in het geliberaliseerde segment terecht. In de seniorencomplexen waar wij zo trots op zijn, waarvan wij het zo mooi vinden dat onze ouderen er kunnen wonen, kunnen veel ouderen niet terecht. Ook de stadsvernieuwingswijken uit de jaren zeventig en tachtig worden bijna allemaal erg duur.

Met het beleid worden de doelstellingen waarover wij het inhoudelijk met elkaar eens waren, niet gerealiseerd. Wij streven naar ongedeelde regio's en wijken, en met het wetsvoorstel wordt precies het tegenovergestelde bereikt. Wij vinden dat er voldoende betaalbare woningen beschikbaar moeten zijn voor mensen met lagere en middeninkomens. Het wetsvoorstel regelt dat niet. Wij vinden dat jongeren en ouderen in randgemeenten en op het platteland in hun eigen regio een betaalbare woning moeten kunnen vinden. Uit onderzoek blijkt dat de kans daarop al klein is en alleen maar kleiner wordt. Beter ten halve gekeerd dan ten hele gedwaald. Wij moeten voorkomen dat wij over vijftien jaar hetzelfde beleven als bij de corporaties. In 1994 hebben wij een stelselwijziging doorgevoerd die niet helemaal doordacht was, waardoor wij nu nog steeds bezig zijn de eindjes aan elkaar te knopen. Wij moeten voorkomen dat wij over vijftien jaar moeten concluderen dat een van de grootste maatschappelijke problemen, de ongedeelde wijken en regio's, niet is opgelost omdat er snel voor de verkiezingen een wetsvoorstel doorgedruwd moest worden.

Twee weken geleden kreeg ik een brief van de minister en dacht ik: er is hoop. In de brief over integratie en woonbeleid beschrijft de minister de conclusies van het onderzoeksprogramma. In die conclusies staat onder meer dat wonen in een concentratiewijk belemmerend is voor de integratie van etnische minderheden. In de brief staat: "Het wonen in gedifferentieerde wijken met een meer gemêleerde bevolking bevordert de integratie van etnische minderheden in de Nederlandse samenleving. Woonbeleid dat zich richt op gedifferentieerde wijken levert dus een bijdrage aan integratie. (...) Via het beleid van differentiatie van de woningvoorraad worden niet alleen de woonwensen beter bediend, maar wordt tevens via een gelijkmatige menging van inkomensgroepen en daarmee etnische groepen het potentiële contact tussen allochtonen en autochtonen bevorderd. Juist dit contact blijkt een sleutelvariabele voor integratie te zijn."

Mooier had ik het niet kunnen opschrijven. In gewone mensentaal: wij willen allemaal af van wijken waarin rijken met elkaar wonen en waarin armen in de slechte wijken wonen. Kinderen met een verschillende sociaal-economische achtergrond moeten samen weer naar school gaan. Dat gaat niet gebeuren, simpelweg omdat zij niet bij elkaar in de buurt wonen. Als de minister dit soort zinnen opschrijft, kan hij toch niet proberen een wetsvoorstel door de Kamer te krijgen dat segregatie op drie manieren versterkt? Ik doel op de segregatie tussen stad en ommeland, binnen de stad en binnen de woningvoorraad. Binnen de slechtere wijken zijn het

vooral de kleinere gestapelde woningen die betaalbaar blijven. Gezien dit alles stellen wij het volgende voor. Wij willen onze initiatiefnota via een onafhankelijk onderzoek laten verifiëren. Ik kan het mij niet voorstellen, maar misschien vindt niet iedereen het een goed idee en wil niet iedereen het wetsvoorstel in de prullenbak gooien. De minister moet bereid zijn om onze bevindingen onafhankelijk te laten verifiëren. Zolang dat nog niet gebeurd is, stel ik voor om het wetsvoorstel op te schorten. Wij moeten voorkomen dat wij over vijftien jaar enorme spijt hebben van deze stelselwijziging. Let wel, eenmaal ingezet vanaf 1 januari 2007 is er geen weg meer terug. Alle woningen die dan de typering "overgangsgebied" of "geliberaliseerd" hebben gekregen, krijgen wij niet meer terug. Als je als huisbaas het etiket "overgangsgebied" op je woning hebt gekregen, dan dien je een schadeclaim in indien het etiket twee jaar later wordt teruggedraaid in "gereguleerd". Wij moeten dus echt eerst goed nadenken over het voorstel.

Mevrouw **Gerkens** (SP): Stel dat de PvdA in het kabinet komt. Zal zij het eventueel aangenomen wetsvoorstel dan niet terugdraaien?

De heer **Depla** (PvdA): Wij hebben al vaker over dit voorstel gedebatteerd, en steeds ben ik met dezelfde zin geëindigd, en dat zal ik vandaag ook weer doen: wat er ook gebeurt, als wij na de verkiezingen de kans krijgen het wetsvoorstel terug te draaien, zullen wij dat doen. Maar ik wil mijn werk goed doen, wij zijn vandaag bezig met een wetsvoorstel, wij hebben onze verantwoordelijkheid om dat fatsoenlijk te doen. Ik ga ervan uit dat mijn collega's, die unaniem de motie waarover wij het hebben steunden, op een serieuze manier blijven kijken naar de uitvoering van de motie.

De **voorzitter**: Morgen is er een extra procedurevergadering, waarbij het voorstel op tafel zal komen wat te doen met deze initiatiefnota. Desgewenst kunnen de conclusies altijd onderdeel van de beraadslaging zijn.

De heer **Hofstra** (VVD): Ik vind het wat moeilijk om op het allerlaatste moment zo'n initiatiefnota aan ons te geven. U zegt dat wij vandaag serieus dat wetsvoorstel zullen bespreken en dat u het voorstel, als u na de verkiezingen de kans krijgt, terug zult draaien. Maar ik stel vast dat u geen enkel amendement hebt ingediend om het wetsvoorstel te verbeteren.

De heer **Depla** (PvdA): Vandaag hebben wij een wetgevingsoverleg, dat daarna plenair wordt afgerond. Ik wil eerst netjes dit debat afwachten, de argumenten wisselen, en als het verder doorgaat, komen die amendementen echt wel, en die zullen wij dan plenair bespreken. Ik zal er alles aan doen om dit wetsvoorstel tegen te houden, dan wel zo te verbouwen dat allerlei ongewenste effecten eruit worden gehaald. Wees gerust, vanavond maken wij die amendementen, met hulp van het Bureau Wetgeving, en dan gaan wij rustig verder.

De heer **Hofstra** (VVD): Ik snap niet waarom het plenair moet worden afgerond. U weet hoe vol de agenda is, wij hebben tot 18.00 uur de tijd voor deze wet, wat mij betreft gaan we nog langer door, en daarna wordt er gestemd.

De heer **Depla** (PvdA): Bij ordentelijke wetgeving hoort een wetgevingsoverleg, waarin met elkaar van gedachten kan worden gewisseld. Dan zou het raar zijn om voor die tijd mijn amendementen te maken. Misschien dient de regering wel een nota van wijziging in. Ik wacht daarom eerst dit debat af. U hebt het wat makkelijker, u bent het eens met deze voorstellen, maar wij niet. Eerst voeren wij dit debat, en daarna krijg ik graag de kans om af te wachten wat de reactie van de regering is, amendementen te maken en de zaak netjes plenair af te ronden. U kunt het niet maken dat een stelselwijziging met grote gevolgen voor de helft van de Nederlanders, niet plenair mag worden afgerond, omdat de Kameragenda zo vol is. U bent drieënhalve jaar geleden begonnen met dit circus. Kunnen wij de zaak nu in de laatste week dan niet ordentelijk afmaken? Niet omdat wij er zo lang over hebben gedaan, maar omdat u er zo lang over doet.

De **voorzitter**: Ik wijs er nogmaals op dat er morgen een extra procedurevergadering is, waarin het verdere verloop van dit initiatiefvoorstel, en een eventueel onderzoek, aan de orde zijn.

De heer **Van Bochove** (CDA): Voorzitter, wat is het karakter van een wetgevingsoverleg? Volgens mij doen wij dat om dit wetsvoorstel te bespreken. Moet ik nu de conclusie trekken dat wij na deze bespreking dit hele circus nog eens plenair gaan doen, voordat het verkiezingsreces begint? Volgens mij is dat niet het kenmerk van een wetgevingsoverleg.

De **voorzitter**: Ook dat zullen wij morgen in de procedurevergadering bespreken. Misschien is het nuttig dat u de vier voorstellen van de heer Depla tot u neemt, waarna wij die desgewenst bij de beraadslaging kunnen betrekken.

De heer **Depla** (PvdA): Tegen de heer Van Bochove het volgende: nog niet zo heel erg lang geleden hebben wij in de Kamer de Pensioenwet behandeld, en net als bij vele andere wetten gebeurde dat eerst netjes in een wetgevingsoverleg, gevolgd door plenaire afronding. Nu de suggestie wekken dat ik hier zit te filibusteren om dat allemaal te doen, vind ik wat kinderachtig. Bij negen van de tien wetsvoorstellen doen wij dat op die manier.

De heer **Van Bochove** (CDA): Ik stelde de voorzitter een vraag over het karakter van een wetgevingsoverleg. Dit was geen antwoord daarop.

De heer **Depla** (PvdA): Ik kom toe aan het tweede voorstel. Als de WOZ als basis wordt gekozen om te bepalen of een woning wel of niet moet worden geliberaliseerd, is dat een onding. Ik ben voor werkende oplossingen, maar hier hebben wij een echt probleem te pakken. Met wat nu wordt voorgesteld over de WOZ maken wij het probleem niet kleiner, maar groter. Indien je per se – iets wat wij niet willen – toch zo graag meer woningen wilt liberaliseren, ontwerp dan alsjeblieft een ander stelsel om te bepalen welke woningen wel en niet geliberaliseerd moeten worden. Laat het dan ook echt aan huurders en verhuurders in de gemeenten en de regio over. Dan hebben wij in ieder geval deze tegen draadse effecten niet. Waarom moet het allemaal van bovenaf geregeld worden?

Dan de vierde aanbeveling en die betreft de aangenomen motie-Depla/Van Bochove die ertoe strekt de Huisvestingswet zodanig aan te passen dat gemeenten rond de grote steden die onvoldoende betaalbare woningen bouwen, een aanwijzing wordt gegeven om dat alsnog te doen. Die motie is om een of andere duistere reden echter uit alle brieven van het kabinet verdwenen. Vervolgens wil ik ingaan op de techniek van de wet. Een van de discussiepunten is steeds geweest dat er pas mag worden geliberaliseerd op het moment dat er genoeg betaalbare woningen zijn. Toen het gehele traject begon, was de inkomensgrens € 29.000 voor sociale huurwoningen. Inmiddels is die grens opgerekt naar € 33.000 en toch is het aantal woningen dat er moet zijn om deze groep mensen te huisvesten hetzelfde gebleven. Toen de grens € 29.000 was, was het 75%. En nu hebben wij er 200.000 tot 300.000 bij gezet en is nog steeds 75% genoeg. Dat snap ik niet. Kan de minister dat nader toelichten? Bovendien vind ik de grens van € 33.000 nog steeds een onding. Net als in het debat over de corporaties moet ik concluderen dat je in Groningen al met een inkomen lager dan € 33.000 een woning op de vrije markt zou kunnen krijgen, terwijl in Eindhoven, Utrecht en Amsterdam dat echt niet haalbaar is. Verder wijs ik op de maatregel om het overgangsgebied af te schaffen als de bouwafspraken gehaald worden. Van het CDA mogen de huren immers pas vrijgegeven worden als er genoeg woningen zijn, omdat er anders ongelukken van zouden komen. Dat lijkt mij nog steeds een houdbare stelling, maar met de huidige afspraken zijn nog wel een aantal problemen. Als in 2008 de bouwproductie is gehaald, verdwijnt het overgangsgebied. Woningzoekenden hebben dan pech als in 2010 de bouwafspraken toch niet zijn gehaald. Bovendien is in 2009 de woningnood nog steeds groter dan de afgesproken 1,5%. Daarom wil de PvdA dat, als de wet doorgaat, het overgangsgebied niet in 2008 maar in 2010 wordt afgeschaft. Als de bouwafspraken in 2010 worden gehaald, is de woningnood lang niet in alle regio's teruggedrongen tot onder de 1,5%. De NMa heeft laatst een onderzoek gedaan in de regio Eindhoven omdat er een fusie goedgekeurd moest worden tussen een aantal grote corporaties. De NMa heeft op basis van dat onderzoek aangegeven die fusie niet te kunnen verbieden omdat er de eerste vijftien jaar geen enkele aanwijzing is dat de woningnood in de regio Eindhoven wordt opgelost. Dus: een fusie maakt de keuzevrijheid van huurders niet kleiner of groter, want de woningnood maakt de keuzevrijheid toch al zo klein. De minister heeft die uitspraak in feite bevestigd, aangezien deze dat onderzoeksrapport naar ons heeft doorgestuurd met het verhaal erbij dat het terecht is dat die fusie wordt goedgekeurd. Wij kunnen dus niet anders dan concluderen dat de regio Eindhoven pech heeft gehad, in de zin dat indien dit beleid wordt voortgezet zich daar de ongelukken zullen voordoen. Vergelijkbaar zijn de cijfers van Utrecht. Uit onderzoek van de provincie Utrecht blijkt dat ondanks de bouwafspraken, er een woningtekort van 6% in 2010 zal zijn. Toch zegt de minister: als er voldoende gebouwd is volgens de bouwafspraken, worden de huren vrijgegeven. De vraag is dan ook waarom niet per regio wordt gezien of de woningnood is teruggedrongen alvorens het onomkeerbare besluit wordt genomen om het overgangsgebied af te schaffen. Dan kom ik te spreken over de juridische en de praktische bezwaren tegen de WOZ als instrument. Wij zijn

niet de enigen die er kritisch over zijn. Wij zijn geïnspireerd door de kritische houding van de Raad van State, maar ook in de hoorzitting van afgelopen donderdag was eigenlijk iedereen het erover eens dat de WOZ-waarde niet geschikt is om onderscheid te maken in huurwoningen die wel of niet geliberaliseerd moeten worden. Afgelopen donderdag was de Waarderingskamer de enige uitzondering. Dat is overigens niet vreemd, want die beschouwt dit als haar kindje. De vertegenwoordiger van de Waarderingskamer kon de bezwaren van de andere huurders, verhuurders, investeerders en gemeenten echter niet weerleggen. Er waren principiële en praktische bezwaren. Ik noem onder andere de zorgvuldigheid van de taxatie.

Op de afbeelding ziet u twee woningen. De rechter wordt niet geliberaliseerd en de linker wel. Dat begrijp ik niet, want naar mijn idee zijn het identieke woningen. Hoe zorgvuldig zijn die taxaties? Dit is van groot belang bij de bepaling van de WOZ-waarde voor de ozb. Als er een klein taxatiefoutje wordt gemaakt, is het bedrag van de ozb anders. Dat kan een paar tientjes per jaar schelen. Niet voor niets mag men tegen de ozb pas bezwaar maken als men van mening is dat de taxatie € 5000 afwijkt. Voor het huurbeleid geldt dat er sprake is van een andere situatie: als er een verschil is van € 2, kan dat behoorlijke gevolgen hebben. Het is mogelijk dat mijn woning gereguleerd blijft, maar die kan ook in het overgangsgebied terecht komen of worden geliberaliseerd. Vanaf volgend jaar zal er elk jaar 1% aan huurverhoging bij komen. De regering is van plan om iedereen de komende jaren een groot deel van het inkomen aan huur te laten besteden. Personen die de pech hebben dat zij in een woning wonen in het overgangsgebied, krijgen elk jaar met 1% extra huurverhoging te maken.

De systemen van de WOZ-waarde en de ozb zijn uit technisch oogpunt en op het punt van de belangen totaal anders. De WOZ-taxatie voor het huurbeleid moet veel zorgvuldiger gebeuren. Naar mijn oordeel kunnen wij die zorgvuldigheid echter niet garanderen. Eén reden daarvan is de grens van 5%. Die is voor een huurder van groot belang. Dan is het echter niet meer mogelijk om bezwaar te maken. Een ander punt is dat tijdens de hoorzitting duidelijk werd dat er bij de taxatie wordt uitgegaan van twee ficties. Huurwoningen maken vaak onderdeel uit van niet-gesplitste appartementen. Bij de taxatie gaat men er in het geval van de eerste fictie van uit dat die woning vrij opleverbaar is. In het geval van de tweede fictie is de redenatie dat er sprake is van splitsing. Het punt is dat in grote steden een splitsingsvergunning moet worden aangevraagd. Voordat die wordt toegekend, is het belangrijk om aan achterstallig onderhoud te doen. Het kwaliteitsverschil tussen gesplitste woningen en gewone portiekcomplexen is heel groot. Het is dus niet mogelijk om te zeggen dat de verkoopwaarde van een gesplitste woning representatief is voor de niet-gesplitste woning. Toch doen wij dat. De vertegenwoordiger van de Waarderingskamer moest erkennen dat er met die twee ficties wordt gewerkt en dat dat een probleem is.

Ook de minister is van mening dat het niet werkt. Dat blijkt uit de antwoorden op de vragen van de heer Van Bochove. De voorganger van deze minister heeft een circulaire gemaakt over de verkoop van woningen door corporaties. Daaruit blijkt dat elke woning die in de verkoop gaat, dient te worden getaxeerd. De heer Van

Bochove heeft gevraagd waarom de WOZ-waarde daarvoor niet wordt gebruikt. De minister heeft daarop geantwoord dat er geen gebruik wordt gemaakt van de WOZ-waarde omdat die in het verleden grote sprongen heeft gemaakt. De gemiddelde WOZ-waarde was in 1999 € 98.000 en in 2003 € 146.000. In de nota naar aanleiding van het verslag staat echter dat de WOZ-taxatie een uitermate betrouwbaar instrument is. Dat begrijp ik niet. Naar mijn idee moet de minister concluderen dat de WOZ-taxatie niet geschikt is om een scherpe grens te trekken.

Een probleem van juridische aard is de vermenging van bezwaarprocedures met de WOZ-taxaties. Om bezwaar te maken tegen de aanvangshuur of om melding te maken van achterstallig onderhoud, gaat men naar de huurcommissie. Die neemt snel een beslissing. Als men het niet met haar beslissing eens is, kan men bij de kantonrechter terecht. Dan is men snel klaar, want dat is in een halfjaar gepiept. De huurcommissie kan echter geen uitspraak doen in bewaarzaken zolang de WOZ-procedure loopt. Gedurende die periode moet de huurder maar afwachten of hij zijn te veel betaalde huur kan terugkrijgen en kan de huisbaas de huur niet verhogen. De WOZ-procedure kan in totaal wel vier jaar duren, want eerst kan men bezwaar maken bij de rechtbank, daarna bij het hof en ten slotte bij de Hoge Raad. Daarbij komt dat de rechterlijke macht wel andere dingen te doen heeft dan zich bezig te houden met WOZ. Het oude systeem van de huurcommissies levert veel minder rechtelijk gedoe op.

Wat gebeurt er als VROM in verband met de huurtoeslag advies vraagt aan de huurcommissie over de hoogte van de aanvangshuur, terwijl er nog een bezwaar tegen de WOZ-beschikking loopt? Wordt de zaak dan aangehouden of krijgen de betrokkenen toch de huurtoeslag? Wat gebeurt er als na twee jaar blijkt dat de WOZ-waarde toch te hoog is getaxeerd? Moet de te veel ontvangen huurtoeslag dan worden terugbetaald?

De hoogte van de huur is van invloed op het eventuele recht op huurtoeslag. Is het reëel dat huurders in bepaalde gevallen maanden of zelfs jaren moeten wachten op uitsluitel over huurtoeslag?

Huurders en verhuurders die in 2005 geen bezwaar hebben gemaakt tegen de WOZ-taxatie krijgen niet de gelegenheid om dit alsnog te doen. Het argument daarvoor is dat men dat destijds had kunnen doen. Op zichzelf is dat waar, maar in januari 2005 dachten de huurders dat zij niets meer met de ozb te maken zouden hebben omdat het gebruikersdeel was afgeschaft. Bovendien konden zij niet weten dat de WOZ-waarde zo belangrijk zou worden voor de hoogte van de huren, want dit wetsvoorstel lag nog niet eens bij de Kamer. Ik kan er met mijn pet niet bij dat huurders niet de mogelijkheid krijgen om de WOZ-taxatie bij de rechter aan te vechten. Ook voor de verhuurders is de WOZ-taxatie belangrijk, bijvoorbeeld als de taxatie net onder de liberalisatiegrens uitkomt. Men moet alsnog de mogelijkheid krijgen om bezwaar te maken tegen de WOZ-taxatie van 2005.

Bij het beroep bij de rechter zijn de huurder, de verhuurder en de gemeente betrokken, maar bij het beroep bij het hof en bij de Hoge Raad zit alleen de bezwaarmakende partij aan tafel, terwijl ook de andere partijen er belang bij hebben om gehoord te worden. Hoe wil de minister dat ondervangen?

Het is raar om een rechtstreeks verband te leggen tussen de hoogte van de huur en de WOZ-waarde. Als de rente daalt, stijgen de prijzen van koopwoningen omdat men met hetzelfde inkomen een hogere hypotheek kan krijgen. Dus de kosten van de huisbaas dalen omdat de rente daalt, maar de huren stijgen omdat de WOZ-waarde toeneemt. Kortom, ik kan geen argument vinden waarom het redelijk is om bij het bepalen van de hoogte van de huren de WOZ-waarde op deze wijze te hanteren. Ik kom nu te spreken over de rol van de WOZ bij het vaststellen van de maximale huur van gereguleerde woningen. Ook dat is ondoordacht. Het is logisch dat een woning van 80 m² een hogere huur heeft dan een woning van 60 m². Dat vindt iedereen normaal. De Partij van de Arbeid vindt het ook logisch dat de stookkosten en de omgeving een rol spelen bij de vaststelling van de maximale huur. Je zou ervoor kunnen zorgen dat de WOZ iets over de omgeving zegt door dat een plek te geven in het puntensysteem. Als je dat doet, doe het dan door 25 punten te geven voor de woonomgeving, waarbij niet alleen wordt gekeken naar bushaltes en dergelijke. Je krijgt 0 punten als de buurt tot de laagste 20% WOZ in de regio behoort en je krijgt 25 punten als niet de individuele woning, maar de buurt tot de hoogste 25% behoort. Dat is heel eenvoudig. Bij hoge WOZ-waarden gaan dan niet ineens de maximale huren stijgen, maar wordt er wel onderscheid gemaakt. Zoals wij het nu doen, krijgen wij heel rare dingen. Als de WOZ-waarde in mijn buurt heel hoog is, kan de maximumhuur heel hoog worden, omdat de WOZ-waarde wordt doorvertaald in de huurprijs. Als wij echt vinden dat de omgeving een rol moet spelen, terwijl wij vinden dat de huren in Nederland helemaal niet te laag zijn, moet je de WOZ-waarde rechtstreeks doorvertalen in punten en niet in euro's. Dat moet je gewoon regionaal doen.

Een andere fout in het systeem betreft de almaar stijgende energielasten, waardoor het nogal uitmaakt of je woning geïsoleerd is of niet. Dat kan tientjes per maand schelen, maar in het huurpuntenstelsel maakt het niet uit. Het moet een oud-minister van Milieu, wat de minister nu gewoon weer is, toch aan het hart gaan dat er in het systeem geen prikkel is voor huurders en verhuurders om energie te besparen? Twee jaar geleden is beloofd dat het er binnen een jaar in gestopt zou worden, maar dat is niet gebeurd.

Ik vind dat wij alleen een nieuw puntenstelsel kunnen invoeren, als er niet alleen dingen in zitten die slecht uitpakken voor de huurders, maar ook dingen die goed uitpakken. De laatste jaren zijn de stookkosten enorm gestegen. Als je aan het stoken bent voor de vogeltjes en je kunt er niets aan doen als huurder omdat je die investering niet zelf mag bepalen, dan moet de huisbaas via de huren financieel geprikkeld worden om dat alsnog te doen.

De kern van het wetsvoorstel is dat de huren omhoog moeten, omdat dat zou leiden tot een hogere bouwproductie. De Raad van State vindt dat niet goed is onderbouwd dat dit ook werkelijk gebeurt. In de nota naar aanleiding van het verslag blijft de minister dat antwoord ook schuldig. Ik zal de redenering nog even nalopen. Als ik directeur ben van een coöperatie met behoorlijk wat reserves, krijg ik meer huur. Ga ik dan meer woningen bouwen? Dat vermogen is nu al aanwezig, maar er zijn blijkbaar andere prikkels nodig dan hogere huren.

Particuliere investeerders bouwen vooral huurwoningen in de steden. Zij bouwen voor het broodnodige middensegment. Op de hoorzitting hebben wij begrepen dat zij door de keuze voor de WOZ in de huurwet juist minder gaan bouwen in plaats van meer. Dat hebben wij driekwart jaar geleden ook al geconcludeerd, toen wij de motie-Depla indienden die de Kamer helaas niet heeft gesteund. Het voorstel was om een heldere grens te stellen en niet op basis van punten of een ingewikkelde WOZ-waarde die pas duidelijk is wanneer de woning er staat. Investeerders moeten vooraf duidelijkheid hebben in plaats van over twee of drie jaar. Als je in het puntenstelsel boven een bepaald aantal punten zit, weet je zeker dat het een geliberaliseerde woning is en daaronder niet. Dat is ook gevraagd door de particuliere verhuurders.

Volgens mij is het heel belangrijk dat wij in de steden meer voor het middensegment bouwen, maar dat wordt hierdoor juist gefrustreerd. Het bijzondere is dat er een systeem is gemaakt waardoor de woningen duur worden op plekken waar meer betaalbare woningen worden gebouwd. Op de plekken waar meer duurdere woningen of woningen in het middensegment worden gebouwd, worden de investeerders weggejaagd. Dat kan toch niet de bedoeling zijn?

Dan heb ik het nog niet eens gehad over de kleinere eenheden of de mensen die in studentenhuysvesting, aanleunwoningen of seniorencomplexen investeren. Deze woningen hebben een lage WOZ-waarde, dus er mogen lage huren worden gevraagd. Dat is feest voor de studenten en de ouderen, maar het probleem is dat de investeerders weglopen, omdat er bij die kleine, zelfstandige eenheden ook moet worden geïnvesteerd in de gezamenlijke ruimte en andere voorzieningen. Dat zie je niet terug in de WOZ-waarde. Daardoor jagen wij de investeerders ook nog eens weg uit de huisvesting van studenten en ouderen. Kortom, het ideaal om meer woningen gebouwd te krijgen brengen wij verder weg met dit beleid.

Het wetsvoorstel schaft de huursombepierking af. Dat vinden wij dom. De woningbouwcorporaties hebben twee beperkingen. Zij mogen de huren per jaar slechts met een maximum verhogen voor elke woning apart. De corporaties mogen de totale huur, uitgezonderd bij huurharmonisatie, eveneens slechts met een bepaald percentage verhogen. Dat laatste wordt met het wetsvoorstel afgeschaft. Dat is dom voor wie voorstander is van maatwerk en het schuiven op lokaal niveau. Een huurverhoging van 2% schiet niet op voor iemand die al 25 jaar in een woning woont en die nog steeds € 150 huur per maand betaalt. Iemand die later in eenzelfde woning is gaan huren, betaalt misschien € 400 met dus een beduidend hogere huurstijging. De huursombenadering is in deze gevallen een mooi systeem. De individuele huurverhogingen voor de corporaties moeten dan ook afgeschaft worden ten gunste van een huursombenadering, met daarbij de huurharmonisatie betrokken. Bewoners, gemeenten en corporaties kunnen met elkaar een huurbeleid maken dat aansluit bij de lokale wensen. Hierbij gelden twee voorwaarden. De huren in Nederland zijn niet te laag, zodat de huursombenadering moet uitgaan van inflatie- of uitkeringsstijging. Afschaffing van individuele huurverhoging kan dus niet ingeruild worden voor een huursombenadering van 5% tot 6% per jaar. Wat ons betreft zijn de huren in Nederland niet te laag. Er moet

echter meer gedifferentieerd worden. Juist het instrument bij uitstek daarvoor, de huursombenadering, wordt afgeschaft. Ik snap dat niet.

De heer **Van Bochove** (CDA): De heer Depla kiest voor een huursombenadering op nul?

De heer **Depla** (PvdA): Nee. Daarover valt te discussiëren. Iedereen spreekt over meer flexibiliteit en meer verschuiving. Iedereen kent de rare voorbeelden van mensen die al 30 jaar een woning huren en elk jaar € 5 per maand meer moeten betalen terwijl een huurder in eenzelfde woning die toevallig 20 jaar later is komen huren, elk jaar € 15 per maand meer moet betalen. Ik durf die mensen best uit te leggen dat een huurder die er al 30 jaar woont een procentueel hogere huurstijging moet krijgen omdat het onredelijk is om een buurman elk jaar veel meer te laten betalen. De gemiddelde huurverhoging in Nederland moet hetzelfde blijven. Via goede afspraken met corporaties, bewoners en gemeenten kunnen de onredelijkheden er echter uit worden gehaald. Het biedt bovendien perspectieven om in sommige buurten de aanvangshuren wat te verlagen en in andere wat te verhogen. Op die manier kan het lokale maatwerk, waar de heer Van Bochove zo'n fan van is, werkelijk vorm worden gegeven. Natuurlijk kunnen wij van mening verschillen over hoeveel de huursom mag stijgen. De heer Van Bochove is van een partij die het niet erg vindt als de huurders € 50 per maand meer gaan betalen. Wij vinden dat wel erg. Over de hoogte kunnen wij discussiëren. Het verschil mag niet zitten in de waardering van het principe.

Minister **Winsemius**: De heer Depla vindt het dus niet storend als de mensen die nu heel goedkoop wonen € 50 extra betalen en degenen die duur wonen niet?

De heer **Depla** (PvdA): In de voorstellen van de minister gaan alle huurders gemiddeld € 50 meer huur per maand betalen. Als het aan de VVD ligt, wordt het nog veel wilder. In mijn voorstel gaat het niet over € 50 per maand. Dat vind ik niet geleidelijk.

Minister **Winsemius**: De heer Depla sprak van € 50 per maand.

De heer **Depla** (PvdA): Ik sprak over de voorstellen van de minister.

Minister **Winsemius**: De heer Depla sprak over € 50 huur per maand meer. Hij vond dat niet bezwaarlijk.

De heer **Depla** (PvdA): Dat vind ik wel bezwaarlijk. Daarom is het zo belangrijk dat, als voor de huursombenadering wordt gekozen, de huurders ook aan tafel zitten. Als iemand onder het motto van de huursombenadering de huur met € 50 met laat stijgen, ben ik snel weg bij de koffie. Dan doe ik niet meer mee. Een huurder die € 150 of € 200 huur per maand betaalt, heeft bij een huurstijging van 2% te maken met € 4 huur meer per maand. Iemand die toevallig voor diezelfde woning € 400 per maand huur betaalt, krijgt te maken met € 8 huur meer per maand. Ik heb het over een differentiatie in deze range. De minister moet dus niet meteen met € 50 aan komen. Hij snapt dat toch niet zo goed als ik? Blijkbaar snapt hij het niet. Hij stelt het immers gewoon

voor. In het VVD-verkiezingsprogramma staan nog veel wildere voorstellen. Ik houd niet alleen maar een verhaal over dat het allemaal niet deugt. Ik ben op zoek naar voorstellen die oplossingen bieden, uitgaande van de koopkracht van mensen en het feit dat de gemiddelde huren in Nederland niet te laag zijn. Het zoeken is naar meer maatwerk. Als mijn aanbod meteen kapot wordt gemaakt door ervan uit te gaan dat ik het goed vindt om € 50 meer huur te vragen aan een huurder die nu € 150 uur betaalt, zijn wij snel uitgepraat. Dan moet ik het voorstel maar niet indienen. Als het in handen van de minister komt, wordt het blijkbaar op deze manier uitgelegd.

De heer **Van Bochove** (CDA): De heer Depla begon zijn betoog al met de opmerking over € 50 per maand erbij. Ik begrijp niet wat hij daarmee bedoelt. Kan hij dit uitleggen? Als ik kijk naar de huurstijging van 2,76% plus een inflatie van 1%, kom ik op een heel andere uitkomst dan het percentage dat de heer Depla gebruikt. De huurstijging is helemaal geen € 50 per maand bijvoorbeeld op 1 januari of 1 juli aanstaande.

De heer **Depla** (PvdA): Dat is waar, u doet het niet in een keer, maar geleidelijk. Ik spreek over de periode tussen nu en 1 juli 2009. Ik ga uit van een duplexwoning in Eindhoven met een WOZ-waarde van € 170.000. De huurprijs is nu € 425 en de woning blijft in het gereguleerd segment vallen. Ik ga verder uit van een inflatie van 1,5%, het percentage waarmee het Centraal Planbureau werkt. Als daarbij de huurstijging van 2%, 2,5% en 3% wordt opgeteld die nu wordt voorgesteld, kan zo op de huurcalculator worden vastgesteld dat dit de uitkomst is.

De heer **Van Bochove** (CDA): Kan de heer Depla aangeven waar het huurbeleid in de jaren negentig onder Paars I en II afwijkt van die percentages? De thans voorgestelde percentages zijn beter. Met andere woorden: de zorgvuldigheid van het huurbeleid is nu aanmerkelijk beter dan in die tijd.

De heer **Depla** (PvdA): Dit debat hebben wij eerder gevoerd. Het klopt dat er in de eerste periode van Paars als naweeën nog forse huurverhogingen waren. Dit had een andere reden en de laatste vier jaren van Paars waren aanzienlijk beter. Overigens kan het kabinet Balkenende het wel goed, want in 2005 was de huurstijging heel redelijk. Ik ben het ermee eens dat de huurstijgingen tijdens de eerste vier jaren van Paars veel te hoog waren. Daar heeft de heer Hofstra aan meegeholpen, die wil dit altijd wel. In 2005 had het kabinet het goed voor elkaar. Waarom wordt dan voor 2007, 2008 en 2009 dit pad van 2005 verlaten? De heer Van Bochove weerlegt de cijfers niet. Als je de percentages bij elkaar optelt, kom je exclusief inflatie uit op ongeveer 10% en inclusief inflatie op 14% of 15%. Op een huur van thans € 425 is dat vijf tientjes. Ik kan er niets anders van maken. De precieze berekening staat op www.watmaghurenkosten.nl. Als de heer Van Bochove duidelijk kan maken dat dit niet klopt, gaan wij vanavond nog het programma aanpassen. Hij kan nu besluiten om het huurtabelletje niet langer te steunen. Dan komen wij van die vijf tientjes af.

De heer **Van Bochove** (CDA): Ik heb mijn kritiek op die webpagina al publiekelijk geuit. Ik constateer dat er een

hele omhaal van woorden en bijna een uur spreektijd nodig waren om vast te stellen dat het huurbeleid van dit kabinet voor de huurders voortreffelijk heeft gewerkt.

De heer **Depla** (PvdA): Ik vind het nooit moeilijk om complimenten te maken. Het punt is alleen dat ditzelfde kabinet de huurders € 20 per maand huurtoeslag heeft afgenomen. Als wij dit ter zijde laten, klopt het dat het kabinet erin is geslaagd om de huurverhoging in 2005 gematigd te laten zijn. Wij hebben het daarin van harte gesteund. Het is mij goed befallen en daarom begrijp ik niet waarom vanaf volgend jaar de huren elk jaar weer verder omhoog moeten. Waarom moeten de huurders in de komende jaren een steeds groter deel van hun inkomens aan huur gaan betalen? Wat is het doel van het kabinet? Wat denkt het hiermee te bereiken, behalve dat huurders hogere woonlasten krijgen? Ik snap dit vooral niet van het CDA dat er voortdurend op hamert dat de PvdA de middeninkomens aanpakt. Ik laat zien dat dit niet waar is. Als ik dan naar de voorstellen voor de huurverhoging kijk, stel ik vast dat alle huurders met een middeninkomen niet tot die groep worden gerekend, want zij tellen ineens niet meer mee. Daarom vind ik het belangrijk om te laten zien dat het CDA zelf heeft aangetoond dat het anders kan. Ik vind het jammer dat het dit niet doorzet.

Mijn conclusie is dat de Huurwet tot hogere woonlasten leidt, tot minder doorstroming in plaats van meer – doordat er verschillende rechten ontstaan tussen zittende en nieuwe bewoners, blijf je sneller zitten – helaas tot minder huurwoningen in plaats van meer, niet tot meer woningen in plattelandsgemeenten rond de grote steden ook al was het de bedoeling dat de corporaties daar meer woningen zouden bouwen en dat het midden-segment in de stad ook minder goed van de grond komt. De wet leidt wel tot minder jongeren op het platteland en verdere concentratie van mensen met lage inkomens in een beperkt aantal wijken. De wet leidt bovendien tot een ingewikkeld wetsvoorstel waar de meeste huurders niets van begrijpen. Dit geldt overigens ook voor veel verhuurders. Ik sprak er vorige week nog twee die zeiden dat zij, als er 25 vragen worden gesteld over het huurbeleid, waarschijnlijk op niet meer dan vijf ervan een antwoord weten.

Dat allemaal overziend, snap ik niet waarom wij dit wetsvoorstel er voor de verkiezing doorheen jassen. De enige reden die ik kan bedenken is een financieel probleem. Bij het aantreden van dit kabinet moest er naast de bezuiniging op de huurtoeslag en de stedelijke vernieuwing 250 mln. per jaar van de begroting gehaald worden. Terecht is er niet nog meer geld van de huurtoeslag afgegaan en terecht is er niet nog meer geld van de stedelijke vernieuwing afgehaald, want daar was al genoeg op bezuinigd. Toen was de deal snel gesloten. De verhuurders gingen die 250 mln. per jaar betalen en in ruil daarvoor krijgen zij meer huurruimte, zodat zij dat geld kunnen ophalen bij de huurders. Laten wij het dan daarover hebben en niet over een ingewikkeld wetsvoorstel. Ik moet concluderen dat het geen nette manier van doen is om een grote groep Nederlanders, maar niet alle Nederlanders, verantwoordelijk te maken voor één kostenpost, namelijk de huurtoeslag.

Je zou maar in een huurwoning wonen. De huurlasten gaan de komende jaren omhoog en je kunt geen kant op. Voor betaalbare huurwoningen bestaan lange wachtlijsten en een koopwoning is helemaal onbetaalbaar

geworden. Er worden minder woningen gebouwd dan zonder ingrijpen van de overheid. Kortom, ik hoop dat wij morgen in de procedurevergadering scherp kunnen overleggen. Wij moeten een zorgvuldige procedure vastleggen om de dingen waarover wij het wel met elkaar eens zijn – die zijn er gelukkig ook, driekwart van mijn betoog ging over dingen waarover wij het eens zijn – in de praktijk te brengen, zodat wij niet over vijf of tien jaar met spijt terug moeten kijken. Wij moeten niet een stelselwijziging doorvoeren waar wij spijt van krijgen en later zeggen: wij hadden het kunnen weten. Daarom doe ik een beroep op mijn collega's om er morgen rustig naar te kijken en niet overhaast te handelen. Mocht het allemaal niet baten, dan stel ik voor dat de huurders de mogelijkheid aangrijpen om hun stem uit te brengen in de verkiezingen. Dan komt er mogelijk een kans om dit wetsvoorstel na de verkiezingen alsnog terug te draaien. Dan stel ik wel voor dat kiezers eerlijk worden voorgelicht. De VVD is straight en zegt: wij willen geen nieuwe huurwoningen meer bouwen en wij gaan gewoon de huren een vast percentage ...

De **voorzitter**: Nu moet u langzamerhand afronden.

De heer **Depla** (PvdA): Ik rond af. De VVD is straight. Ik roep het CDA op om niet hetzelfde te doen als in het vorige verkiezingsprogramma. Toen stond er dat de armoede zou worden aangepakt door de woonlasten te verlagen en wat is er gebeurd? De huurtoeslag is verkort in plaats van verhoogd. Het CDA belooft nu dat huurders met huurtoeslag maximaal 15% van hun inkomen aan huur gaan betalen. Die belofte moet dan ook waargemaakt worden, niet net zoals de vorige keer, waar dat alsnog niet gebeurde. Het is nog wel eerlijk dat die belofte niet wordt gedaan aan mensen die geen huurtoeslag ontvangen. Zij kunnen gewoon rekenen op de huidige woonlasten plus € 50 per maand. Ik hoop dat wij vandaag een stuk verder komen met de zaken waarover wij het wel eens zijn. Ik hoop dat wij ook overeenstemming kunnen krijgen over de punten waarover ik wat scherper ben geweest. In 2005 hebben wij kunnen zien dat het met Kamerbrede steun wel gelukt is.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Voorzitter. Er is al veel gezegd. Wij praten al heel lang over wat heet de modernisering van het huurbeleid. Ik heb zelden zo'n gekke titel gehoord voor een voorstel dat helemaal geen modernisering met zich meebrengt. Je zou het eerder afbraak van het huidige huurbeleid kunnen noemen. Ik vind het treurig dat wij daarover vandaag moeten spreken, zo kort voor de verkiezingen. Bij het aantreden van het kabinet-Balkenende III is aangegeven door Balkenende dat er terughoudend zou worden omgegaan met controversiële voorstellen. Ik vind dit toch zeker wel een controversieel voorstel. Het is zeer ingrijpend en het zal jarenlang doorwerken. Huurders moeten toch hun rekeningen gaan betalen. Ik zou aan deze nieuw aangetreden minister mijn eerste vraag willen stellen. Beoordeelt u dit voorstel nu als controversieel? Vindt u ook dat het toch vrij ingrijpend zal zijn voor hurend Nederland? Ik begrijp niet waarom de partijen die er zo van overtuigd zijn dat dit goede voorstellen zijn, niet het lef hebben om het voor te leggen aan de kiezers en het tot inzet van de verkiezingen te maken. Als die partijen dit voorstel zo goed vinden, moeten zij niet benauwd zijn

maar het met rechte rug verdedigen in het land, in plaats van het op het allerlaatste moment op slinkse wijze door te drukken. Wij hebben een nullig debatje gevoerd over de vraag of wij dit onderwerp nu wel of niet nog plenair mogen afronden. Het lijkt mij van wel. Wij doen dat immers ook met allerlei andere wetgevingsoverleggen. Blijkbaar is het minder bedreigend om dit debat in een commissiezaal te voeren dan het in de plenaire zaal af te ronden. Ik zie de reden daarvan niet. Ik wil vandaag best een amendement indienen. Ik zal zeker ook een motie aankondigen. Het is eigenlijk allemaal te kinderachtig voor woorden. Soms denk ik wel eens dat wij elkaar lekker bezighouden als afleidingsmanoeuvre om deze zeer ingrijpende voorstellen door te drukken.

Dat is ook de reden dat de voorstellen zo ingewikkeld mogelijk worden gemaakt, zodat straks geen huurder er nog een touw aan kan vastknopen wat hem of haar nu werkelijk te wachten zal staan. Dan kan iedereen daaraan zijn verhaal ophangen rond de verkiezingen.

Het belangrijkste bij deze zogenaamde modernisering van het huurbeleid zijn drastische bezuinigingen op hurend Nederland. Het gaat dan om lage en midden-inkomens, die toch minder belangrijk zijn voor een aantal partijen. Als je huurt in Nederland, word je keihard aangepakt in Nederland, ongeacht of dat nu gebeurt door Balkenende I, II, III of door Paars I of II. Dat is geen goed nieuws voor huurders. Ik ben heel benieuwd naar de visie van deze nieuwe minister op de gang van zaken. Ik vind het ongeloofwaardig dat dit controversiële onderwerp, waarover wij al lang met elkaar spreken en waarop steeds weer aanpassingen zijn gekomen, nu op deze manier door de Kamer moet worden gejaast. Wij hebben een bombardement aan commentaren gekregen tot op het laatste moment. Mijn mailbox is de afgelopen weken volgelopen, ook gisteren nog. Alle commentaren zijn eensluidend en geven blijk van grote weerstand tegen de uitgangspunten en de uitwerking van deze voorstellen. Er is een landsbreed verzet buiten de Tweede Kamer, door corporaties, huurders, gemeenten en de Raad van State, die allen aangeven dat de uitwerking rampzalig zal zijn. Er zijn nog zeer veel onzekerheden, die de heer Depla ook al uitgebreid heeft genoemd. Wat zal dit nu per 1 januari 2007 betekenen wanneer wij deze steeds ingewikkelder wordende wet in de praktijk moeten uitvoeren?

Het is duidelijk dat de huurexplosie eraan komt en dat dit voorstel zeer nadelig is voor huurders. Er is net gesproken over de gematigde huuronwikkeling in de afgelopen jaren. De heer Van Bochove weet net zo goed als ik dat wij daarvoor flink hebben moeten strijden. In de periode 1998-2002 heeft dit geleid tot heftige debatten. Ik zou het liefst de huurverhoging op inflatieniveau houden. Ik heb ook wel eens voorgesteld, toen Balkenende II de nullijn ging hanteren, met flinke gevolgen voor mensen met lagere inkomens, om de huren dan ook op nul te zetten. Dat is helaas niet gebeurd. Wij kunnen vaststellen dat de huurlasten in de afgelopen jaren sterker zijn gestegen dan de inkomens. Wij kunnen leuke kletsverhalen houden dat de ontwikkeling zo gematigd is geweest, maar als wij de bedragen bij elkaar optellen, is de conclusie dat dit zeker voor de mensen met een laag inkomen een hard gelag is geweest. Zij hebben een rekening moeten betalen die zij nauwelijks konden opbrengen. Ik word er niet goed van dat deze propagandistische kletsverhalen hier aan de orde komen. De mensen die de huren moeten betalen en

die elke maand € 18 op de huurtoeslag moeten inleveren, weten donders goed dat voor hen het huurbeleid helemaal niet gematigd is geweest. Zij weten ook donders goed dat zij het de afgelopen jaren heel moeilijk hebben gehad. De huurverhoging lijkt dit jaar dan wel gematigd, maar de korting op de huurtoeslag gaat gewoon door. Als je alles optelt is het voor de groep mensen met huurtoeslag nog steeds een zeer bittere pil die zij ook dit jaar moeten slikken. Vanaf 2007 kunnen de huren echter helemaal los omdat die dan behoorlijk boven de inflatie kunnen uitstijgen, met dank aan de CDA-fractie. De VVD-fractie is het daar natuurlijk ook van harte mee eens. Wat de rest van de fracties doen, die op dit moment links van mij zitten, moeten wij nog even afwachten. Het is echter uiteraard geen goed nieuws; dat moet duidelijk gezegd worden. De mensen die het betreft, weten ook heel goed hoe het in elkaar zit, want zij moeten elke keer de portemonnee opentrekken om de rekeningen te betalen.

Ik begrijp het echt niet dat dit op deze manier door moet gaan. Er spreekt een zelfgenoegzaamheid uit van de regeringspartijen, die weten dat zij nu nog de meerderheid in het parlement hebben. De fracties van het CDA en de VVD vinden het allemaal prachtig. De heer Van Bochove doet uiteraard nog wat krampachtige pogingen om het hier en daar wat bij te stellen, maar de crux van deze voorstellen stelt de CDA-fractie niet bij. De vette bezuiniging die dit kabinet de volkshuisvesting heeft opgelegd, moet immers ingeboekt worden. De huurders krijgen daarvoor uiteindelijk de rekening gepresenteerd. Het valt mij verder op dat bij elke bespreking van het nieuwe huurbeleid, zich weer nieuwe complicaties voordoen. Dat is niet verwonderlijk, want er zijn partijen die wel de bezuiniging willen inboeken, maar vervolgens ook nog een beetje hun sociale gezicht of masker willen laten zien. Het lijkt mij dat zij een heldere keuze moeten maken. Ook deze partijen weten immers dat 1 miljoen huurders iedere maand de € 18 huurtoeslag moeten missen. Bovendien moeten de verhuurders ruim 300 mln. meebetalen aan de huurtoeslag. Dat geld moet uit de lengte of de breedte komen; op termijn zal dit verhaald worden op de huurders. Vanaf 2010 wordt een kwart van de huren vrijgegeven, ook als er nog honderdduizenden woningen te weinig zijn. Dit zijn de feiten. Ik vind ze bitter, ik vind ze hard, maar het zijn de feiten.

De huurlasten zijn harder gestegen dan het inkomen. Vanmorgen zat ik in de trein naar de radio te luisteren. Uiteraard deed ik dat keurig via het koptelefoontje, zodat mijn medereizigers daarvan geen last hadden. Ik hoorde een bericht over Woonbron Rotterdam. Men wil bij deze woningcorporatie de woonlasten voor huurders maximeren op 30% van het inkomen. Van de huurders van Woonbron betalen er 2000 meer dan deze norm, dat is 4% van het bestand. De maximering kost de corporatie 1 mln. per jaar. Het gaat daarbij met name om mensen met alleen een AOW-uitkering en om alleenstaande ouders; dus om groepen in Nederland die het moeilijk hebben. Woonbron vindt het eigenlijk vreemd dat zij hiervoor moet opdraaien. Ik vind het op zich oké dat deze corporatie dit doet, maar eigenlijk zou het Rijk hierin veel meer tegemoet moeten komen. Ik vraag minister Winsemius daarom wat hij vindt van deze voorbeelden. Wat vindt hij ervan dat mensen met een laag inkomen 40% van hun inkomen aan woonlasten kwijt zijn? Dat is toch geen sociaal beleid meer te noemen? Hierop zal het

Rijk toch reparatie moeten laten plaatsvinden? Of zijn dit de mensen die straks gesegregeerd in de gestapelde bouw en in de goedkope wijken terechtkomen, na de "modernisering" van het huurbeleid? Volgens mij zijn wij daarmee op de verkeerde weg.

Ik hoorde de heer Hofstra in hetzelfde radioprogramma op de actie van Woonbron reageren. Hij sprak over DDR-toestanden. Hij vond het een feestelijke dag worden vandaag, want eindelijk zou het huurbeleid eens op een goede manier aangepakt worden. Hij vindt het heel prettig dat al dat opleggen van bovenaf als het om de huren gaat, wordt beëindigd. Wij kennen dit soort grote woorden van de heer Hofstra wel. Hij heeft zijn mond altijd vooraan als het om de huurders gaat, maar hij houdt zijn mond dicht als het om de kopers gaat. Daar moeten wij namelijk van afblijven, vooral wat betreft de echt rijken in ons land die hier enorm van profiteren. Ik vind het een beetje sovjetachtig dat de heer Hofstra in het VVD-verkiezingsprogramma een greep in de kas doet van 3,5 mld. Dat bedrag moeten de corporaties namelijk ophoesten om de begroting van de VVD kloppend te maken. Dat geld wordt als het ware onttrokken aan de volkshuisvesting. De heer Hofstra stopt als Kamerlid. Daar heb ik geen oordeel over, maar op het laatste moment heeft hij nog wel een pact gesloten met de fractie van het CDA en wellicht met de fracties van de LPF en D66 over het doordrukken van zijn voorstel. Ook de toekomstplannen van de liberalen voorspellen weinig goeds. Ik hoop dat de kiezer zich uitsprekt over hoe dit beleid gestalte moet krijgen, maar ik ben er niet voor om dit op zo'n manier te doen. Voor de heer Hofstra is het vandaag een feestelijke dag. Het is duidelijk welke kant de VVD op wil. Ik hoop dat dit de ogen opent bij de CDA-fractie, want zij heeft nu een pact gesloten met een fractie waarmee je over dit soort zaken geen pact moet sluiten, althans als je een sociaal beleid voor hurend Nederland overeind wilt houden.

Dan kom ik op de WOZ-waarde. Er doen zich veel complicaties voor bij het vaststellen van de WOZ-waarde. Ik wijs op de ellenlange procedures. De segregatie ligt op de loer. Er wordt vaak gesproken over wijken voor de rijken. Hoe ziet de minister dit? Bij de behandeling van de Wet werk en bijstand is ook gesproken over het op tijd uitbetalen van aangevraagde uitkeringen en schuldsaneringen. Het gaat toch niet aan dat mensen maanden- of soms zelfs jarenlang in onzekerheid verkeren over de huur die zij moeten betalen en de huurtoeslag waar zij recht op hebben en dat een en ander in de tussentijd, als dat al mogelijk is, wordt gecompenseerd met halfslachtige voorschotregelingen die ook weer tot allerlei complicaties leiden, in het geval van terugbetalingen of als er te weinig wordt uitgekeerd, waardoor mensen weer schulden opbouwen? Hoe stelt de minister zich dit concreet voor? Kan hij nut en noodzaak van de modernisering van het huurbeleid en deze drastische bezuinigingen in één zin aan hurend Nederland uitleggen? Kan de minister aan een willekeurige burger die een huis huurt of wil gaan huren, in één zin uitleggen hoe de nieuwe systematiek er voor zittende en toekomstige huurders uit ziet? Kan de minister ook in één zin uitleggen wie hier nu beter van wordt?

Minister **Winsemius**: Moet ik alle vragen in één zin beantwoorden?

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): De minister mag er in

totaal vier zinnen aan besteden, zonder adem te halen, want ik wil wel dat hij het kort doet. Ik ben overigens blij dat de minister zo actief aan het debat deelneemt. Dat betekent misschien ook dat hij bereid is deze akelige voorstellen te veranderen, want dat zou echt goed nieuws zijn.

Tot nu toe moet ik helaas vaststellen dat vooralsnog sprake is van een coalitie van koopwoningen, segregatie en huurexplosie. Ik vind het niet leuk om dat vast te stellen, want voor de mensen die het betreft is het een heel akelige boodschap. De plannen zijn overigens enigszins aangepast na de vele discussies. Je zou kunnen zeggen dat zittende huurders iets minder de dupe worden van de plannen, maar dat de pijn van liberalisering niet wordt verzacht, maar anders wordt verdeeld. Hoe je het ook wendt of keert, het lijkt erop dat die 500 mln. aan bezuinigingen – dat bedrag wordt alleen maar opgehoogd – moet worden gehaald. Daar is een mooi verhaal omheen verzonnen. Die bezuiniging werd neergelegd bij VROM en er is gewoon een keuze gemaakt om die door te berekenen aan de laagste inkomens. De mensen moesten huursubsidie inleveren en wij kregen een heffing bij de corporaties. Maar er is niet voor gekozen om die bezuiniging neer te leggen bij diegenen die zich dat beter kunnen permitteren. Ik ben benieuwd naar de visie van deze nieuwe minister. Hij heeft helaas met het staande kabinetsbeleid te maken, maar ik mag toch aannemen dat hij zelf ook nog een mening heeft. Het zou wel heel toevallig zijn als dat precies overeenkwam met het kabinetsbeleid. Hij is tussentijds ingestapt. Ik ken hem toch als iemand die een eigen mening heeft. Over het milieubeleid is hij altijd heel kritisch geweest. Het is jammer dat hij dat nu aan de staatssecretaris moet overlaten.

De **voorzitter**: Mevrouw Van Gent, het is allemaal heel aardig wat u zegt en ik waardeer het ook zeer dat u zulke lovende woorden aan deze minister heeft, maar wilt u zich beperken tot dit wetsvoorstel? Wij zijn nog niet op de helft en het is nu al tweeënhalf uur verder.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Daar ben ik mee bezig. Wij hebben met een nieuwe minister te maken die hier natuurlijk niet alleen zit als een soort filiaalhouder, maar van wie je ook mag aannemen dat hij een eigen mening heeft. Ik hoor graag zijn visie op de woningmarkt, op de bezuinigingen en op de vraag waar die rekening wordt neergelegd. Dat is een cruciaal onderdeel van dit wetsvoorstel. Als die drastische bezuinigingen er niet waren, zouden wij hier een heel ander debat kunnen voeren. De minister weet net zo goed als ik dat er per jaar 6 mld. aan de hypotheekrenteaftrek wordt besteed. De helft daarvan gaat naar de 10% rijkste huizenbezitters. Bij de huurtoeslag wordt men elke maand geconfronteerd met een korting van € 18, wat heel veel geld is als je een laag inkomen hebt. De 1,5 mld. die aan die huurtoeslag wordt besteed, komt geheel terecht bij de 1 miljoen armste huishoudens. Als je zo drastisch moet bezuinigen, is het toch een scheve keuze dat je die rekening eenzijdig neerlegt bij de armste huishoudens en alleen bij hurend Nederland. Je zou van een minister van VROM mogen verwachten dat hij dan komt met een totale visie op de woningmarkt waarbij zowel koop als huur wordt betrokken. Ik moet vaststellen dat dit tot nu toe helaas niet is gebeurd, maar het is nooit te laat om het wel te doen. Ik hoor graag hoe deze minister ertegen

aankijkt. Misschien kan hij vandaag het verschil maken door aan te geven dat er indertijd geen goede keuze is gemaakt.

Tot nu toe hebben wij bij dit voorstel te maken met een aantal partijen die, wat er ook gebeurt, dit toch op deze manier willen regelen. Op andere momenten hoor je altijd dat wij de regelgeving niet te ingewikkeld moeten maken. Voor het bedrijfsleven willen wij de regelzucht en de bureaucratie terugdringen. Ik vraag de minister of het niet zinvol zou zijn om dit wetsvoorstel met alle aanpassingen van dien bijvoorbeld aan het Actal voor te leggen en te laten doorlichten op zijn bureaucratische complicaties: hoe werkbaar is dit en hoe duidelijk wordt dit? Van degenen die er direct mee te maken hebben, gemeenten, corporaties en huurders, hoor ik alleen maar dat dit een heel gecompliceerd wetsvoorstel is en dat ook de uitwerking heel ingewikkeld is. Het gaat ook weer allemaal kosten met zich meebrengen, en dat geld kan veel beter gebruikt worden om het wonen betaalbaar te houden en om de woningnood terug te dringen. Tot nu toe wordt aan dit soort aspecten heel weinig aandacht besteed. Het kan toch niet zo zijn dat de bureaucratische lastendruk alleen maar teruggedrongen moet worden voor bedrijven en dat burgers opgezadeld worden met meer bureaucratie en ingewikkeldheden van de overheid? Of is het bedoeld om dingen te verbergen? Dat zou natuurlijk een heel slecht uitgangspunt zijn.

Ik vraag de minister hoe hij de doorstroming voor zich ziet. Het valt mij op dat het scheefwonen van zittende huurders altijd enorm wordt overdreven. Misschien kan de minister nog eens het precieze aantal scheefwoners aangeven. Hoe moet die doorstroming op gang komen? In mijn waarneming is het gat gewoon te groot. Mensen in een huurwoning worden gepusht om door te stromen, maar de kosten kunnen honderden euro's per maand meer bedragen. Die stap is voor zittende huurders vaak zo groot, dat zij blijven zitten waar zij zitten. De prijs voor de nieuwe huurwoning is te hoog, terwijl betaalbare koopwoningen ontbreken. Dit soort concrete uitwerkingen is essentieel, wil het voorstel überhaupt gaan werken. Ik heb daar grote twijfels bij.

Voor ouderen of mensen met een beperking die hun huidige huurhuis moeten verlaten voor een aangepaste woning, is het de vraag of dat na 2010 nog wel betaalbaar is. Komen deze mensen dan niet in heel dure alternatieven terecht? Zij verhuizen niet vrijwillig, maar gedwongen door hun fysieke problemen. Zullen hun woonlasten niet omhooggaan? De vorige minister wilde dat niet garanderen. Ik doe nog maar eens een poging bij de nieuwe minister. Wil hij dit wél garanderen en worden hierover heldere afspraken gemaakt? Dit geldt ook voor de afspraken met de randgemeenten. De vorige minister zei steeds: er komen met de randgemeenten harde afspraken, zodat mensen met lage en met lage middeninkomens meer keuzemogelijkheden krijgen. Wij hebben de staatjes gezien. De grote gemeenten geven aan dat ze geen kant op kunnen. De nieuw gebouwde wijken zijn meteen te duur. In de randgemeenten is en komt er te weinig beschikbaar. Waarom zijn er geen harde afspraken gemaakt? Waarom gebeurt het nog steeds op basis van vrijwilligheid? Wij werken al jarenlang met vrijwilligheid. Al jarenlang wordt er in de randgemeenten niet gebouwd. Al jarenlang is er grote woningnood. Als je een laag inkomen of een laag middeninkomen hebt, heb je heel weinig te kiezen. Als starter heb je ook niks te kiezen. Een modernisering van

het huurbeleid zou ook een modernisering van de keuzevrijheid moeten inhouden. Dat betekent dat er geen gesegregeerde wijken meer zijn. Dat betekent dat je niet alleen met een hoog inkomen wat te kiezen hebt, maar ook met een laag inkomen of een laag middeninkomen. Wat was, toen de minister aantrad en dit dossier onder ogen kreeg, zijn eerste gedachte? Ik mag aannemen de volgende: als het dan toch moet, dan wil ik het heel nauwkeurig regelen, en dat kost tijd.

De **voorzitter**: U vervalt in herhaling. Wilt u zich beperken tot de inhoud van dit wetsvoorstel?

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Wat ik vraag, heeft wel degelijk met de inhoud van het wetsvoorstel te maken. In de aanloop naar het wetgevingsoverleg zijn ons talloze complicaties gebleken, en ook de minister zal dit bekend zijn. Ik vind het zeer zinvol om van de minister te horen hoe hij daarmee om denkt te gaan en of alles voor 1 januari 2007 kan zijn opgelost. Ik heb daar zeer grote twijfels over. Waar ligt de noodzaak om dit voorstel er zo snel doorheen te drukken? Het lijkt mijn fractie een goed idee dat de minister daar uitgebreid op ingaat. Maar het lijkt ons beter dat de kiezer eerst spreekt. Wij komen er echt wel overheen om nog een maand te wachten, om te voorkomen dat allerlei onomkeerbare stappen worden genomen, die dan weer moeten worden gerepareerd. Ik mag hopen dat deze plannen geen werkelijkheid worden. Ik zal een motie indienen, waarin ik de regering oproep niet over haar graf heen te regeren en eerst de kiezer te laten spreken. Als degenen die deze plannen zo hartstochtelijk steunen zo zeker van hun zaak zijn, zijn zij vast niet te benauwd om dit aan de kiezer voor te leggen. Wij moeten deze plannen, met ernstige consequenties voor hurend Nederland, echt niet tot uitvoering laten komen.

De **voorzitter**: In onderling overleg hebben wij bepaald dat 18.00 uur het eindtijdstip is. Ik verzoek de leden zich in het vervolg van het debat te beperken tot de zakelijke inhoud.

De vergadering wordt van 11.50 uur tot 11.55 uur geschorst.

De heer **Hofstra** (VVD): Voorzitter. U maakte zo-even een opmerking over de spreektijden. U weet dat ik ervan houd om kort en bondig te zijn, maar het lijkt mij niet helemaal juist om de oppositie alle tijd te geven en om, wanneer de coalitie aan de beurt is, te zeggen: en nu moet het kort. Verder spreek ik hier namens de VVD-fractie. Ik ben zo-even persoonlijk aangesproken, maar het is de fractie van de VVD die hier het woord voert. Onder Balkenende hebben wij al tien keer over het huurbeleid gesproken. De suggestie van de zijde van de oppositie dat wij hier stiekem 's nachts zitten te vergaderen in een achterafzaaltje, is dan ook echt onzin. Wij zijn al heel lang bezig met dit wetsvoorstel. Er is een schriftelijke voorbereiding geweest. Er is een hoorzitting gehouden. Wij hebben alles gedaan om de vragen die er zijn tot een antwoord te brengen. Daarnaast hecht ik eraan vooraf op te merken dat wij hier niet alleen zitten in de reguliere speeltijd maar ook op de reguliere plek. Het enige verschil dat ik kan

bedenken tussen de plenaire zaal en de zaal waar wij nu zitten, is de zaal zelf. Verder is er geen verschil. De heer Depla kan moties en amendementen indienen, zelfs tot aan de stemmingen toe.

De heer **Depla** (PvdA): Hoe vaak heeft de heer Hofstra het meegemaakt dat een wetsvoorstel op eenzelfde manier wordt behandeld, namelijk eerst netjes schriftelijk, soms een wetgevingsoverleg en daarna plenaire afronding? Hij loopt hier al lang mee, langer dan ik. Bij het beperkte aantal wetsvoorstellen waarbij ik betrokken was, was het bij allemaal eerst wetgevingsoverleg en dan plenaire afronding. Dus ik snap niet waar de heer Hofstra de suggestie vandaan haalt dat het alleen maar is om de boel te vertragen.

De heer **Hofstra** (VVD): Die procedure is ook mogelijk en wordt ook wel eens gevolgd, maar de procedure die wij nu voorstaan, kan ook. Er zit echt geen groot verschil tussen, waarbij ik verwijs naar het Reglement van orde, dat de heer Depla natuurlijk uit zijn hoofd kent. Voorzitter. In algemene zin hebben wij twee grote problemen met het wonen in Nederland. Het eerste is dat er maar 54% eigen woningen in Nederland zijn. Daarmee zijn wij de hekkensluiter in Europa. Die 46% huurwoningen is op zichzelf niet erg, ware het niet dat ze op een vreselijke manier zijn gereguleerd. De DDR zou er jaloers op zijn geweest. Er is geen duidelijke relatie tussen de huurprijs enerzijds en de kwaliteit en de locatie van de woning anderzijds. Dat wordt nog verergerd als er een corporatie is die voorstelt om inkomensafhankelijke huren in te stellen. Voor een woning met een huur van € 400 moet iemand die genoeg verdient € 600 betalen en iemand die minder verdient € 200. Dat kan en mag natuurlijk niet het geval zijn. Om de mensen met weinig draagkracht te helpen, is er het systeem van de huursubsidie, tegenwoordig de huurtoeslag geheten. Dat is, om toenmalig staatssecretaris Tommel te citeren, het allerbeste systeem van de gehele wereld. Als dat niet helemaal goed meer werkt, dan moet het aangepast worden, wat overigens ook van tijd tot tijd gebeurt. Het is vandaag in die zin een gedenkwaardige dag, dat hopelijk besloten wordt, met inachtneming van de zorgvuldigheid die betamelijk is, de slechte kanten van de overregulering weg te halen. Een groot deel van de huurwoningen betreft sociale huurwoningen. Op dat punt is Nederland koploper in Europa. Het is een heel goede zaak om zo veel mogelijk van die woningen te verkopen, bij voorkeur aan de zittende huurder. In relatie tot het drieslagenstelsel van 5%, 75% en 20% is het goed om in de richting van de oppositie aan te geven dat driekwart van de woningvoorraad gereguleerd blijft en dat slechts een klein deel voor liberalisering in aanmerking komt onder bepaalde condities. Inderdaad, zoals het voorstel er nu ligt, is het ingewikkeld, maar ik denk dat hierbij vooral geldt: je moet het even moeilijk maken om het op termijn gemakkelijk te maken omdat wij zo'n vreselijk rigide systeem hebben. Waarom wordt het vooral moeilijker? Omdat wij heel veel onderscheid maken. Wij hebben het over zittende huurders of nieuwe huurders, nieuwbouw of bestaand, regionaal maatwerk etc., maar dat zijn allemaal dingen die de politiek er graag in wil hebben. Wij hopen daarmee dat het rechtvaardiger en zorgvuldiger gebeurt. Daarom wordt het zo ingewikkeld. Als echter aan de condities wordt voldaan en het mogelijk is om een substantieel deel te

liberaliseren, zal het systeem in de toekomst vanzelf eenvoudiger en overzichtelijker worden. Als er een dermate sterk onderscheid wordt gemaakt, vragen wij ons af of er niet een discussie ontstaat tussen de insiders en de outsiders die vergelijkbaar is met die over de herziening van de sociale zekerheid. Vanwege de politieke wensen zorgen wij heel goed voor de mensen die al in een huurwoning wonen, maar er zijn uiteraard ook jonge mensen die graag een huurwoning willen. Misschien zijn er ouderen die ervoor kiezen om hun koophuis te verruilen voor een huurwoning. Kan de minister daaraan aandacht besteden?

Mevrouw **Gerken** (SP): De heer Hofstra heeft enkele tegenstrijdige opmerkingen gemaakt. Hij stelt voor om de sociale woningvoorraad te verkopen aan de zittende huurders. Dat zal tot gevolg hebben dat er geen sociale woningvoorraad meer is. Vervolgens heeft de heer Hofstra opgemerkt dat er dan problemen met starters zullen ontstaan. Hoe rijmt hij het een met het ander?

De heer **Hofstra** (VVD): Het zou al veel zijn als een half miljoen woningen werden verkocht. Dan blijven er nog veel sociale woningen over.

Mevrouw **Gerken** (SP): Naar mijn idee is de heer Hofstra ook op de hoogte van het feit dat starters nu al moeite hebben om aan een woning te komen. Als er dus een half miljoen sociale woningen worden verkocht, zal die druk nog hoger worden.

De heer **Hofstra** (VVD): Ja, maar iemand kan niet gelijktijdig in twee of meer huizen wonen. Iemand woont in een huurwoning of in een koopwoning.

Mevrouw **Gerken** (SP): De heer Hofstra weet dat de markt daardoor krappere zal worden, terwijl het nodig is om de sociale woningvoorraad uit te breiden voor starters. De heer Hofstra pleit ervoor om de sociale woningvoorraad te laten verdwijnen.

De heer **Hofstra** (VVD): Nee, dat is heel betrekkelijk. Uit onderzoek is gebleken dat ook veel starters een koopwoning willen. Als wij aan die behoefte voldoen, is het niet nodig om voor die mensen huurwoningen te creëren.

Het is te betreuren dat het nodig is om de grens van 5% vast te stellen, maar anders zal er de komende tijd verwarring ontstaan. Er geldt een betrekkelijk korte aanmeldingstermijn van één maand. Is het niet beter om die termijn te verlengen?

Er zal sprake zijn van maatwerk. De ene regio is immers de andere niet. De vorige minister heeft opgemerkt dat het slechts een beperkt aantal gevallen betreft. Die zouden op één hand te tellen zijn. Inmiddels blijkt dat het veel voorkomt. Wat betekent dat voor de verdeling 75%-20%-5%? Ik heb de indruk dat het percentage van 75 zal stijgen en dat de andere percentages zullen dalen. Mij is opgevallen dat ook Amsterdam in dat rijtje voorkomt. In die stad zit het al niet goed in elkaar en wij moeten er dan ook niet te gemakkelijk mee omgaan. In Amsterdam is het percentage eigen woningen lager dan in de communistische steden Sjanghai en Beijing.

De heer **Depla** (PvdA): Ik begrijp dat de heer Hofstra niet gelukkig is met de invulling van het lokale maatwerk. Ik

deel zijn opvatting, maar vraag mij af of hij alleen aandacht besteedt aan het aantal huurwoningen dat wordt geliberaliseerd. Of heeft de heer Hofstra ook aandacht voor de regionale spreiding? De VVD-fractie heeft de motie-Bos c.s., de motie-Depla/Van Bochove en de motie-Koşer Kaya/Van Bochove gesteund, maar de heer Hofstra levert geen kritiek op het feit dat maatwerk niet tot minder segregatie zal leiden. Is de heer Hofstra van plan om het maatwerk te verbeteren?

De heer **Hofstra** (VVD): Ik vraag mij af wat de consequentie is van dermate grootschalig maatwerk voor de verdeling in getallen, waarvoor een bepaald doel was geformuleerd. Wat zal de uitwerking daarvan zijn? Daarover is uitvoerig met de gemeenten overlegd. Wij hebben vernomen welke gemeenten hebben gereageerd en welk besluit is genomen. Ik neem dus aan dat dat maatwerk op die manier voldoende handen en voeten krijgt.

De heer **Depla** (PvdA): Heeft u de brieven van de negentig gemeenten gelezen?

De heer **Hofstra** (VVD): Nee, ik heb niet alle brieven gelezen.

De heer **Depla** (PvdA): Misschien heeft u er wel tachtig gelezen, maar mijn conclusie na lezing van die brieven was een andere. Veel gemeenten hebben om maatwerk of om nadere informatie gevraagd, maar alleen de gemeenten die maatwerk mogen leveren, hebben een reactie gekregen. De andere konden op 10 oktober in de Staatscourant lezen dat hun verzoek was afgewezen. Pas op 16 oktober hebben deze gemeenten hierover een brief gekregen. Er is niet daadwerkelijk ingegaan op de vraag op welke wijze de bevolkingssamenstelling in een regio of een stad gemengd kan blijven. Ik snap dat u vindt dat er te weinig woningen worden geliberaliseerd, maar onze fracties hebben de desbetreffende moties ondertekend. Nu wil ik van u weten of u bereid bent om na te gaan op welke wijze die moties wel uitgevoerd kunnen worden. Ook de VVD-fractie maakt zich zorgen over de segregatie. Nu hebben wij de kans om er iets aan te doen en nu laat u het lopen.

De heer **Hofstra** (VVD): Ondanks het maatwerk blijft nog steeds het merendeel van de huurwoningen gereguleerd. Maatwerk kan er in sommige gevallen zelfs toe leiden dat het aantal gereguleerde woningen toeneemt. In het voorstel van de regering is het zeer wel mogelijk om aandacht te besteden aan de bestrijding van segregatie. Ik wacht de reactie van de minister op dit punt af.

De heer **Depla** (PvdA): In Rosmalen is het aantal gereguleerde woningen toegenomen, maar men blijft daar nog steeds kampen met het probleem van de segregatie. Het maatwerk is geen adequate oplossing voor het probleem. Wat wilt u daaraan doen of is het voor u een kwestie van "jammer, maar helaas"?

De heer **Hofstra** (VVD): Gelet op het zeer hoge percentage woningen dat gereguleerd blijft, kan het probleem van de segregatie in goed overleg tussen corporaties en gemeentebesturen worden opgelost. Daarvoor hoeft de wet niet te worden aangepast.

De heer **Depla** (PvdA): U vindt dus dat de motie-Koşer Kaya/Van Bochove goed is uitgevoerd.

De heer **Hofstra** (VVD): U moet maar de conclusies trekken die u wilt trekken.
Over de nieuwbouw hebben wij tijdens de hoorzitting een interessant standpunt van de particuliere beleggers vernomen. Als het gaat zoals nu is voorzien, voelen zij zich gedwongen om in het buitenland te investeren. Dat zou mij verdrieten, want er is in Nederland nog zeer veel behoefte aan goede huurwoningen, ook in de markt-sector. Ik begrijp het ook niet goed, want die partij zal juist aantrekkelijke woningen op de markt brengen die in een mum van tijd de WOZ-grens zullen overschrijden. Graag een reactie van de minister hierop.

De heer **Depla** (PvdA): Deze discussie hebben wij een halfjaar geleden ook gevoerd. Bent nu wel overtuigd?

De heer **Hofstra** (VVD): Ik heb de minister hierover een vraag voorgelegd. Zelf denk ik dat het in het door de regering voorgestelde systeem mogelijk is dat ook particuliere verhuurders voldoende woningen bouwen. Kennelijk is er ergens een misverstand. Dit punt is echter indringend naar voren gebracht op de hoorzitting en ik wil zeker weten dat wij dat risico niet lopen. Tot 2010 vallen de nieuw op te leveren woningen onder het regime waar zij op de grond van de afspraken bij de ontwikkeling van het project onder zouden moeten vallen. Is het niet mogelijk om dit veel ruimer te formuleren? Kan niet gezegd worden dat alle opgeleverde nieuwbouw per definitie geliberaliseerd is, tenzij de corporaties delen van hun nieuwbouwwoningen willen reguleren? Wellicht is dat een verbetering van de wet.

Er is al veel gezegd over de huurparameters. De oppositiepartijen vonden het vreselijke getallen. Ik wijs erop dat de inflatie wordt gevolgd met een kleine opslag. Ik zeg tegen de heer Depla dat de verhuurder niet verplicht is om de maximale huurverhogingen door te voeren. Sterker nog, uit de statistieken blijkt dat corporaties dit in het algemeen niet doen. Hetzelfde geldt voor de maximaal toegestane huur. Niet alle corporaties vragen die huur en zij zijn ook niet van plan om dat snel wel te doen. Voor de komende jaren zijn redelijke verhogingen voorzien. Ik vind het verstandig dat dit in het wetsvoorstel wordt geregeld, want dat leidt tot rust voor een langere periode, zowel voor de huurders als voor de verhuurders. Wij hebben geen bezwaar tegen afschaffing van de huursombenadering, zeker niet als wordt voldaan aan de randvoorwaarde dat de corporaties wel voldoende moeten bouwen, voordat dit wordt toegestaan.

Dan de vrijwillige regulering. Het kan zijn dat een verhuurder met honderd woningen in het overgangsgebied of het geliberaliseerde gebied komt. Dan heeft de verhuurder het recht om het gereguleerd te verhuren. Daar heb ik geen bezwaar tegen. Ik neem aan dat dit in goed overleg met de gemeente gebeurt. Mijn vraag aan de minister is of dat voor de eeuwigheid is. Mag de verhuurder later zeggen dat hij dat recht vroeger wel had en dat hij de woningen als het ware van kleur laat verschieten?

Over kleinere woningen, zoals studentenhuisvesting en aanleunwoningen, heb ik nog een specifieke vraag. Volgens het nieuwe systeem kan het zijn dat de

toegestane huur lager is dan de huidige, feitelijke huur. De regering heeft ervoor gekozen om in dat geval hetzelfde te doen als bij huurverhoging, namelijk huurverlaging. Daar is in principe wel iets voor te zeggen, maar ik wijs erop dat deze verhogingen op allerlei manieren worden gedempt voor zittende huurders en huurders met huurtoeslag. Het zou consequent zijn, als de contramal is dat dit aan de andere kant ook wordt gedempt, dus bijvoorbeeld een bevrozingsvariant met inhaal via de verhogingen. Ik hoor hierop graag een reactie van de minister.

De heer **Depla** (PvdA): Het is een interessante variant om voor de zittende huurders de huur niet te verlagen, maar te bevrozen. Dan zouden wij ook als contramal moeten doen dat de huur voor zittende huurders niet omhoog gaat, maar wordt bevroren. Of is dat niet de bedoeling?

De heer **Hofstra** (VVD): Ik weet niet of u de staatjes kent over wat de huurparameters betekenen voor zittende huurders en voor zittende huurders met huurtoeslag. Daar zitten verschillen in ten opzichte van andere huurders. Dat is een demping. Zo noem ik dat.

De heer **Depla** (PvdA): Die demping is 1%. Iedereen gaat 2,5% en binnenkort 3% boven inflatie betalen. De mensen die in een ander gebied zitten, gaan er 4% boven betalen. U zegt dat de huur dan niet omlaag gaat, maar op nul wordt gezet.

De heer **Hofstra** (VVD): Ik breng alleen dit principiële punt op. Ik kan er ook voor kiezen om net als de regering te zeggen: oké, de uitkomst van de formule is verlaging en dat doen wij dan ook direct. Bij de verhogingen wordt steeds gedempt. Dan kun je vragen of het verstandig is om aan de andere kant ook te dempen.

De heer **Depla** (PvdA): Moet je dan niet de conclusie trekken dat het systeem niet handig is?

Mevrouw **Gerken** (SP): U stelt meer voor dan dempen, want u stelt bevrozing voor. Dan vraag ik mij af waarom u dat wel voorstelt bij een huurverlaging, maar niet bij huurverhoging.

De heer **Hofstra** (VVD): Bij de huurverhogingen gebeurt dat al; dat heb ik al twintig keer proberen uit te leggen. Dit komt overigens slechts in 4% of 5% van de gevallen voor, dus misschien moeten wij er niet al te lang over praten. Dat brengt mij tot de vraag of je daarnaar zou moeten kijken.

Bij de huurcommissies is nogal wat gereorganiseerd en deze vormen een apart dossier. Kan de minister zeggen wat de rol van de huurcommissies in deze wetgeving is en in hoeverre het beleid op dit terrein blijft zoals het is geformuleerd?

Gelukkig trekken de economie en de bouwproductie weer aan. Ik schat dat er in 2008 in meer dan de helft van de overgangsgebieden sprake kan zijn van liberalisering. Een voordeel van het feit dat het zo lang heeft geduurd om dit beleid vorm te geven, is dat het al bijna 1 januari 2008 is. Graag hoor ik hierop een reactie van de minister. Ik ben wel blij dat de voorganger van deze minister, ondanks af en toe onheuse bejegeningen in haar richting, heeft vastgehouden aan dit dossier. Ik hoop dan

ook dat wij dit dossier de komende dagen tot een goed eind kunnen brengen.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): De heer Hofstra zegt dat hij dit graag een dezer dagen tot een einde wil brengen, maar kan hij ook ingaan op wat de urgentie is van dit voorstel? Waarom leggen wij dit niet eerst aan de kiezers voor?

De heer **Hofstra** (VVD): Ik heb al gezegd dat wij in de reguliere speeltijd spelen. Als je vindt dat het huidige systeem DDR-trekken vertoont, terwijl niemand in deze zaal het DDR-systeem prettig vond, dan is het niet onbegrijpelijk dat wij eindelijk tot een uitspraak komen, nadat wij er al jaren mee bezig zijn. Ik zou niet weten wat wij nog meer moeten doen voor een zorgvuldige behandeling om tot een weloverwogen besluit te komen.

De heer **Depla** (PvdA): Ik heb het verkiezingsprogramma van de VVD gelezen, dat een veel eenvoudiger systeem voorstelt, namelijk alle huren vaststellen op een bepaald percentage van de WOZ-waarde. Waarom wordt dat niet direct inzet gemaakt van de discussie? Vanwaar de omweg met dit zeer gecompliceerde voorstel?

De heer **Hofstra** (VVD): Door het ingewikkelde systeem van nu op onderdelen ietsje ingewikkelder te maken, wordt het juist simpeler. Misschien wordt het wel het systeem dat in ons verkiezingsprogramma staat.

De **voorzitter**: Het woord is aan de heer Van Bochove.

De heer **Van Bochove** (CDA): Voorzitter. Verruiming van het huurbeleid zal een bijdrage leveren aan groei van de noodzakelijke bouwproductie en zal de doorstroming bevorderen. Op de woningmarkt is er op dit moment een onvoldoende prikkel om te bouwen. Dat moet veranderen. Dat lijkt overigens al het geval gezien de toenevende bouwproductie. Uiteraard zijn meer maatregelen noodzakelijk. Het kabinet zet dat in vele stukken uiteen en uiteraard ook in de memorie van toelichting bij dit wetsvoorstel.

Mevrouw **Gerken** (SP): De heer Van Bochove begint zijn betoog met de stelling dat de doorstroming met dit wetsvoorstel wordt bevorderd. Waar heeft hij dat vandaan, zeker omdat bureau Companen zegt dat de doorstroming eerder stagneert dan toeneemt?

De heer **Van Bochove** (CDA): Ik ben het met die visie niet eens. Laat daar duidelijkheid over bestaan. Ik hoef het toch niet met elk rapport eens te zijn? Ik plaats daar vraagtekens bij. Ook ben ik gewend om kritisch te kijken naar rapporten. Ik heb de overtuiging dat, als men kwaliteit toevoegt aan de woningmarkt, veel mensen die kwalitatief goede woningen willen huren. Dat bevordert de doorstroming. Deze oude wet gaat in de volkshuisvesting al jaren op.

Mevrouw **Gerken** (SP): Het bureau Companen is niet de enige die dit bestrijdt. De Raad van State doet dat ook. Ik mag toch aannemen dat de heer Van Bochove zijn stelling onderbouwt? Hij zegt dat kwalitatief goede woningen leiden tot doorstroming. Dat heeft volgens mij niets met het huurbeleid te maken. De onzekerheid over de toekomst maakt echter dat mensen op hun eigen plek

blijven zitten. Als zij verhuizen, neemt de kans toe dat zij in een veel duurder woning terechtkomen. Hoe weerlegt de heer Van Bochove deze stelling?

De heer **Van Bochove** (CDA): Met het voorliggende en heel heldere huurbeleid. Ten eerste: in tegenstelling tot de angsten die mevrouw Gerken ons probeert aan te praten, blijf het grootste deel van de huurmarkt gereguleerd. Dat betekent dat de woningen bereikbaar zijn voor alle mensen die erop aangewezen zijn. De heer Depla noemt ineens een andere inkomensgrens, namelijk € 33.000. Bij de inkomensgrens van € 27.000 en 75% gereguleerd was er sprake van een behoorlijke overmaat. Bij € 33.000 blijft een voldoende betaalbare voorraad woningen beschikbaar voor de mensen. Ten tweede: in de nieuwbouwsector kunnen nieuwe woningen gebouwd worden die gewoon gereguleerd verhuurd kunnen worden. Daar verandert niets aan. In alle stukken staat dat, ook als de woningen in het overgangsgebied zitten waar die in de komende periode worden toegevoegd, de verhuurder de ruimte zal hebben om de woningen gereguleerd te verhuren. Ten derde. Alle mensen die op 31 december aanstaande een woning huren, zijn beschermd. Als die om hen moverende redenen willen verhuizen, kunnen die op de woningmarkt precies zien welke woningen in het overgangsgebied en welke woningen in het gereguleerde gebied zitten. Ik heb daarmee voldoende aangegeven waarop mijn overtuiging is gebaseerd. Ik stel daarnaast vast dat het overgrote deel van de huurwoningen gereguleerd is en blijft. Dat is een geheel andere visie dan die ik vanochtend heb gehoord. Ik ontleen die visie aan de stukken. De Raad van State stelt daar een aantal vragen over. Ik stel vast dat het kabinet het overgrote deel van die vragen helder weerlegt.

Mevrouw **Gerken** (SP): Ik wil nog een korte vraag stellen nadat ik dit goed ingestudeerde antwoord van de heer Van Bochove op me heb laten inwerken.

De heer **Van Bochove** (CDA): Mevrouw Gerken doet mij onrecht. Ik heb in de afgelopen drie jaar bij voortdurende over dit onderwerp dezelfde heldere betogen gehouden. Ik heb met veel belangstelling naar haar ingestudeerde verhaal geluisterd. Ik vind het flauw om zo'n opmerking te maken als iemand overtuigd is van zijn eigen argumenten die hij helder over het voetlicht brengt en die waarschijnlijk niet weerlegd kunnen worden. Mevrouw Gerken kan toch niet weerleggen dat meer dan 75% van de woningen gereguleerd blijft? De heer Depla klaagt zelfs dat het in Den Bosch boven de 80% komt. Met andere woorden: wat ik zeg klopt. Dit is niet ingestudeerd; dit zijn de feiten.

Mevrouw **Gerken** (SP): Ik mocht nog een korte vraag stellen. De heer Van Bochove zegt dat er voldoende betaalbare voorraad beschikbaar is en dat er ook voldoende betaalbare voorraad zal worden bijgebouwd. Weet de heer Van Bochove hoe lang de gemiddelde wachttijd voor een woning is?

De heer **Van Bochove** (CDA): Die verschilt per gebied en per wens. Ik constateer dat veel wachtlijsten vervuld zijn. Dit heeft alles te maken met het feit dat mensen, juist doordat zij kwalitatief willen doorstromen, een bepaalde woning willen huren. Zij melden zich daarvoor aan. Vaak

gaat het dan om een woning in een ander en hoger segment. Die komt niet vrij en zo blijft de wachtlijst vervuld. Er zijn wachtlijsten en die verschillen naar gelang het deel van het land, maar de vervuiling ervan onderbouwt mijn standpunt dat kwalitatieve toevoeging zal leiden tot doorstroming. Dit bevordert de verhuisketen, zo leren ons verschillende onderzoeken. Eén verhuizing levert enkele tientallen andere verhuizingen op. Daar gaat het om.

De heer **Depla** (PvdA): Ik heb niet gezegd dat er niet langer 75% gereguleerd blijft. Ik heb alleen gezegd dat die mensen ook € 50 per maand meer moeten betalen. Welke prikkels bevat het voorgestelde huurbeleid om te bereiken dat er meer gebouwd wordt en dat er meer doorstroming komt? Op die vraag geeft de heer Van Bochove geen antwoord.

De heer **Van Bochove** (CDA): De huurstijgingen in de komende jaren zijn zodanig dat er in juli aanstaande geen huurstijging van € 50 zal plaatsvinden. Ik herhaal dit omdat de heer Depla bij herhaling spreekt over huurstijgingen van € 50 per maand. In de komende periode zullen naast de huren ook de inkomens stijgen. Als je spreekt over huurstijgingen van € 50 per maand, moet je wel een helder en niet een demagogisch verhaal houden.

Nieuw huurbeleid moet het voor partijen, corporaties, en dergelijke, mogelijk en aantrekkelijk maken om te investeren in het middensegment, vandaar het overigens kleine verschil in huurstijging tussen het gereguleerde en het overgangsgedebiet. In afwijking van de oorspronkelijke voorstellen van de minister hebben wij ervoor gekozen om niet in een keer boven op de bestaande 5% nog eens 25% te liberaliseren. De discussie in de afgelopen drie jaar heeft er juist toe geleid dat de plannen zorgvuldig zijn aangepast, enerzijds om de zittende huurder te beschermen en anderzijds om de huurmarkt niet meteen te overvoeren met een groot geliberaliseerd segment.

De heer **Depla** (PvdA): Op de vraag of deze wet leidt tot meer woningbouw en een grotere doorstroming krijgen wij geen antwoord.

De heer **Van Bochove** (CDA): Die vraag heb ik bevestigend beantwoord.

De heer **Depla** (PvdA): Hoe kan de heer Van Bochove verklaren dat de woningbouwcorporaties die nu al enorme reserves hebben, een extra financiële prikkel nodig hebben? Afgelopen donderdag hebben wij vastgesteld dat het systeem zodanig is vormgegeven dat particuliere beleggers in plaats van meer, minder gaan investeren.

De **voorzitter**: Ik constateer dat u het niet met elkaar eens bent en ook dat deze discussie al eerder uitvoerig met minister Dekker is gevoerd. Ik geef het woord aan de heer Van Bochove.

De heer **Van Bochove** (CDA): Ik hecht eraan nog eens vast te stellen dat de CDA-fractie vanaf het begin een duidelijke lijn heeft gekozen in deze discussie. In de eerste plaats mag er pas meer vrijheid op de woningmarkt komen en dus geliberaliseerd worden, wanneer er voldoende keuzevrijheid is voor de huurders. In de

tweede plaats dient de positie van zittende huurders te zijn gewaarborgd. Beide elementen zijn gerealiseerd. Bij het aantreden van het kabinet Balkenende II was de financieel-economische situatie in Nederland zeer slecht. Er was sprake van een recessie. Daarom leken dus aanvullende bezuinigingen noodzakelijk op zeer veel uitgaven van het rijk, waaronder de individuele huursubsidie. De minister heeft daarbij nadrukkelijk een poging gedaan om haar politieke ideaal – namelijk het liberaliseren van de huurmarkt – te combineren met het afwenden van de concrete bezuiniging op de huurtoeslag. Gezien het structurele karakter van deze bezuiniging in de begroting, is een meerjarenoplossing gewenst. De Wet betaalbaarheidsheffing die nu bij de Eerste Kamer ligt, regelt een bijdrage van de verhuurders, waardoor aanvullende bezuinigingen op de huurtoeslag kunnen uitblijven. De CDA-fractie heeft er bij de behandeling van de Wet betaalbaarheidsheffing voor gezorgd dat dit een interimwet is geworden. De doelstelling is om tot een nieuw huurbeleid te komen.

Alle betrokken partijen op de huurmarkt zijn uitgenodigd om uiterlijk in 2010 in goed samenspel dat nieuwe gewenste huurbeleid te hebben. Dat is van groot belang voor de continuering van het huurbeleid, ook na het aannemen van dit wetsontwerp. Op die manier kunnen partijen vervolg en inhoud geven aan datgene wat zij in de commissie huurbeleid al hebben bereikt. Een goed eindadvies op dit punt kan uiteindelijk de rust in de huurmarkt weer terugbrengen. Is de minister bereid, dit overleg zoals het in het verleden ook functioneerde, te faciliteren? Ik zou het concrete voorstel willen doen, om daarbij het SER-model als kapstok te nemen: huurders, verhuurders en enkele hoogleraren, noem het Kroonleden, die samen nadenken over het nieuwe huurbeleid, gefaciliteerd door het rijk langs twee lijnen. In de eerste plaats door het instandhouden van de huurtoeslag en in de tweede plaats door concrete steun tijdens het proces. De minister stelt dit overleg in en geeft het daarmee een status. Graag hoor ik de reactie van de minister op dat punt.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Ik heb een vraag over de huurtoeslag, want ik krijg toch het idee dat de A in CDA staat voor afleidingsmanoeuvres.

De **voorzitter**: Wat is uw vraag, mevrouw Van Gent?

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): U hebt de bezuiniging op de huurtoeslag geaccepteerd. Nu wilt u een commissie instellen. Er was natuurlijk ook een andere keuze mogelijk geweest, namelijk om het geld daar te halen waar het zit bij de bewoners. Dat is dan niet bij de huurder met een huurtoeslag, want dat zijn de laagste inkomens. Waarom heeft het CDA daarvoor gekozen?

De heer **Van Bochove** (CDA): Ik kom zo nog even terug op het punt van de bezuiniging op de huurtoeslag terug.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Nee. U hebt er net over gesproken, dus dan kunt u daar nu ook een antwoord op geven.

De **voorzitter**: De heer Van Bochove gaat over zijn eigen antwoord, mevrouw Van Gent.

De heer **Van Bochove** (CDA): Voorzitter. Ik kan mevrouw

Van Gent natuurlijk ook meteen bedienen en dat punt straks in mijn tekst overslaan. Wij hebben in de recessie waarin wij verkeerden, moeilijke keuzes gemaakt ten aanzien van het beleid dat nodig was om Nederland ook financieel weer op de rit te zetten. Die moeilijke keuzes hebben er ook toe geleid dat er in de periode van het kabinet Balkenende I een besluit genomen is om 210 mln. structureel op de huurtoeslag te bezuinigen. Bij Balkenende II heeft de toen zittende minister een aantal voorstellen gedaan, waaronder liberaliseren en een bijdrage vragen van de verhuurders, zodat er niet aanvullend op de huurtoeslag bezuinigd hoefde te worden.

Het uiteindelijke doel moet zijn dat er voldoende betaalbare huurvoorraad beschikbaar blijft voor de mensen die hierop aangewezen zijn. Marktwerking in een overspannen markt leidt niet tot het gewenste doel. Daarom moet het credo zijn: bouwen, bouwen en nogmaals bouwen. De kwalitatieve tekorten moeten worden opgelost en daarmee komt er ook een einde aan het kwantitatieve tekort.

De heer **Depla** (PvdA): Ik heb twee vragen. U legt terecht uit dat het met de economie minder ging en dat u daarom de huurtoeslag bij de mensen met de laagste inkomens hebt gekort. Kunt u er een voorbeeld van geven dat dit kabinet in een tijd dat het moeilijk ging iets extra's heeft gevraagd aan de hoogste inkomens? U stelt voor om een soort SER in te stellen op het gebied van huren. Dat vind ik een sympathiek voorstel. Waarom doen wij dat dan niet voordat wij dit nieuwe stelsel invoeren? Bij de betaalbaarheidsheffing was het zo. Als ik uw verkiezingsprogramma lees, is het zo. Bent u eigenlijk ongelukkig met dit voorstel? Waarom stellen wij niet eerst die commissie in en wachten wij nog even met het huurbeleid?

De heer **Van Bochove** (CDA): In tegenstelling tot wat de oppositie steeds beweert, hebben wij ook in moeilijke tijden een aantal stappen gezet, bijvoorbeeld bij de hypotheekrente, om de aftrek en de besteding van middelen te beperken. Met andere woorden, ook aan die kant van de lijn heeft het kabinet het nodige gedaan. Het nieuwe huurbeleid zoals dat nu wordt vormgegeven, waarbij er enige verruiming op de huurmarkt komt, is gewenst. Die verruiming is gewoon noodzakelijk. Zij komt tot stand zonder de zittende huurders daarin te schaden, die allen zijn beschermd. Er is voldoende ruimte op de markt, zeker nu het bouwprogramma oploopt, om te kunnen kiezen voor een andere woning. Wij houden in dit land op heel veel plaatsen zelfs meer dan 80% gereguleerd. Dat is ook aangepast en verbeterd, conform het maatwerk waarom sommige gemeenten hebben gevraagd, om ervoor te zorgen dat er in die gemeenten ruimte beschikbaar blijft. Het huurbeleid dat dit kabinet in de afgelopen jaren heeft gevoerd, heeft geleid tot de laagste huurstijging sinds de jaren vijftig van de vorige eeuw. Daarnaast heeft het kabinet onder druk van de Kamer ...

De heer **Depla** (PvdA): Ik heb hier moeite mee. Deze uitspraak is juist voor één jaar, namelijk 2005, maar in 2002, 2003 en 2004 zie ik een gat tussen de inflatie en de huurstijging. De huurstijging was in die jaren hoger dan aan het begin van deze eeuw. Ik geef de heer Van Bochove dus alle credits voor 2005 maar niet voor de

hele kabinetsperiode-Balkenende. Huurders weten wel beter.

De heer **Van Bochove** (CDA): Ik ga even terug naar 2001, toen het middellange huurbeleid tot stand kwam onder Paars II. Huurders en verhuurders sloten toen een akkoord over het huurbeleid. Ik ben daarvoor niet verantwoordelijk. Ik zat niet bij de huurders, noch bij de verhuurders. Zij maakten een afspraak waarbij het gemiddelde van de inflatie over de laatste vijf jaar werd gerekend. Dat pakte desastreus uit voor huurders vanwege de hoge inflatiecijfers in 2002, 2003 en 2004. Toen dat effect optrad ...

De heer **Depla** (PvdA): Hoge inflatie in 2004?

De heer **Van Bochove** (CDA): Ja. Als u in 2004 het gemiddelde neemt over de vijf voorgaande jaren, komt u op een zeer hoog gemiddeld inflatiecijfer. Dat lag bij elkaar opgeteld ver boven de 12%, zelfs boven de 14%. Als u het gemiddelde daarvan neemt, kunt u uitrekenen wat de huurstijgingspercentages waren. De huurders, die hun handtekening onder het contract hadden gezet, schreeuwden moord en brand en wilden hun handtekening terugtrekken. De CDA-fractie heeft dat in de Kamer mogelijk gemaakt door de minister te vragen dat ook te doen en voor een aanpassing te zorgen. De eerlijkheid gebiedt te zeggen dat wij daarbij de steun van de oppositie hadden. Ik hoor de heer Depla echter niet over die afspraken, die partijen op dit punt onderling hadden gemaakt.

Met andere woorden, dit kabinet heeft ervoor gezorgd dat de slechte afspraak die de huurders in 2001 hadden gemaakt, is gecorrigeerd. Ik hoor daar nooit iemand over.

De heer **Depla** (PvdA): U hoort mij daar regelmatig over. Ik geef u daarvoor elke keer opnieuw de credits. Ik vraag u alleen of u dit ook de komende jaren doorzet. Dan laat u het afweten.

De heer **Van Bochove** (CDA): In de komende jaren zetten wij een gematigd huurbeleid voort. Ik hecht eraan te zeggen dat de huurstijgingspercentages corresponderen met een actueel inflatiecijfer plus een beperkte huurstijging, een toeslag, hetgeen in de afgelopen vijftig jaar in dit land volstrekt normaal en gebruikelijk was, onder alle kabinetten. Dat zetten wij in de komende jaren voort. Wij zorgen ervoor dat 75% en meer voor die categorie woningen in stand blijft. In de tweede plaats maken wij een kleine verruiming aan de bovenkant van de markt, waarbij de huur 0,5% tot 1% hoger kan zijn, zoals de heer Hofstra terecht heeft gezegd. Ik heb de staatjes ook voor mij liggen. Bijna geen enkel jaar is de huurstijging gelijk aan het maximaal toegelaten percentage. Die zit er eigenlijk in alle jaren onder. Het voorliggende wetsvoorstel gaat bij de bepaling van de huurprijs, en met name bij de beantwoording van de vraag of er sprake is van een geregleerde of een geliberaliseerde huurprijs, uit van de WOZ-waarde in plaats van het tot nu toe gehanteerde woningwaarderingstelsel. Op zich staat dit stelsel al enige tijd ter discussie. Alle partijen waren het erover eens dat de zogenoemde omgevingsfactoren via de WOZ-waarde ingebracht moesten worden. In dit wetsvoorstel wordt de grens tussen gereguleerd gebied, overgangsgebied en geliberaliseerd gebied volledig door de WOZ-waarde

bepaald. Volgens het kabinet zijn er voldoende waarborgen ingebouwd om dit direct in te voeren. Ik vraag de minister, nog eens precies aan te geven waarom er gekozen is voor de indeling van huurwoningen op basis van de WOZ-waarde, en niet voor indeling op basis van de puntentelling behorend bij het woningwaarderingstelsel. Wat zijn de effecten als in het beleid een andere keuze wordt gemaakt?

Voor alle zelfstandige huurwoningen is de WOZ-waarde beschikbaar. Deze waarde is bepaald door het vrije verkeer op de markt. Binnenkort zal zij bovendien jaarlijks worden herijkt. De Waarderingskamer ziet toe op uniforme waardebepaling. De minister heeft in een algemene maatregel van bestuur op verzoek van sommige gemeenten de WOZ-waarde aangepast als de marktomstandigheden dit noodzakelijk maakten. Ik constateer dat het departement de gemeenten niet één, maar meerdere keren heeft aangeschreven en dat vele gemeenten daarop niet hebben gereageerd. Kennelijk zijn zij tevreden met deze aanpak. Dit heeft de instemming van de CDA-fractie.

Ik ga ervan uit dat, waar gemeentebesturen zich tegen de voorstellen verzetten en door aanpassing van de voorstellen op hun wenken zijn bediend, zij nu alles in het werk stellen om met verhuurders tot goede afspraken te komen, bijvoorbeeld over het zo nodig terugbrengen van woningen naar het gereguleerde gebied, waar deze woningen eerst in een van beide andere categorieën vielen, of over een zorgvuldige verdeling van de voorraad over de wijken. Dit is mijn bezwaar tegen de plaatjes die de heer Depla liet zien. Hij heeft de cijfers nog eens helder neergezet. Het stelt mij echter teleur dat hij al zijn socialistische wethouders in de gemeenten niet kan overtuigen dat het noodzakelijk is dat gemeentebesturen keuzes maken en dat zij tot afspraken komen. Mij viel tijdens de hoorzitting van afgelopen donderdag op dat er een aantal wethouders beweerden dat het in hun gemeente wel lukte om tot afspraken te komen, maar dat het in al die andere gemeenten niet lukte. Afspraken maken op lokaal niveau is een van de onderdelen uit de moties-Koşer Kaya/Van Bochove. Het gaat er niet om dat het Rijk zwart op wit vastlegt dat het in de ene gemeente zus en in de andere gemeente zo moet. Dat zal de heer Depla overigens ook niet willen. Het gaat er juist om dat de afspraken op lokaal niveau worden gemaakt. Ik ga ervan uit dat gemeentebesturen en corporatiebesturen dat ook willen.

Er kan zich daarbij echter wel eens een probleem voordoen. Daarom vraag ik aan de minister wat hij concreet gedaan heeft en kan doen om de uitvoering van de motie-Koşer Kaya/Van Bochove inhoud te geven. Een tweede misverstand moet namelijk ook worden weggeruimd; deze motie is niet alleen gericht op het nú realiseren, want een en ander blijft een proces dat wij nog vele jaren met elkaar moeten doorlopen. De doelen zijn immers niet in één keer in de verschillende gemeenten te bereiken.

De heer **Depla** (PvdA): Dit is de helft van de kern van de zaak; de vraag namelijk wat een en ander nu eigenlijk voorstelt. Als men er op lokaal niveau met elkaar uitkomt, dan ben ik de laatste die daarover verder gaat zeuren; dan ben ik daar blij mee. Er spelen hierbij echter drie dingen. In de eerste plaats hebben wij nog niet geregeld dat gemeenten een formele positie ten opzichte van de corporaties hebben, terwijl wij wel per 1 januari

een nieuw stelsel willen invoeren. Wat is de formele positie van gemeenten als corporaties niet willen meewerken? In de tweede plaats is een kwart van de woningen in particulier bezit, dus daarover valt helemaal niets af te spreken. Op sommige van mijn plaatjes kun je dat heel helder zien. In de derde plaats zijn de brieven juist in de tijd gestuurd dat er geen colleges zaten.

De heer **Van Bochove** (CDA): Ach, mijnheer Depla, kom nu toch.

De heer **Depla** (PvdA): Ja mijnheer Van Bochove, u als oud-wethouder moet toch zeker weten dat, als je net een week wethouder bent, je niet ...

De heer **Van Bochove** (CDA): Er zit altijd een college, mijnheer Depla, laten wij niet kinderachtig doen. Dit beleid was bovendien al heel veel eerder bij de gemeenten bekend.

De heer **Depla** (PvdA): Maar niet uw motie.

De heer **Van Bochove** (CDA): Dus om nu even te roepen dat er geen college was, slaat echt als kip op Dirk.

De heer **Depla** (PvdA): Dat is niet waar, want heel veel colleges waarvan gelukkig de kleur is gewijzigd, waren te laat. Bovendien zijn in de brieven die gemeenten hebben gestuurd – ik neem aan dat u ze allemaal gelezen hebt – veel vragen gesteld en opmerkingen gemaakt. Daarop is volstrekt niet gereageerd. Ik vraag u echter, eerst te reageren op mijn eerste twee punten. Wat is bovendien het effect van de betaalbaarheidsheffing die je op basis van de WOZ-waarde doet en niet op basis van over-reserves?

De heer **Van Bochove** (CDA): Het is absoluut niet zo dat er een instrumentarium ontwikkeld moet worden waarmee gemeenten één op één de corporaties kunnen aansturen; daartegen zal ik mij altijd verzetten. Beide partijen hebben een onderscheiden verantwoordelijkheid. Dat laat onverlet dat partijen wel tot afspraken moeten komen. De minister heeft instrumenten met behulp waarvan hij tegen de corporaties kan zeggen dat zij tot heldere afspraken moeten komen. Het gaat vooral om de positie van gemeentebesturen. Zij moeten veel duidelijker zijn in wat zij voor hun gemeente wensen. Zij moeten volkshuisvestingsbeleid gaan voeren. Op een aantal plekken gaat dat overigens al goed. Een aantal wethouders is zeer zelfbewust bezig. Het lastige van de discussie is wat dat betreft dat de goeden over dezelfde kam worden geschoren als degenen die het niet goed doen. Op lokaal niveau moet veel nadrukkelijker een woonbeleid worden gevoerd. De wethouders zullen tot heldere afspraken moeten komen over de indeling in de wijken. De heer Depla spreekt over particuliere verhuurders, maar zij zitten ook bij de wethouder aan tafel. Niemand verbiedt hun om afspraken te maken met de wethouder. De heer Depla refereert aan een vorig leven van mij, maar in dat vorige leven werden afspraken gemaakt, omdat de particuliere verhuurders er veel belang bij hadden met het gemeentebestuur afspraken te maken over dat onderwerp. Ik ben wat dat betreft niet zo somber.

De heer **Depla** (PvdA): Er wordt een heel systeem in het

leven geroepen op basis van de WOZ-waarde, maar de heer Van Bochove stelt eigenlijk dat dit systeem overboord moet en dat er lokale afspraken over moeten worden gemaakt. Waarom doen wij dat niet? Waarom maken wij het zo ingewikkeld?

De heer **Van Bochove** (CDA): Het systeem is helemaal niet zo ingewikkeld. Als je op dit terrein enige rechtszekerheid wilt bieden aan zowel huurders als verhuurders, moet je de grenzen waarbinnen je opereert helder maken. Dat gebeurt in dit voorstel. De grenzen worden helder en binnen die grenzen kan worden geopereerd. Ik roep partijen op te komen tot nieuwe vervolgspraken in dit traject. Ik heb de minister uitgenodigd om die te faciliteren. Dan kom je eraan toe om die afspraken te verfijnen. Nu slaagt men daar niet in. Door de zaak te verfijnen, is de kans groter dat de gemaakte afspraken op lokaal niveau op termijn kunnen worden verbeterd. Voor de CDA-fractie is het gefaseerd vergroten van het geliberaliseerde gebied een punt van aandacht. Er zijn afspraken gemaakt over op welk moment en onder welke condities het overgangsgebied kan vervallen. Wij gaan er daarbij van uit dat de minister de Kamer tijdig informeert over alle regionale ontwikkelingen. Van belang is de afspraak dat een zittende huurder, hij of zij die op 31 december 2006 een huurcontract heeft, op 1 januari 2007 en de jaren daarna beschermd is. Hoe wordt de huurder hierover geïnformeerd?

Nieuwbouw blijft een punt van aandacht. Dat kwam ook in de hoorzitting naar voren. Om nieuwbouw in het duurdere segment te bevorderen, zo stellen de particuliere investeerders en beleggers, is het noodzakelijk dat alle nieuwe woningen direct in het geliberaliseerde gebied vallen. Hierover mag geen onduidelijkheid bestaan, aldus dit deel van de markt. Ik stel echter vast dat het wel degelijk van belang is dat een deel van die nieuwbouw in het gereguleerde gebied valt, dan wel verhuurd moet kunnen worden. Hoe kijkt de minister tegen deze spanning aan?

De positie van de huurder in relatie tot de huurcommissie en/of de rechter lijkt goed geregeld. De antwoorden van de minister duiden ook in die richting. Tijdens de hoorzitting is de zorg uitgesproken dat er een stortvloed aan procedures, ook bij de huurcommissies, gaat worden gevoerd. Het gaat daarbij onder andere om het aanvechten van de vaststelling van de WOZ-waarde. Er is in dat kader gewezen op – en ik citeer – “de mogelijke overschrijding van de redelijke termijn als in de civiele huurprijsbeschermingsprocedure een bestuursrechtelijke rechtsbescherming geïmplementeerd wordt”. Dat is een citaat van de jurist Sarolea afgelopen donderdag. Vooral de rechtsbeschermingsprocedure tegen de WOZ-vaststelling duurt veel langer dan de minister van VROM in eerdere antwoorden heeft aangegeven, zo werd gesteld. Wat is de reactie van de minister hierop? Handhaaft hij zijn eerder geuite geruststellende uitspraken? Kan de minister dat onderbouwen? Loopt de Staat der Nederlanden niet een risico van een procedure in het licht van het EVRM? Ook dat kwam afgelopen donderdag naar voren. De CDA-fractie maakt zich zorgen over de eerste periode van dit traject, waarbij sprake is van een flink aantal omvangrijke zaken en dossiers. Is de minister bereid zo nodig tijdelijk extra capaciteit bij de huurcommissies in te zetten, zodat de wettelijke termijn van vier maanden gehandhaafd blijft?

De heer **Hermans** (LPF): Voorzitter. Helaas hebben wij in Nederland te maken met een niet goed functionerende woningmarkt, waarbij onjuiste prijsvorming leidt tot marktverstoring. Deze marktverstoring uit zich in verschillende zaken, zoals een onvoldoende prikkel om te bouwen bij verhuurders, een toenemend kwalitatief woningtekort en het bezet houden van goedkope woningen. Helaas hebben wij van dit kabinet geen voorstellen mogen ontvangen om het scheefwonen tegen te gaan. Verder zien wij dat het verbeteren van oude wijken stagneert, dat de doorstroming in het algemeen stagneert en dat er lange wachtlijsten ontstaan. Al met al is er reden genoeg om snel tot een wijziging van staand beleid te komen. Het probleem is helder. De oorzaken zijn echter ook helder: het gevoerde huurprijsbeleid op rijksniveau en op corporatieniveau, dat op zijn beurt is veroorzaakt door belangen van woonbetaalbaarheid voor individuele huurders. Woonbetaalbaarheid is natuurlijk een nobel streven, maar heeft ook negatieve gevolgen gehad; ik heb ze eerder genoemd.

Nu de oplossingen: wat is er tot nu toe gedaan? Wij zien dat er wordt gestreefd naar een hogere woningbouwproductie. Wij zien aanjaagteams die hulp bieden bij het opstellen van bouwplannen, procedures et cetera. Er is geld gekomen voor stedelijke vernieuwing, de 56-wijkenaanpak. De Nota Ruimte heeft geprobeerd om het bouwen eenvoudiger te maken, maar het blijft belangrijk om de marktverstoring op te lossen. Prijs en kwaliteit moeten meer in overeenstemming worden gebracht. Voorop bij de behandeling van dit wetsvoorstel staat dat er veel tijd verloren is gegaan. Wij zijn al jaren aan het spreken en het wordt er in het veld niet beter op. Het veld was eerst aan zet en nu ook de politiek.

De voorgestelde wet heeft in eerste instantie ten doel het investeringsgedrag van verhuurders te beïnvloeden: bouwen dus. Doel is natuurlijk niet om alle huurprijzen zomaar te verhogen. Het gaat erom de relatie tussen kwaliteit en prijs te herstellen en hiermee investeringen te prikkelen. Verder worden de mogelijkheden verruimd, maar – heel belangrijk voor de LPF-fractie – met een redelijk hoog niveau van bescherming. Wij willen van 95% naar 75% gereguleerde woningen, wat nog steeds zeer aanzienlijk is.

Het nieuwe beleid betreft een gefaseerde vergroting van het geliberaliseerde deel, een modernisering van het woningwaarderingstelsel, waarbij het gebruik van de WOZ-waarde wordt geïntroduceerd, en meer differentiatie in de huurverhoging.

Mijn fractie blijft problemen houden met de hantering van de WOZ-systematiek. Wij vragen de minister aan te geven waarom deze systematiek nu beter is dan het oude puntenstelsel. Het lijkt simpeler te kunnen en de introductie van de WOZ-waarde lijkt onnodig complex. Wij zien vier regio's met WOZ-begrenzingsen met daarin weer 40 gemeenten met andere grenzen. Tijdens de hoorzitting werden nog wat specifieke problemen aangetoond. Zo werd gewezen op de bouw en exploitatie van woonzorgwoningen en op studentenhuusvesting. De opbrengst zou onvoldoende zijn voor de exploitatie en dus voor de bouw. Daarnaast werd gewezen op de bezwaarprocedures rond de WOZ-waardebepaling, die vaak langer dan twaalf maanden duren, waarvan onzekerheid het gevolg is. De rechtsbescherming van de zittende huurder komt daarmee in het gedrang.

Een ander punt is de prikkel om te gaan bouwen. De WOZ-waarde van nieuwbouwwoningen is bij de investeringsbeslissing nog niet bekend, terwijl deze voor bouwende partijen van belang is. Met het puntenstelsel kan dit eenvoudiger. Eerder heb ik moties ingediend gericht op het geven van die zekerheid, maar deze moties kregen in de Kamer geen meerderheid. Al deze bezwaren tegen het gebruik van de WOZ-waarde baren ons zorgen. Het is voor ons een aangelegen punt. De minister dient er uitvoerig op in te gaan en aan te geven op welke manier aan de bezwaren tegemoet kan worden gekomen.

Mevrouw **Gerkens** (SP): De heer Hermans spreekt van een aangelegen punt. Is het voor hem een breekpunt voor dit wetsvoorstel?

De heer **Hermans** (LPF): Ik gebruik de term "aangelegen punt" niet voor niets. Ik verwacht dat op de bezwaren tegen het hanteren van de WOZ-waarde die tijdens de hoorzitting zijn geuit, een afdoende antwoord wordt gegeven. Wij zijn niet van plan om zonder een adequaat antwoord zomaar in te stemmen met het wetsvoorstel. Ik wacht het antwoord van de minister af.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Het lijkt erop dat de heer Hermans CDA en VVD aan een meerderheid gaat helpen voor dit wetsvoorstel. Stel dat die WOZ-waarde erin blijft. Steunt hij het wetsvoorstel dan nog? Of gaat hij samen met de heer Van Bochove een voorstel indienen? Zo ja, kan dat voor 1 januari allemaal geregeld worden?

De heer **Hermans** (LPF): Mevrouw Van Gent vraagt mij om een oordeel, maar dat vind ik op dit moment lastig. Je kunt kijken naar een ander puntenstelsel, maar je kunt ook waarborgen creëren om de investeringsprikkel in het systeem te behouden. Mogelijk zal ik mijn eerder ingediende moties opnieuw indienen en dan hoop ik op een Kamermeerderheid daarvoor.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): En zo niet, dan houdt het voor u op.

De heer **Hermans** (LPF): Dan komen wij nader te spreken.

Mevrouw **Koşer Kaya** (D66): Voorzitter. Er is het een en ander veranderd sinds de laatste keer dat wij over dit onderwerp spraken. Er zit een nieuw kabinet en er is een nieuwe minister van VROM. Wij hebben het vandaag over zeer ingrijpende huurplannen, waarover nog de nodige vragen te stellen zijn.

De fractie van D66 is in dit dossier altijd heel duidelijk geweest. Wij kennen een groot probleem op onze woningmarkt. Starters komen niet aan een huis, doorstroom is niet mogelijk. Er is een tekort aan woonruimte voor ouderen. In grote steden treedt segregatie op tussen arm en rijk en tussen mensen met verschillende culturele achtergronden. Daarbij komt dat wij praten over een systeem dat raakt aan de eerste levensvoorziening van mensen: een woning, een dak boven je hoofd, een eigen plek op aarde. Het is niet onterecht dat mensen slapeloze nachten hebben. De regering heeft ervoor gekozen, een deel van de huurmarkt conform de marktprijs te harmoniseren, zodat

het aantrekkelijker wordt om te verhuren en op die manier iets aan de doorstroom te doen. Dit macrobeleid valt op microniveau echter anders uit. Wij hebben daarom steeds gezegd: eerst bouwen, bouwen, bouwen. Pas als voldoende is bijgebouwd, kan geharmoniseerd worden. De doorstroming zal namelijk niet plaatsvinden als er geen woningen zijn bijgebouwd. Maar de vraag blijft of het te verwachten is dat mensen hun huis verlaten voor een ander huis van dezelfde prijs, dat beduidend minder groot is en minder kwaliteit heeft. Is het te verwachten dat mensen bereid zijn, over grote afstanden te verhuizen? D66 betwijfelt dit, en hoort hierop graag een toelichting.

Ik heb in mijn inbreng steeds de huurplannen aan twee moties gekoppeld, één over maatwerk en één over segregatie. Tot op heden heb ik geen enkele partij gesproken die jubelend was over het maatwerk. Ik wil dat de minister uitgebreid aangeeft of dat maatwerk wel kan worden geleverd. Niet voor niets heb ik immers die moties ingediend. Voor segregatie geldt hetzelfde: ook daarover heb ik niemand gehoord of gelezen die daar jubelend over was. Graag een uitgebreid antwoord.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Ik heb ook alle reacties op maatwerk en segregatie gelezen. Maar waar staat de D66-fractie precies?

Mevrouw **Koşer Kaya** (D66): Wij hebben het over een serieus probleem: de woningmarkt is dichtgeslibd. D66 heeft hier nimmer populisme bedreven, noch ter linker-, noch ter rechterzijde. Wij hebben altijd inhoudelijk naar dit dossier gekeken. Ik heb steeds namens mijn fractie aangegeven dat maatwerk essentieel is voor deze plannen, en daarbij aangegeven dat mijn motie over segregatie eveneens essentieel is. De minister moet duidelijk aangeven of maatwerk geleverd en segregatie voorkomen kunnen worden. Zo niet, dan praten wij daar verder over.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Wat zijn voor D66 de aanvullende voorwaarden om dat goed te regelen?

Mevrouw **Koşer Kaya** (D66): De VNG heeft uitgebreid de struikelblokken aangegeven, en ik vraag de minister onder andere daarop te reageren.

Ik sluit mij aan bij de eerder gestelde vragen over de WOZ-taxatie. D66 heeft nooit gehecht aan die taxatie, en ook nu blijkt dat partijen daarover niet tevreden zijn. De rol van de huurcommissies zal voor enorme problemen zorgen, problemen die moeten worden aangepakt. Niemand is erbij gebaat dat daarover lange procedures ontstaan, en dat voortdurend naar de rechter wordt gestapt. Betrokkenen moeten zekerheid hebben, zodat zij niet de zoveelste procedure moeten starten. Ook daarop graag een antwoord van de minister.

Ik vraag mij af waar het beleid heengaat. Het lijkt er namelijk op dat niet aan de moties van mij en collega Van Bochove wordt voldaan. Voldoen aan die moties is een basisvoorwaarde om dit beleid de goede kant uit te duwen. Daarnaast kan dit beleid alleen worden uitgevoerd in goede samenspraak met gemeentes en corporaties. Vooralsnog krijgen wij veel signalen dat dat niet echt opschiet. Graag ook daarop een reactie.

De vergadering wordt van 13.00 uur tot 14.15 uur geschorst.

De **voorzitter**: Voordat ik het woord aan de minister in eerste termijn geef, wil ik het volgende nog onder de aandacht brengen. De heer Depla heeft aangegeven, prijs te stellen op plenaire afronding van dit debat. Zoals het er nu naar uitziet, zal die waarschijnlijk aanstaande donderdag, laat in de avond plaatsvinden. Waar er een groot aantal vragen aan de minister is gesteld, wil ik de leden vanmiddag ruim de mogelijkheid geven om, zo nodig, te interrumperen. Mijn voorstel is dan wel dat zij hun inbreng in tweede termijn opschorten tot de plenaire afronding donderdagnacht. Ik constateer dat de leden hiermee kunnen instemmen, zodat aldus is besloten. Dan geef ik nu het woord aan minister Winsemius voor zijn antwoord op de vragen van de Kamer in eerste termijn.

Minister **Winsemius**: Voorzitter. Eerst zal ik wat algemene opmerkingen maken, waarna ik in zal gaan op de sociale aspecten om vervolgens mijn reactie te geven op de wat meer specifieke en technische vragen. Als nieuwkomer stel je je altijd de vraag: waar komen wij vandaan en waar gaan wij naartoe? Mevrouw Van Gent heeft mij gevraagd of ik hetgeen nu voorligt in één zin kan samenvatten. Welnu, ik heb het opgeschreven: geen luxe maar noodzaak. Mijns inziens zit de noodzaak erin dat de woningmarkt niet goed functioneert. De wachtlijsten zijn te lang, er is te weinig gebouwd, het tempo van de herstructurering van de wijken en de buurtaanpak is te laag, de doorstroming verloopt niet goed etc. Wij weten tegelijkertijd dat het een heel complexe materie is met maatschappelijke en individuele belangen. Het wetsvoorstel kent een zeer lange behandeling in de Kamer, namelijk drie jaar. Voor die tijd heeft de commissie-Vermeulen pogingen gedaan om elkaar te vinden op een gezamenlijke aanpak. Toen dit niet mogelijk bleek, heeft mijn voorgangster besloten op dit punt de verantwoordelijkheid een stuk naar zich toe te trekken. Geconstateerd kan worden dat wij na drie jaar nog steeds niet zijn uitgediscussieerd, aangezien er nog sprake is van haken en ogen en bepaalde vraagpunten. Een ervan is of het systeem wel schokbestendig is en of het niet door zijn stutten gaat qua procedures. Verder is er nog een forse kloof te dichten op het gebied van vraag en aanbod op de woningmarkt. Er is nog geen ontspannen woningmarkt. Er zijn nog steeds segmenten waar sprake is van een duidelijk tekort, met name het middensegment richting de overgang naar de koopmarkt, waarbij in de loop der tijd een felle scheiding is ontstaan. Het wetsvoorstel dat nu ter tafel ligt, heeft eigenlijk het tij mee. Het is prettig om dat te constateren, waarvoor ook dank aan de gehele Kamer. Het heeft zo lang geduurd dat de wind in de loop der tijd ging draaien. Ik werd daarop gewezen door onder anderen professor Priemus. Toen het wetsvoorstel op tafel lag, heeft hij gezegd dat het met die kloof niet haalbaar was. Het gaat echter beter met de economie en dat leidt nagenoeg automatisch tot een grotere investeringsbereidheid. Investeerders en huurders worden optimistisch. De laatstgenoemde groep gaat na of het nu niet mogelijk is om een andere woning of misschien zelfs een koopwoning te betrekken. Sinds 2003 is ook de migratie sterk afgenomen. Dat is belangrijk, want voorheen was er een dusdanig grote instroom dat er spanning op die markt ontstond. Dat geldt in het bijzonder voor bepaalde segmenten. Het is op grond van die ontwikkelingen naar ons idee mogelijk

om de doelstellingen te realiseren. De heer Hofstra vermoedt dat er in 2008 in de overgangsgebieden al veelvuldig sprake zal zijn van liberalisering. Dat is niet zeker, maar wij hebben er redelijk veel vertrouwen in dat het percentage van 2 woningtekort wordt gehaald. Op een aantal terreinen zal het vermoedelijk zelfs beter gaan en daar zal die spanning behoorlijk teruglopen. De heer Depla heeft gevraagd of het niet beter is om te wachten tot er werkelijk zicht is op het percentage van 1,5. Dat zal vermoedelijk in 2010 het geval zijn. In 2008 kan dan waarschijnlijk al worden uitgegaan van 2%. Als men inderdaad zo goed op gang is, fietst men het laatste gat ook wel dicht. Uiteraard kan er iets drastisch gebeuren, maar dan is men er zelf bij. Later in mijn betoog kom ik daarop terug. Woonbeleid moet voldoen aan de kenmerken dat het effectief is, dat de kwaliteit goed is en dat er sprake is van leefbaarheid. Het gaat dus niet domweg om het volume, ofwel het stapelen van stenen. Belangrijk is dat er sprake is van kwaliteit en leefbaarheid. Voor de bewoners is ook efficiëntie van belang. De huren moeten betaalbaar blijven. Wij gaan uit van de drieslag huurbeleid, -toeslag en -bescherming. Een en ander is in het geheel ingebakken. Ook maatschappelijk moet het efficiënt zijn: het zou immers jammer zijn als het geld aan de verkeerde zaken werd besteed. Een ander belangrijk punt is eerlijkheid. Dat lijkt een merkwaardig criterium, maar dat is het hardste criterium. Als mensen beleid niet als eerlijk ervaren en de zwakste groepen niet goed zijn beschermd, wordt niet aan dat criterium voldaan. Daarbij komt dat mensen elkaar serieus moeten nemen. Serieus nemen is gerelateerd aan eerlijkheid. Met "elkaar" doel ik op huurders, verhuurders, corporaties en gemeenten. Mensen keuren over het algemeen goed dat er beslissingen worden genomen die niet overeenkomen met hun wensen, mits er naar hen is geluisterd. Voor ons staat de lokale invulling voorop. De heer Depla plaatst veel kanttekeningen bij dit wetsvoorstel, maar aan het eind van zijn betoog pleit hij voor meer vertrouwen. Hij vraagt zich vervolgens af waarom de WOZ-indeling niet aan de gemeenten kan worden overgelaten. Dat is een bijzonder liberaal voorstel dat voor mij iets te snel komt. Op termijn sluit ik dat niet uit, maar het is belangrijk om daar zelf bij te zijn en het vertrouwen te hebben dat die markt wat meer in evenwicht komt. Tevens moet er het vertrouwen zijn dat de procedures wat beter werken. Wij doen overigens nu al de nodige ervaring op. Op sommige plekken leidt goed overleg tot schitterende oplossingen, zoals het Pact van Zuid in Rotterdam. Op termijn is dit wellicht mogelijk, maar nu nog niet.

De heer **Depla** (PvdA): Ik wijs erop dat het bij het Pact van Zuid vrijwel alleen om gereguleerde woningen gaat. De minister heeft de problemen opgesomd. Daar gaat de discussie echter niet over. Het punt is dat het wetsvoorstel op veel punten contrair werkt. Wil de minister straks punt voor punt aangeven waarom het wetsvoorstel wel de gewenste werking zal hebben? Waarom leidt het wel tot vergroting van de woningbouwproductie, ondanks de verhalen van de particuliere beleggers en de vermogenspositie van corporaties? Waarom wordt de herstructurering erdoor versneld? De onzekerheid lijkt namelijk alleen maar groter te worden en dat leidt tot meer verzet. Hoe wordt het dichten van de kloof tussen vraag en aanbod bevorderd? Het is prachtig dat de lagere migratie de

woningnood kleiner maakt, maar waarom wordt dit niet per regio geïnventariseerd? Met een inkomen van € 33.000 kan je in Groningen op de vrije markt terecht, maar dat is in Eindhoven, Utrecht of Maastricht onmogelijk. Waarom mogen de gemeenten niet bepalen welke woningen op welk moment vrijgegeven worden? In mijn nota heb ik geprobeerd, aan te geven dat men met maatwerk altijd tegen de wind in moet roeien. Eerst worden de beste woningen duurder gemaakt en vervolgens moet er op lokaal niveau worden onderhandeld om dat terug te draaien. Daarmee zijn wij weer terug op ons uitgangspunt. Ik heb een hogere ambitie. Ik wil de situatie structureel verbeteren en dat lukt niet met dit wetsvoorstel.

Minister **Winsemius**: Ik kan mij niet voorstellen dat u het wetsvoorstel verkeerd begrepen heeft. Uitgangspunt is dat 75% van de huurwoningen gereguleerd is. De zittende huurders worden goed beschermd. Mede dankzij de actieve inbreng van de heer Depla zijn er veel waarborgen ingebouwd. Het gat zit in het overgangsegment en daar moeten dan ook woningen bijgebouwd worden. Ik kom straks nog op de afzonderlijke punten terug, maar ik meen niet dat de heer Depla gelijk heeft dat het op alle onderdelen alleen maar slechter wordt. De IVBN heeft aangegeven dat er geen prikkel meer is om te bouwen. Ik denk dat het de eerste jaren spannend zal worden, maar als hogere huren kunnen worden gevraagd, zal de particuliere investeerder zijn berekeningen daarop aanpassen. Op het moment dat er een soort evenwicht op de markt ontstaat, zullen de investeerders heel scherp moeten rekenen. Dat evenwicht zal namelijk de prijs drukken. Wij proberen het gereguleerd op te bouwen via een overgangsegment waarbij allerlei spelregels gelden. Als er eenmaal voldoende evenwicht is, kan de markt worden vrijgegeven. De investeerder zal dan zijn berekeningen kunnen baseren op een hoger huurniveau. Tegen dit laatste verzet de heer Depla zich overigens.

De heer **Depla** (PvdA): De particuliere beleggers zeggen dat de situatie te onzeker is om te beleggen. Daar zijn ook enkele goede voorbeelden van, zoals Montevideo in Rotterdam. De particuliere beleggers die net weer van plan waren om te investeren, zoals ook het doel van het beleid was, worden weggejaagd. U zegt dat zij dat zij op termijn wel weer zullen investeren, maar misschien zijn zij dan wel ergens anders heen met ons pensioengeld. Dat helpt niet. En de betaalbare huurwoningen aan de onderkant maken wij duurder. Dan doen wij toch twee dingen verkeerd? Op het platteland, waar wij juist meer betaalbare woningen willen hebben, maken wij het moeilijker om betaalbaar te bouwen, en in de stad maken wij het moeilijker om in het middensegment te bouwen. Dan bent u toch de verkeerde kant op aan het roeien?

Minister **Winsemius**: Mag ik op die punten straks specifieker ingaan? Ik citeer de heer Depla die daarnet zei: "Als ik de kans krijg, draai ik het wetsvoorstel terug." Dat is onzekerheid in optimale vorm. Het was niet helemaal duidelijk of de heer Depla dit meent of dat zijn partij dat doet.

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

Minister **Winsemius**: Dat is onzekerheid creëren in optimale vorm, want dan zeg je dat wij die kant op gaan, maar ik draai het terug. Dan zitten wij dus te wieberen.

De heer **Depla** (PvdA): De verkiezingen zijn sneller dan u denkt, namelijk de tweeëntwintigste. Daarna is het duidelijk of wij die kans krijgen.

Ik wil die zekerheid aan de beleggers geven. Ik heb die driekwart jaar geleden al willen geven, maar toen wilde uw voorgangster daar niet van weten. Toen heb ik voorgesteld om duidelijk te stellen dat nieuwbouw voor particulieren boven 142 punten is geliberaliseerd. Punt uit. Die zekerheid wilde ik ze toen geven. U moet er niet mee aankomen dat ik onzekerheid creëer. Die zekerheid had ik driekwart jaar geleden kunnen geven en u niet.

Minister **Winsemius**: U zegt dat u het wetsvoorstel terugdraait, als u de kans krijgt. Als er één ding is waar de investeerders, die ons allebei dierbaar zijn en die wij ook nodig hebben voor dit wetsvoorstel om dat evenwicht in de markt te creëren, rillerig van worden, dan is dat het wel. Dat zult u toch met mij eens zijn?

De heer **Depla** (PvdA): Zij hebben een wenkend perspectief. Er komt helderheid dat zij vanaf 142 punten in het vrije segment kunnen bouwen. Dan willen zij best een maandje wachten. Zij hebben dan die zekerheid in plaats van de komende jaren volstreekte onduidelijkheid over wat de WOZ-waarde gaat doen.

Minister **Winsemius**: Ik kom vanzelfsprekend uitgebreid terug op de WOZ-waarde. Laat ik even aan mijn betoog vasthouden, als de heer Depla het niet erg vindt. Dat is wel een wezenlijk punt.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): De minister is fris aangetreden en zegt dat dit wetsvoorstel er niet ligt uit luxe, maar uit noodzaak, en hij noemt dan een aantal punten. Er heeft een dikke bezuiniging plaatsgevonden bij de huurders en bij de mensen aan de onderkant van het inkomensgebouw. In zijn inleiding zegt de minister dat er een felle scheiding tussen huur en koop is ontstaan en dat het zonde is om geld over de balk te gooien. Dat ben ik met hem eens, maar is het dan niet zonde om het geld bij de verkeerden te halen, namelijk bij de mensen die al zo weinig hebben, zoals nu gebeurt, terwijl de helft van de 6 mld. hypotheekrenteaftrek wordt besteed aan de 10% rijkste kopers? Kan de minister dat element erbij betrekken? Ik ben erg benieuwd hoe hij hier tegenaan kijkt.

Minister **Winsemius**: Als u het niet erg vindt, wil ik niet alle maatschappelijke problemen op de schop nemen. Dit wetsvoorstel ligt er nu en er liggen ook reeds eerdere besluiten. Ik ga uit van deze situatie, met dit wetsvoorstel. Dat is wat ik hier probeer te verdedigen.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): U zegt zelf dat het zonde is om geld over de balk te gooien en dat er een felle scheiding is ontstaan tussen huur en koop. Ik wil graag een frisse blik horen op de vraag of het niet zinvoller is om kopen en huren bij de modernisering van het woonbeleid te betrekken, om voorbereid te zijn op nieuwe ontwikkelingen in de toekomst.

Minister **Winsemius**: Ik heb helaas maar drie of vier

maanden, dus het gaat wat ver om te verwachten dat ik dat kan klaren, maar dit lijkt mij wel een opstap om een keer te bekijken hoe wij met huren, kopen en wonen in het algemeen omgaan. Dat staat nu niet op de agenda, maar ik kan mij goed voorstellen dat het een keer op de agenda komt. Op dit moment zitten zij zo ver uit elkaar dat je ze los van elkaar kunt behandelen. Wij moeten dit in de toekomst wel bij elkaar brengen, denk ik, maar daar zitten wij nog ver vandaan.

Mevrouw **Gerken** (SP): De minister vertelde dat het geen luxe is, maar noodzaak. Hij verwees naar de woorden van de heer Hermans over de punten waaruit die noodzaak blijkt, zoals doorstroming en segregatie, maar dat zijn juist de punten waarop kritiek wordt gegeven op dit wetsvoorstel.

Minister **Winsemius**: Daar ben ik nog niet aan toe, zoals ik net tegen de heer Depla al zei. Dat is een van de kernen, laten wij daar duidelijk over zijn. Daar wil ik graag op ingaan.

Mevrouw **Koşer Kaya** (D66): De een na laatste opmerking van de minister was dat wij een bredere visie moeten hebben op de woningmarkt en dat wij niet alleen naar de huurder, maar ook naar de koper moeten kijken, als ik het goed begrijp. Kunnen deze plannen wel een correcte inhoud geven aan die bredere visie?

Minister **Winsemius**: Wij hebben met de bouw en de stedelijke vernieuwing in de afgelopen jaren veel voortgang geboekt. De bouw verloopt beter, evenals de stedelijke vernieuwing. Toen ik vroeger op VROM zat, keek ik altijd met verbazing hoe staatssecretaris Brokx de structuurschets stedelijke gebieden vormgaf. Dat was supercentralisme, als ik het zo mag uitdrukken, waarbij de contingenten per gemeente werden bepaald. Er werd dan als het ware gewinkeld voor contingenten van woningwetwoningen, want die bepaalden de gemeentebegroting. Alles werd volledig gesubsidieerd en ieder plannetje moest door de rijksoverheid worden goedgekeurd. Wij hebben dus voortgang geboekt.

De heer **Depla** (PvdA): Er werd toen wel meer gebouwd.

Minister **Winsemius**: Zeker, maar ik wijs er wel op dat net voor mijn tijd de beroemde eensteenswoningen werden gebouwd die nu weer worden afgebroken. Die woningen waren zo gezellig omdat je het gezin twee huizen verder ook kon beluisteren en dat vergroot de burgerlijke samenhang. Toen werd de Wet geluidhinder ontworpen om daar weer mee om te gaan, want dit was de belangrijkste bron van ruzie in Nederland. Nu ligt het accent op lokale oplossingen. De bouwafspraken, de wijkaanpak en de buurtaanpak zijn enorm versterkt en zitten tussen de oren, ook in dit huis. Dit is winst. In de meeste gemeenten is gelukkig veel meer ruimte ontstaan voor het samenspel tussen gemeente en corporaties. De bruterings is een belangrijke stap waardoor de corporaties een zelfstandige rol krijgen. Je kunt natuurlijk kanttekeningen maken bij de uitvoering, maar daar kom ik nog op terug. Er komt een vervolg op de beleidsvisie op de toekomst van de corporaties met prestaties en investeringsdoelstellingen, maar ook met meer ruimte als maatschappelijk ondernemer. De corporaties moeten gedeeltelijk nog uitvinden wat dit

betekent, maar je ziet al corporaties die spectaculair werk doen om die maatschappelijke verantwoordelijkheid in te vullen. Dit kan een hoofdrol worden op andere punten. Het huurbeleid bleef echter achter. Het centralisme viert nog steeds hoogtij. Er wordt hier wel gesproken over sovjettoestanden. Ja, maar heel zorgvuldig, dat wel. De vraag is nu hoe er een beter systeem kan ontstaan, nog steeds met die zorgvuldigheid, maar met de denk- en doekracht meer in de regio. Die ommezwaai kan niet zo snel worden gemaakt als de heer Depla zou willen, maar dit neemt niet weg dat hieraan moet worden gewerkt. Het maatwerk is gedeeltelijk ingevuld met de verhoging van de WOZ-grenzen, maar dit is eigenlijk het minder belangrijke deel van het maatwerk. Het echte maatwerk vindt plaats door de centrale gemeenten met de randgemeenten en door de gemeenten met de corporaties.

De vraag is gesteld wat er gebeurt als dit niets wordt. Dit is een belangrijke vraag, want je hebt daar vertrouwen voor nodig. Dit vertrouwen wordt soms waargemaakt, maar in andere gevallen word je in de kou gezet. Dit ligt in belangrijke mate aan de kwaliteit van de gemeentebesturen en corporatiebesturen. Kan ik hen op scherp zetten door informatie te verschaffen aan hun tegenpartijen of hun volksvertegenwoordiging of aan de huurdersvereniging? Binnenkort ontvangt de Kamer een voorstel naar aanleiding van de bevindingen van de commissie-Leemhuis om meer macht bij de huurders te brengen. Kan ik dit tegenspel zo organiseren dat de besturen op scherp blijven bij hun taken? Is de woonvisie een echte visie met tanden? Durven ze tegen een corporatie te zeggen: als jij dat niet wilt, ga ik naar een andere corporatie, zoals je bij de Wmo nu ziet? Daar spelen overigens spannende vragen bij. Gaan wij dat ook meemaken? Dat moet je wel willen meemaken. Je moet dus zeggen dat je niet echt met elkaar getrouwd bent. Een huwelijk is altijd liefde van twee kanten. Als jij niet met mij en mijn verantwoordelijkheid als gemeente meewerkt, dan moet ik helaas een ander zoeken om dit gat te vullen. Die vraag gaat groot spelen. Tegenover de corporaties hebben wij de mogelijkheid van een aanwijzing. Ik hoop daar nooit gebruik van te hoeven maken, maar het is de stok achter de deur. Tegenover de randgemeenten heb je die mogelijkheid niet. Daar wordt dus net overleg mee gepleegd. Wij gaan met de corporaties en de gemeenten ook praten. Kan er niet – als dat overleg niet werkt – een soort commissie van wijzen komen die zeer zwaarwegend advies geeft? Advies waarvan je zegt: je bent knettergek als je ervan afwijkt, want dan weet je dat de minister ook op je gaat leunen? Kan ik met die randgemeenten en de centrale gemeenten zoiets ook doen? Je hebt daar officieel geen macht, maar je mag van ons verwachten dat wij in de Huisvestingswet het benodigde instrumentarium gaan ontwikkelen. Wederom hoop ik dat ik het nooit zal hoeven gebruiken, want het neemt de lokale denk- en doekracht weg, maar het is de stok achter de deur die je nodig zult hebben om ze scherp te houden. En het moet scherp. Dat is geen luxe, maar noodzaak.

De heer **Depla** (PvdA): Dan zijn wij de boel toch aan het omdraaien? U deelt dus onze zorg dat het niet vanzelf goed komt en dat er dus een stok achter de deur moet zijn voor het geval dat het niet vanzelf goed gaat. U hebt nu vooral stokken voor gemeenten en corporaties bedacht. Moeten wij dit niet eerst ontwikkelen voordat

wij het systeem veranderen? Hoe gaat u het met particulieren doen? Waarom dan eigenlijk toch die WOZ-waarde? Als wij het lokale spel op de wagen willen brengen, moeten wij toch eerst een tegengestelde beweging op gang brengen? Dan is de onderhandelingspositie dat de woningen in de betere buurten geliberaliseerd worden en dat je het daar terughaalt. Dan hebben de gemeenten heel goed onderhandeld als zij dat teruggehaald hebben. Waarom dan niet doorpakken en echt het lokale maatwerk realiseren waar wij allemaal onze mond van vol hebben? Het valt mij tegen van u als liberaal dat u dat niet durft en kunt loslaten.

Minister Winsemius: Het valt mij mee dat u als socialist andersom denkt. Wij vinden elkaar. U wilt op dit gebied te vlug. Op een aantal andere terreinen wilt u naar mijn idee niet vlug genoeg, maar hier wilt u te vlug. Wij moeten eerst met enige zorgvuldigheid achterhalen of er voldoende reden is voor het vertrouwen dat er doorgepakt kan worden. Dit is niet het eind, mag ik aannemen en hopen, van de modernisering van het huurbeleid. Het huurbeleid is gelukkig levend beleid. Dat zal zich over een tijdje wel weer aanpassen. Ik kom daar nog op terug, want ik heb daar nog een voorstel voor, mede naar aanleiding van het mooie huiswerk dat de heer Depla heeft gedaan in de afgelopen periode en waar wij net de vruchten van hebben mogen ontvangen. Dat meen ik serieus, complimenten daarvoor.

De heer **Depla** (PvdA): U zegt dat ik te snel ga, maar bent u het niet met mij eens dat wij in wezen de verkeerde kant opgaan, omdat de WOZ als vertrekpunt wordt gekozen? De WOZ-waarde staat centraal in het systeem. Waarom gaan wij eerst de verkeerde kant op – met een systeem waarin de WOZ-waarde centraal staat – en bouwen wij dan allerlei mechanismen om te corrigeren?

Minister Winsemius: Ik wil daar graag op ingaan, want het is een van de hamvragen. Als je van buitenaf komt en je kijkt naar het huidige huurbeleid, dan zie je een beleid waarvan je zegt: kun je dat nog een keer uitleggen? Bij de derde keer snap je het nog niet. Mijn buurman gaat dit nooit begrijpen. Ik zal een paar voorbeelden noemen. De prijs-kwaliteitsverhouding is soms totaal zoek. Voor eenzelfde woning betaalt de nieuwe buurman x euro meer dan de zittende huurder, omdat die er al heel lang zit. De heer Depla zei al: dan mag je de huur van de lang zittende huurder wat mij betreft meer verhogen. Dat zou binnen grenzen kunnen. Ik heb het voorrecht een brief gekregen te hebben van de gemeente Amsterdam, van mijn zeer verre neef Herrema. Wij zijn familie in 1595. Dat is wat lang geleden en ik wil er ook geen beroep op doen op dit moment. Het is een zuivere lijn. In Friesland ging dat zeer zuiver vroeger. Ik heb nog nagekeken en blijf ook familie te zijn van Mata Hari, maar hij niet. Doekle Terpstra is weer familie van Grutte Pier. Nu weet u allemaal wat er bij ons speelt. Ik ontving een brief van de heer Herrema, die mij wees op de ongedeelde stad in Amsterdam, een principe dat ook in dit huis veel aanhang heeft. Ik kan daarin aardig meetrillen. Hij wees erop dat in de centra van grote steden, zoals Amsterdam, de huidige huren in het WWS-stelsel lager zijn dan in de tuinsteden. De huren in het centrum, dat zeer geliefd is, zijn dus lager dan in de tuinsteden. Aan de WOZ zit het aspect van marktwaarde.

Juist daar ontstaat een draaiing. De heer Herrema schreef mij dat het centrum dan helemaal onhaalbaar wordt voor lagere inkomens. Dat is een terecht en spannend argument, maar het roept twee interessante vragen op. Van de 40% die nog steeds in de gereguleerde sector in Amsterdam-Centrum zit, wordt ruwweg 20% bewoond door onderverhuur. Dat komt doordat de huren zo laag zijn. Daardoor kunnen huurders daarop binnenvaren. Ik vind het niet erg wanneer mensen binnenvaren, maar niet in mijn sociale huurwoningen. Als de heer Herrema mij had gevraagd om eens een handje te helpen om hieraan een slag toe te brengen, zou ik direct ja zeggen, maar nu hij mij schrijft dat de maatregelen die wij nu bespreken een grote slag zullen betekenen in het centrum, antwoord ik dat dit een kleine slag is in vergelijking met de slag die moet worden gemaakt.

Ik ben wel eens in Amsterdam geweest in buurten waar de vlam in de pan is geslagen. Daarover staat niets in de brief van de heer Herrema. Daarin staat alleen maar dat men niet kan wonen in de binnenstad. Dan vraag ik mij af of wij onze prioriteiten nog scherp hebben. Dit raakt aan het punt van de segregatie, waarop ik straks uitgebreid terugkom.

Er zijn drie soorten segregatie: zwart-wit – zoals wij bij ons in Bos en Lommer zeggen – rijk-arm en jong-oud. Bij alle drie is het van belang dat de scheiding niet te scherp is. Vroeger hadden wij de neiging om aan de buitenkant van de stad bejaardenwoningen te bouwen, op de zandgrond waar dat goedkoop was. Die woningen proberen wij terug te brengen in de stad. Zo doet Humanitas daar knap werk, bijvoorbeeld in Rotterdam. Op dit punt zien wij enorme vorderingen. Rijk-arm is de tweede vorm van segregatie, waarbij wij spreken over de binnenstad en de tuinsteden in Amsterdam. De derde vorm van segregatie is die in Bos en Lommer zelf, dat in rap tempo zwart is geworden. Kan ik daar een wooncarrière creëren en zorgen voor differentiatie? Dat kunnen en moeten wij niet vanuit Den Haag regelen. Dat is een zaak van lokale woonvisie. Dit is het maatwerk waarover wij spraken, dat wij moeten bewaren. Wij moeten ervoor zorgen dat dit geïnstrumenteerd wordt en dat de mogelijkheid bestaat om met aanwijzingen achter corporaties aan te zitten. Wij moeten ervoor zorgen dat er een mogelijkheid in de Huisvestingswet is om achter niet-meewerkende randgemeenten of centrumgemeenten aan te zitten. De situatie wil nogal eens verschillen. De situatie in Rotterdam is precies spiegelbeeldig aan die in Amsterdam. Daar hoort het maatwerk te gebeuren. Zij moeten het doen, wij moeten het mogelijk maken met instrumenten, met de middelen die beschikbaar zijn en als het strikt nodig is – maar liever niet – met de mogelijkheid van een stok achter de deur.

Mevrouw **Koşer Kaya** (D66): Het is waar dat sommige wijken zijn gesegregeerd en dat daar heel lang met name door PvdA-wethouders niet goed op is geanticipeerd. Daarom ook heb ik een motie ingediend, enerzijds om die achterstanden eens een keer aan te pakken maar anderzijds ook om vooruit te kijken. Hoe gaat de minister dit doen? Dat heb ik niet gehoord. Over maatwerk zegt de minister dat het te snel gaat als men het aan de gemeenten overlaat, terwijl in de motie wel wordt gevraagd om gemeenten de mogelijkheid te geven om maatwerk te leveren. De minister zegt dat de woonvisie een zaak is die later komt. Hoe zit het dan met de huren

als onderdeel van de woonvisie? Passen zij daarin? Zo ja, dan kunnen wij verder met deze discussie. Zo nee, dan kunnen wij net zo goed ophouden. Als de woonvisie niet in lijn is met de huren die daarin moeten passen, zijn wij er ook nog niet.

Minister **Winsemius**: Bij het maatwerk gaat het om twee zaken. De heer Depla benadrukte de rol van de WOZ en de verhoging die er in een aantal gemeenten is geweest. Er hebben 67 gemeenten om een aanpassing van de WOZ-grenzen gevraagd. In 31 gemeenten zijn deze grenzen ook daadwerkelijk aangepast. Amsterdam is daarbij een speciale categorie geworden om bekende en zeer acceptabele redenen.

De andere kant van de WOZ-discussie gaat over de rare, niet uitlegbare vertekening die het oude systeem geeft. Een deel van de prijs-kwaliteitverhouding van dit moment is niet uitlegbaar meer. Leden die zich afzetten tegen het voorgestelde systeem, zouden eens moeten bezien welke wangedochten het oude systeem heeft voortgebracht. Voor de bepaling van de waarde van de woning is op dit moment de grootte van het aanrecht belangrijker dan de locatie van de woning. Dat leidt tot vreemde zaken. In de binnenstad is het mogelijk dat een woning op een superlocatie een zeer klein aanrecht heeft. Als ik er in de Westelijke Tuinsteden vervolgens een groot aanrecht tegenaan gooi, is de waarde daar al snel groter dan in de binnenstad. Zoiets valt niet uit te leggen.

De derde kant van de WOZ-discussie vormt de zwart-witsegregatie zoals in Bos en Lommer en in andere aandachtswijken; ik heb het hierbij niet over de arm-rijksegregatie. Bij de zwart-witsegregatie is het woonbeleid een factor, zij het niet de allesbepalende factor; dat is volstrekt duidelijk. Dit wordt ook steeds gezegd door het CPB en in de Kamer zal niemand dit ontkennen. De Woonvisie is daarvoor de bepalende vraag. Hierbij komt het maatwerk weer om de hoek kijken. Het is niet altijd even eenvoudig om deze Woonvisie als uitgangspunt te nemen, want je moet daarbij over een langere periode de wijken omdraaien. De grote steden waar herstructureringen of deelherstructureringen hebben plaatsgevonden, bewijzen dat er geweldig snelle veranderingen kunnen optreden. Ik noem het Pact op Zuid als een nieuw voorbeeld, maar een van mijn favoriete buurten in dit opzicht is Hoogvliet, waar de grootste herstructurering van Europa heeft plaatsgevonden. Ook de Bijlmer is een goed voorbeeld. Dit waren de twee meest nijpende gevallen. Over het hele land verspreid zijn deze herstructureringen op veel kleinere schaal gaande, maar de belangrijkste vinden uiteraard in de vier grote steden plaats. Deze herstructureringen zijn gebaseerd op een visie die gedeeld moet worden door de gemeente of deelgemeente en de betrokken woningbouwcorporaties. De gemeente of deelgemeente heeft dus het voortouw en moet een visie opstellen. De corporaties tekenen daarop in. Daarna vindt er een goed gesprek plaats en dit leidt gelukkig vaak tot actie. Dat is niet altijd het geval en daarover gaan wij met de corporaties serieus spreken. Wij willen immers dat dit, binnen de grenzen van het mogelijke, wél altijd tot resultaat leidt. Het gaat hierbij immers niet over luxe maar over noodzaak. Daarbij speelt dus het maatwerk; dat wordt de basis en daarop moeten wij ons dus eigenlijk richten.

De heer **Depla** (PvdA): De WOZ-waarde wordt op dit moment op twee manieren geïntroduceerd in het stelsel. Enerzijds wordt de WOZ-waarde gebruikt om te bepalen of een woning gereguleerd moet blijven of geliberaliseerd wordt, anderzijds wordt de WOZ-waarde gebruikt om de maximale huur van een gereguleerde woning te bepalen. Al uw voorbeelden die redelijk klinken, hebben met het laatste te maken en niet met het eerste. Het voorbeeld van het aanrecht heeft te maken met de maximale hoogte van de huur in het gereguleerde deel. Op dat punt ga ik een eind met u mee, ik zou het alleen niet één op één vertalen in procenten maar in punten. Dat is namelijk een wezenlijk verschil; je hebt dan namelijk wel de omgeving een rol laten spelen, maar dat leidt op die manier niet direct tot hogere huren. De kern van mijn bezwaar ligt echter bij het andere punt, dat u niet kunt weerleggen met het voorbeeld van het aanrecht. Als de WOZ-waarde altijd bepaalt of een huis binnen de gereguleerde categorie valt of niet, of dit huis nu staat in het centrum van Amsterdam, in Houten of in Bos en Lommer, is er van maatwerk geen enkele sprak. U houdt een gloedvol betoog over de Woonvisie en het maatwerk. Waarom moet dat belast worden met de starre regel dat alle woningen gereguleerd zijn die een bepaalde WOZ-waarde hebben? Als gemeenten dat niet willen, moeten zij daarover eerst uitgebreid onderhandelen. Waarom wordt het maatwerk niet écht centraal gesteld en wordt de WOZ-waarde niet weggehouden van het bepalen of een woning onder de gereguleerde of geliberaliseerde categorie valt? Op die manier kunnen wij het "aanrechtprobleem" nog steeds oplossen, maar wordt het probleem van de segregatie voorkomen.

Minister **Winsemius**: Die grenzen zijn aangebracht, omdat wij 75% van het gereguleerde gebied wilden waarborgen. Je kunt ervoor kiezen geen grenzen te stellen, maar ik neem aan dat de heer Depla toch ook zeker wil weten dat er voldoende sociale woningen zijn. Het zou een puntensysteem kunnen zijn, maar er is nu sprake van een WOZ-systeem, waarbij overigens 20% van de waarde geldt. De WOZ speelt daar, samen met die andere factoren die betrekking hebben op de overige 80%, dus een rol in. De heer Depla vroeg of de energiekwestie er ook in ondergebracht kan worden. Wat het kabinet betreft kan dat bij een volgende stap. Het was nu een brug te ver, maar de volgende keer moet dat lukken, omdat energie een grotere factor dan voorheen is geworden.

Je moet dus ergens een grens trekken. Dat is gebeurd om te kunnen waarborgen dat er genoeg gereguleerde woningen zijn. Daarnaast moet je kunnen waarborgen dat er voldoende ontspanning is op de woningmarkt, voordat je overgaat van een potentieel geliberaliseerd naar een geliberaliseerd systeem. Is die waarborg er niet, dan doe je het niet.

De heer **Depla** (PvdA): Is het ook mogelijk om het om te draaien? Je geeft in de richting van huurders, verhuurders en gemeenten in een regio aan dat ongeveer 25% moet worden geliberaliseerd. Men kan echter een ander percentage nemen als de marktsituatie daarom vraagt. Als dat niet lukt, dan kun je altijd nog een keer langs gaan.

Minister **Winsemius**: Ik zou het geweldig vinden om dit eens te proberen, maar niet nu. Er zijn nog te veel

plaatsen waar het herderlijk schrijven en de herderlijke hand nodig zijn. De heer Depla heeft zelf kanttekeningen geplaatst bij het functioneren van een deel van de corporaties. Daar moet het BBSH een hernieuwde inhoud krijgen, maar zover is het nog niet. Als dat in 2010 wel het geval is, als het dan succesvol is, dan kan na 2010 de volgende stap gezet worden.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): De minister vindt dat segregatie tussen zwart en wit, arm en rijk en oud, en jong moet worden aangepakt. Ik ben dat met hem eens. De mensen die deel uitmaken van deze drie groepen willen echter wel iets te kiezen hebben en ze willen dat ook nog kunnen betalen. De vraag is of het vrijgeven van de huren zal helpen om die keuze mogelijk te maken. De minister weet ook – zijn eigen partij haalt daar 3,5 mld. per jaar weg – dat corporaties op zichzelf een behoorlijke investeringscapaciteit hebben. Hij zou er ook voor kunnen kiezen om de keuzevrijheid te vergroten door meer te bouwen in de betaalbare huur- en koopsector. Daardoor hoeft je niet meteen een heel grote stap te maken. Ook een tussenstap naar heel duur is dan mogelijk, als je je dat ooit kunt permitteren. Ik hoor graag de visie van de minister daarop, want het vrijgeven van de huren is niet noodzakelijk om het doel dat ook de minister nastreeft te bereiken.

Minister **Winsemius**: Wij richten ons op die 75%. In de meeste steden is sprake van een overmaat, zelfs in Amsterdam, maar het zijn vaak woningen waar wij niet altijd blij van worden. De heer Depla stelde het wel erg pessimistisch voor. De technische staat van de meeste huurwoningen in Nederland is in principe gewoon goed, al zit er een aantal tussen waar ik niet trots op ben en ook niet blij mee ben. Die moeten op de schop. Die 75% staat dus voorop. Daar moet voldoende keus in zitten. Dat gereguleerde segment moet door kunnen blijven lopen. Mensen moeten er idealiter ook uit kunnen groeien, maar dat gaat buiten mijn beleidsterrein om. De vrije huren zitten in het geliberaliseerde segment. Dat moet raken aan een koopmarkt. In de top doet het dat ook gedeeltelijk. In het tussensegment, het overgangsegment, is sprake van krapte. Dat betreft vaak de mensen met de middeninkomens, helemaal geen rijkelui. Die zullen er tussen zitten, maar dat is niet per definitie het geval. Daar moeten wij zorgen voor voldoende bescherming en zekerheid, gerelateerd aan een bepaald evenwicht. Dat is een lokaal bepaald evenwicht; daarvoor hebben wij die bouwafspraken gemaakt. Dat moet leiden tot 2% woningtekort in 2008 en 1,5% in 2010. Haal je het niet, dan haal je het niet. Ik trof nog een heel klein voetnootje aan. Er zit een evaluatiemoment in: als bepaalde huurstijgingen niet mogelijk zijn, dan moeten wij daarover nadenken in 2008. Ik ga die richting uit en probeer de bouw zover te krijgen dat er wel keuze-mogelijkheden zijn. Het lastigste segment zijn de toetreders tot de markt, want de zittende huurders zijn buitengewoon goed beschermd. Overigens is het aardig dat die toetreders op het ogenblik vaak in de onderverhuur zitten in de binnenstad van Amsterdam. Niet alleen de studenten, maar ook alle secretaresses van Amsterdam zitten in dat segment.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): De vraag is waarom het vrijgeven van de huren noodzakelijk is om die investering mogelijk te maken. De corporaties hebben

een enorm overschot. Uw eigen partij dekt er bijna de hele begroting mee: 3,5 mld. per jaar. Dat geld kan worden geïnvesteerd in alle sectoren, maar dat gebeurt nu onvoldoende. Waarom geeft u er extra ruimte voor door een bepaald stuk van de huren vrij te geven, terwijl er geen enkele financiële noodzaak is?

Minister **Winsemius**: Uitgangspunt is dan dat de corporaties extra zouden moeten investeren in dat segment. Dat kunnen deels ook particuliere verhuurders, want de huren worden dan aantrekkelijk genoeg. Als er een marktevenwicht is, kan die markt werken. Een punt heeft mij wel zeer verbaasd. De heer Hofstra heeft gezegd dat Nederland er internationaal uitspringt met zowat het grootste aantal gereguleerde huurwoningen. Dat is heel curieus. Is dit dan het meest sociaal achtergebleven land van Europa of van de wereld? Nee, dat denk ik niet.

De heer **Depla** (PvdA): Wij moeten in Nederland juist trots zijn dat hier niet, zoals in België en andere landen, de sociale sector het putje is waar je niet moet wonen. Ik begrijp dat u de heer Priemus heeft gesproken. Hij kan u heel gloedvol vertellen hoe mooi het is dat je, als je in Nederland in een sociale huurwoning woont, niet gestigmatiseerd bent, maar een gewone Nederlander. In alle landen waar die percentages zo laag zijn – ga in de buitenwijken van Parijs kijken, ga in België kijken – ben je gewoon een loser en een deugniet als je daar woont. Die verworvenheid moeten wij niet wegzetten met: het is toch raar dat wij in zo'n rijk land zo zitten. Nee, het heeft ook een heleboel positieve kanten die wij niet moeten vergeten.

Minister **Winsemius**: Ik dank de heer Depla en ik ben het ook nog met hem eens, dus dat is ernstig. Natuurlijk ben ik het met hem eens. Ik heb ook niet gezegd dat je dat moet weggooien. Het roept wel de vraag op hoe dit in Nederland het hoogst kan zijn. Het is geen abnormale vraag. Je kunt die positief beantwoorden en zeggen dat het geld mag kosten. Dat heeft het in Nederland ook gekost, maar in ons voorstel zit 75% nog steeds in de gereguleerde sector. Wij gooien niet zomaar iets weg. Wij zullen hiermee wereldwijd nog steeds koploper zijn en dat is helemaal niet fout. Maar ik vond de woorden van de heer Depla loffelijk en ik dank hem, want ik zou ze zo kunnen overnemen.

Het wetsvoorstel richt zich op de modernisering van het huurbeleid. Wij gaan daarbij van 95% naar 75% in het gereguleerde segment. Ik geef toe dat het nogal gecompliceerd is geraakt in de wetsbehandeling. Het overgangsegment is erbij gekomen, evenals de blijvende bescherming van de zittende huurders buiten het gereguleerde segment, het maatwerk per gemeente, het register en noem maar op. Deze aanpassingen zijn op zichzelf allemaal verdedigbaar en zijn hier ook overgenomen, maar daardoor is dit wel een vrij ingewikkeld gebeuren. De sleutel blijft voldoende keuzemogelijkheden voor de burger. Die voldoende ruimte zit in het gereguleerde segment, als ik die 75% haal. Je kunt je afvragen of de kwaliteit genoeg is, of de differentiatie genoeg is enzovoorts, maar die ruimte is er. De gemeenten kunnen daarin variëren. Na de foto's die de heer Depla heeft laten zien, zou ik ook zeggen: zou je een beetje meer van dit naar dat kunnen gaan? In de Bijlmer en in Hoogvliet zie je dat ook gebeuren. Van die

hoogbouw met grote lappen groen zijn wij naar lagere woningen gegaan. Het is een dure lijn, maar het loopt. Dat is de eerste essentie en de waarborg. De heer Van Bochove wijst erop dat de liberalisering van het overgangsegment pas plaatsvindt als er een ontspannen markt is. Er moet een evenwicht tussen vraag en aanbod zijn. Het uitgangspunt is 1,5%. Ik heb in het verleden vrij veel met markten en evenwichten gewerkt. Er zitten eigenlijk altijd drie voorwaarden aan. Voordat er een basisevenwicht is, is er geen markt. Dan hebben wij het over Oost-Europese toestanden. Als er een beetje evenwicht is, moeten er drie dingen spelen.

1. Er moeten veel-op-veelrelaties zijn: zowel vragers als aanbieders moeten een keuze hebben. Een gemeente met een woonvisie mag meer corporaties vragen om in te schrijven. Daar zit een onderhandeling in. Het is onzekerheid voor de corporatie, waardoor zij scherp wordt. Het is ook mogelijk dat een corporatie naar een andere gemeente gaat. Een corporatie die "Hanzestad" heet, hoeft niet automatisch aan Zwolle gebonden te zijn.
2. Het moeten autonome spelers zijn die over voldoende informatie beschikken en die een vrije keuze hebben. Als de ene partij informatie heeft en de andere niet, is er geen markt. Daarbij spelen diverse vragen. Kunnen huurders voor hun belangen opkomen? Hebben zij daarvoor voldoende informatie? Dit soort vragen is in de schriftelijke voorbereiding uitgebreid aan de orde gekomen. Weten de corporaties voldoende van vraag en aanbod? Worden ze niet geconfronteerd met onbekende feitelijkheden?
3. Er moet vertrouwen zijn in het marktsysteem. Dat klinkt heel mal. De heer Depla en ik hadden het daar al over: wanneer heb je voldoende vertrouwen in het marktsysteem en durf je erin te werken? Wanneer hebben de corporaties, de huurders en de gemeenten voldoende zekerheid dat het kan werken? Daarvoor moet je enige ervaring hebben. Veel van de discussie wordt gedomineerd door wantrouwen op dit punt. De heer Van Bochove zei dat je dappere bestuurders van gemeenten en corporaties nodig hebt, die scherp gehouden worden door gemeenteraden c.q. huurders. Als je dat niet hebt, gaat dit systeem niet goed werken.

De heer **Depla** (PvdA): De minister wees erop dat corporaties moeten kunnen kiezen. Ze moeten naar een andere stad kunnen gaan, terwijl gemeenten andere corporaties moeten kunnen kiezen. Ik noem het voorbeeld van een corporatie in Zeist, een gemeente die een woonvisie heeft gemaakt. De corporatie kan ervoor kiezen om daar niet op in te tekenen, omdat zij haar eigen huurbeleid wil bepalen en geen investeringsambities heeft. De wethouder kan dan schrijven wat hij wil, maar de corporatie hoeft zich daar niets van aan te trekken.

Als ik iedere ochtend een brood haal, kan ik de ene dag voor de ene en de andere dag voor de andere bakker kiezen. De transactiekosten van een verhuizing zijn echter nogal hoog. Het is dus niet zomaar een vergelijkbare markt, ook al is er evenwicht. Als je eenmaal ergens woont en je in je huis investeert, dan gebeurt dat niet zomaar.

De vraag op beide punten is dus of zo'n algemene stelling wel gaat werken.

Minister **Winsemius**: Dat is de spannendste vraag. Ik ga eerst in op de eerste vraag. Laten wij aannemen dat een

gemeente een degelijke woonvisie opstelt en dat er geen enthousiastelingen aan het werk zijn geweest die iets heel extreems hebben gemaakt. Wij hebben dan een aanwijzingsbevoegdheid richting de corporaties. Je moet niet te vlug met aanwijzingen gaan werken, maar je kunt er wel een zwaar driemanschap op afsturen. Die mensen gaan eens praten met zo'n corporatie. Als sprake is van onwil, moet je ze met de hoofden tegen elkaar kunnen kletsen. Dat geldt voor de corporaties in nadrukkelijke zin. Wij hebben nog geen aanwijzingsbevoegdheid in het kader van de Huisvestingswet om gemeenten met de hoofden tegen elkaar te kletsen. Regionaal moeten er afspraken zijn dat randgemeenten en centrumgemeente elkaar bijstand verlenen. Idealiter moet dat niet worden gebruikt, maar je moet het wel achter de hand hebben. Ik mag hopen dat dat duidelijk is. Wij proberen een stok achter de deur te creëren, maar een stok gebruik je liever niet, want het is veel prettiger als het goed gaat. In reactie op de tweede vraag van de heer Depla het volgende. Wat hij zegt, klopt. Er zijn twee markten, namelijk in consumentenartikelen en kapitaalgoederen. Huurhuizen zijn kapitaalgoederen voor de burgers, corporaties en gemeenten. Daar is een markt voor, maar die werkt met grote vertraging. Bovendien is de vertrouwensbasis daar nog belangrijk, want je kunt niet zo makkelijk wegllopen. Je moet ervoor zorgen dat die zaken de kans krijgen te groeien; dan werkt het. De heer Depla noemde het voorbeeld van Overvecht, ik kwam een vergelijkbaar probleem tegen in Rotterdam. Schiebreek is in rap tempo een toevluchtsoord geworden voor mensen met lagere inkomens uit andere delen van Rotterdam. De deelgemeente is daardoor in zekere zin verrast. Vestia heeft daarover al aan de bel getrokken. Volgens Vestia zijn de ontwikkelingen daar nog in wenselijke banen te leiden, voordat er iets ongewensts ontstaat. Vooral de locaties beschikken over de kennis, in tegenstelling tot de deelgemeentes, die vaak heel lokaal zijn in hun kennis. Een goede corporatie kan een grote rol spelen, ook qua kennisoverdracht, in een (deel)gemeente vaak beperkter aanwezig. Ik vind dat een goede ontwikkeling. Maar ik ben het met de heer Depla eens dat huizen anders zijn dan broodjes.

De heer **Depla** (PvdA): Waarom is dat in Overvecht zo'n probleem? Omdat daar de druk groter wordt. Dezelfde corporaties die de minister zo roemt, zijn tegen dit voorstel, maar toch doen wij het. Het lokale maatwerk wordt hiermee belast met een beweging de verkeerde kant op, door te zeggen dat woningen met een hogere WOZ-waarde in principe duurder moeten worden. De minister wil per se 25% geliberaliseerd hebben, wat hij niet wil overlaten aan de lokale politiek en de lokale huurders en verhuurders.

Minister **Winsemius**: Nee, het is precies gespiegeld: wij willen 75% gereguleerd hebben, zodat voldoende zekerheid is ingebouwd in het systeem.

De heer **Depla** (PvdA): Door de WOZ-waarde daarvoor te kiezen, komt slechts een beperkt aantal plekken in aanmerking. Als de minister dat zo belangrijk vindt, moet hij dat niet doen. Hij moet de boel omdraaien: mensen, regel het onderling, want als de markt ontspannen is, moet er vooral meer vrij komen. Als het niet lukt, kan de minister hen daartoe verplichten.

Minister **Winsemius**: Dat brengt mij tot een wezenlijk punt, namelijk de vraag wat de verstandige richting is. Mevrouw Van Gent leeft, met dank, mee met mijn gemoedstoestand. Er zitten enige spanningen in deze wet, die er in de loop der tijd zijn ingeslopen. Je merkt dat er vragen zijn over de vertrouwensrelatie, en de heer Depla kwam met zijn initiatiefnota, die ik buitengewoon serieus neem. Ik heb het ooit eerder meegemaakt. Als minister heb ik destijds de Wet geluidhinder mogen behandelen. Die wet had een andere doorwerking voor iemand die bijvoorbeeld driehoog achter in de Wibautstraat in Amsterdam woonde dan voor iemand die op een andere locatie woonde. Het ging dus om een heel individuele doorwerking. Datzelfde karakter heeft het voorliggende wetsvoorstel min of meer ook, hoewel in dit geval niet maatwerk op de persoon kan worden geleverd, hetgeen wij vanuit Den Haag ook niet zouden moeten willen. Bij de Wet geluidhinder hebben wij destijds gekozen voor een evaluatiemoment na een aantal jaren. In het kader van het voorliggende wetsvoorstel zou wat mij betreft een dergelijk evaluatiemoment zeer wel denkbaar zijn. Bij zo'n evaluatie zou onder andere dan bezien kunnen worden de vraag of en, zo ja, wanneer de liberalisering verder doorgevoerd kan worden. Concreet zou mijn voorstel dan ook zijn om na 2008 een evaluatie af te spreken. Dan zijn wij twee jaar verder en moeten wij de eerste stap gemaakt hebben wat betreft de liberalisering, dit naast de reeds voorziene evaluatie van de huurprijzen.

Verder dient er wat mij betreft intensief overleg plaats te vinden met de corporaties over hun toekomstige rol, met name waar het gaat om maatwerk. Een deel van de corporaties is wat dat betreft heel goed bezig maar een ander deel nog niet goed genoeg. Als de corporaties de ruimte willen krijgen waarnaar zij verlangen, is het wel zaak dat zij die verdienen. De vraag is dus hoe wij voor de toekomst de beste waarborgen kunnen creëren, het liefst zonder gebruik van de stok achter de deur. Ik had al gezegd dat het geen luxe maar noodzaak is. Een deel van de corporaties lijkt daarvan echter nog niet voldoende doordrongen te zijn. Dus is het goed om een nader gesprek met hen hierover te voeren. Ik nodig de Tweede Kamer graag uit om daaraan ook actief mee te doen. Het is namelijk heel belangrijk dat wij hier met elkaar het gevoel hebben dat wij een verstandige route opgaan. Voor de corporaties zelf is het van belang dat zij in de gelegenheid zijn om aan te tonen dat zij een broedende kip zijn die op een goed ei zit en dat zij met iets bezig zijn wat maatschappelijk buitengewoon verstandig is.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Ik begrijp van de minister dat hij intensief overleg gaat plegen met corporaties. Ik mag aannemen dat dit ook gaat over de overmaat van hun investeringscapaciteit. Overweegt de minister in dit verband dan ook een investeringsverplichting? Het probleem is en blijft namelijk dat er door hen onvoldoende geïnvesteerd wordt, terwijl dat geld er wel gewoon is.

De minister spreekt steeds over de stok achter de deur die hij liever niet gebruikt. Hij heeft echter geen stok achter de deur. Het zou dus verstandig zijn om wat dat betreft stappen te zetten. Als de minister dat niet doet, zal hij in de onderhandelingen geen poot hebben om op te staan.

Minister **Winsemius**: Wij hebben wel degelijk een stok

achter de deur, namelijk die van de investeringsdoelstelling. Als die volksvertegenwoordiger in de gemeenteraad weet dat de corporatie in principe voldoende geld heeft, zal dat ongetwijfeld aan de orde komen in het gesprek. Wij moeten daarmee gezamenlijk op een verstandige manier omgaan. Zeker de voortrekkers hebben er belang bij dat een en ander soepel verloopt. Onder de corporaties bevindt zich een aantal koplopers en enkele zogenaamde duiven. In de Tour de France zitten laatstgenoemden in de bus die achteraan rijdt, vlak voor de bezemwagen.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Wanneer krijgen wij daarover duidelijkheid? Wij spreken namelijk al jaren over deze kwestie.

Minister **Winsemius**: Wij zullen proberen om de Kamer in de laatste week van februari 2007 de tussenstand te sturen. Dat is uit politiek oogpunt niet onhandig. Dan zal een en ander echter niet afgerond zijn; het is als het ware een lopende kar. De agenda moet worden afgewerkt en de corporaties spelen daarbij een sleutelrol. Als zij meedenken, zal het goed gaan. Anders hebben wij een probleem.

Mevrouw **Koşer Kaya** (D66): De minister heeft gezegd dat er een evaluatie zal komen. Dat is correct, namelijk in 2008 en in 2010. Wat is de meerwaarde van de evaluatie waarop de minister doelt? Houdt die direct verband met het maatwerk en/of de segregatie? Wordt er op dat punt aan monitoring gedaan? Ik verzoek de minister om wat dieper op het maatwerk in te gaan.

Minister **Winsemius**: In de tekst is een tabel opgenomen waarin staat dat vier jaar vooraf moet worden geëvalueerd. In een voetnoot staat dat in 2008 opnieuw moet worden bezien of dat nog steeds de geldende lijn is. Mijn voorstel is breder. Hoe functioneert het maatwerk in relatie tot alle soorten van segregatie? Werkt de woningmarkt? Zijn de afspraken goed genoeg en werkt het instrumentarium in voldoende mate? Na een periode van twee jaar moeten wij wat dat betreft behoorlijk ver zijn gekomen. Dan dient duidelijk te zijn of er voldoende gemeenten met afspraken zijn en of er genoeg samenwerking is met de randgemeenten en de corporaties. Dan dient ook duidelijk te zijn of de particuliere verhuurders goed in hun vel zitten. Ik wil niet op die evaluatie vooruitlopen. Van belang is dat die zaken die tegenwerken uit de wet worden geschrapt. Dat was ook de werkwijze bij de Wet geluidhinder. In de praktijk bleek dat men met een groot aantal zaken niet uit de voeten kon. Die zijn dan ook geschrapt. De wet dient immers de mens. Het gaat dus om het polijsten van een wet – nu is het nog een wetsvoorstel – die op dit moment redelijk wat spanningen met zich brengt. Het is op bepaalde punten immers behoorlijk complex.

Mevrouw **Gerkens** (SP): Het lijkt mij logisch dat zo'n belangrijke wet wordt geëvalueerd. Ik vraag mij alleen af wat er dan nog hersteld kan worden. De minister gaf het voorbeeld van een woning in hartje Amsterdam met een klein aanrecht en een woning in Bos en Lommer met een groot aanrecht. Op grond van de WOZ-waarde wordt de huur voor de woning in hartje Amsterdam hoger en de huur voor de woning in Bos en Lommer lager. Denkt de minister dat daardoor het centrum van Amsterdam

zwarter wordt en Bos en Lommer witter? Het hanteren van de WOZ-waarde werkt segregatie in de hand. Het is in het belang van de verhuurder, de investeerder, om de WOZ-waarde hoog te houden. Hoe krappere de woningmarkt, des te hoger de WOZ-waarde. Dan is er geen sprake van een investeringsimpuls. Ik heb in een wijk gewoond die in rap tempo verloederde. Dat gebeurde in minder dan twee jaar. Het herstel blijkt heel moeizaam te gaan. Dat duurt veel langer dan twee jaar. De minister hoort nu ook allerlei alarmbellen. Denkt hij niet dat het beter is om te voorkomen dan te genezen?

Minister Winsemius: De vraag of het centrum van Amsterdam zwarter wordt, is bijzonder interessant. Daarbij speelt overigens ook onderverhuur een rol. Als de basishuur hoger wordt, wordt het onaantrekkelijker om een woning onder te verhuren. Als 20% van de huizen die worden onderverhuurd dan weer de oorspronkelijke bestemming krijgt, kan ik mij voorstellen dat het centrum zwarter wordt. Intuïtief ben ik echter geneigd om die vraag ontkennend te beantwoorden. Onderverhuur speelt een zeer grote rol in Amsterdam. Het is weliswaar illegaal, maar er moet toch rekening mee worden gehouden. Ik heb ooit het voorrecht gehad om in Athene het Nederlandse instrumentarium voor ruimtelijke ordening te mogen helpen toepassen. Het bleek echter dat 30% van de woningen illegaal was gebouwd en dan werkt het instrumentarium niet. Als wij streven naar een ongedeelde stad, moeten wij ook weten hoeveel woningen er worden onderverhuurd, want anders gaan wij uit van een fictie. Als dat percentage bekend is, kan er ook beter tegen worden opgetreden. De introductie van de WOZ-waarde helpt daarbij.

Mevrouw Gerkens (SP): Ik heb meegemaakt dat in een onaantrekkelijke wijk zoals Zeeburg de twee kamers van een woning met een huur van 450 gulden elk voor 450 gulden werden verhuurd. Als de huur van die woning wordt verdubbeld, hoeven de onderverhuurders maar 20% op de prijs te doen om het aantrekkelijk te houden. Onderverhuur moet hard aangepakt worden. In Amsterdam werkt men daar ook voortvarend aan met de operatie Zoeklicht. Overigens speelt onderverhuur niet in heel Nederland een rol, maar segregatie wel. Is er geen tegenstelling wit-zwart, dan is er wel de tegenstelling arm-rijk.

Minister Winsemius: Ik ging in op Amsterdam vanwege het voorbeeld. In Rotterdam speelt het omgekeerde. Daar was zelfs een speciale Rotterdamwet nodig. De randgemeenten vangen overigens een groot deel van de sociale taakstelling op. Zij moeten dan ook onderdeel uitmaken van de oplossing. In Rotterdam ligt het anders, omdat Rotterdam echt tegen haar grenzen aan zit. Het heeft helaas een centrum met zeer lage WOZ-waarden. Zij creëren daar de ruimte door een deel van de sociale taakstelling buiten de gemeente te zoeken. Daardoor krijgen zij binnen de gemeente de ruimte om een differentiatie te maken, zodat er een wooncarrière mogelijk is. Zij zetten zelfs een aantal chique woningen neer die gevoeglijk het niveau van Amerika benaderen, waardoor een soort witte getto's begint te ontstaan. Persoonlijk heb ik daar mijn twijfels bij, maar dat is wat anders. De wooncarrièrekant zit dik in het Rotterdamse

beleid ingebakken, en daarmee ook het voorkomen van segregatie. Dat is de integratiekant.

De voorzitter: Ik wil een beetje tempo maken, dus ik verzoek de leden om korte vragen te stellen en de minister om kort te antwoorden.

De heer Depla (PvdA): Heel fijn dat de minister een aanbod doet voor de evaluatie. Ik wil er twee dingen over zeggen. Wij hebben nog niet zo lang geleden de evaluatie van de Wet geluidhinder behandeld. Wij hebben voor een deel niet zoveel meer te evalueren als wij op 1 januari 2007 het systeem invoeren. Dan zijn de woningen in het overgangsgebied en in het geliberaliseerde deel weggegeven. De minister moet uit de milieuwetgeving weten dat je ze niet meer kunt terughalen, als je emissie- of andere rechten geeft die geld waard zijn. Als deze zijn weggegeven, kun je niet zomaar tegen die figuren zeggen: wij hebben er nog eens over nagedacht, maar wij nemen ze weer terug, want dan ontstaan er financiële problemen. Een ander punt is dat wij de onderverhuur moeten aanpakken. Dat ben ik hartgrondig met u eens. Iets wat helpt, is om te zorgen dat je markthuren vraagt. Dat betekent dat je in Amsterdam met huren van € 1000 moet werken. Dat is eerder in de Kamer aan de orde geweest. Op die manier wordt luiheid van corporaties en gemeenten beloond, over de rug van de huurders. Mijn vraag is of u de gemeenten en corporaties wat meer achter de broek gaat zitten, zodat zij wat aan onderverhuur gaan doen in plaats van lui gedrag te belonen door de huren omhoog te trekken.

Minister Winsemius: Het is mij een vreugde en ik denk dat het ook mijn opvolgers een vreugde zal zijn om de gemeenten en corporaties wel achter de broek te zitten. Ik heb niet helemaal per ongeluk "eind februari" gezegd. Ik heb met mijn medewerkers afgesproken dat wij een brief sturen, een week voordat er een nieuw kabinet komt en ik verdwijnt uit het kabinet. Ik heb gegokt op eind februari, maar het kan ook langer zijn en dan sturen wij die brief iets later. Wij proberen dat in overleg te doen. Op dit moment gaat het ook om achter de broek zitten, maar daarna moet dat overleg in de praktijk steeds weer inhoud krijgen. Ik hoop dat dit een onderdeel wordt van het spel dat er wordt gespeeld.

De heer Depla (PvdA): Ik zei dat je het kwijt bent, als je het hebt weggegeven.

Minister Winsemius: Dat ben ik met u eens. De evaluatie van de werking van de wet houdt in dat je niet alles kunt terugdraaien, maar je kunt wel proberen om de werking van de wet te ontspannen. Die wet staat en je kunt niet alles terugdraaien.

De heer Van Bochove (CDA): De minister sprak over een stok achter de deur en hij keek daarbij vooral naar de corporaties. Ik wil hem vragen of er bij de wijziging van de Huisvestingswet bij gemeenten niet al eerder een stok achter de deur kan worden aangebracht. Deze is al zo lang geleden toegezegd dat ik verwacht dat deze al klaar ligt op het departement om naar de Kamer te sturen.

Minister Winsemius: De kennis ontbreekt mij om op dit laatste punt in te gaan, maar ik kan wel veilig zeggen dat

de heer Van Bochove gelijk heeft, zoals ik reeds een aantal malen heb gezegd. De randgemeenten krijgen speciale verantwoordelijkheden ten opzichte van de centrumgemeenten en andersom. Amsterdam en Rotterdam zijn elkaars spiegelbeeld en er zit een heel scala tussen bij andere plaatsen. De gemeenten maken al afspraken in regioverband. Dat is niet nieuw en dat gaat meestal behoorlijk goed. In Rotterdam zijn zij daar bijvoorbeeld al heel ver mee. Sociale verhuurders kunnen bovendien vrijwillig reguleren. Dit kan ook in overleg gebeuren. Er is dus van alles en nog wat mogelijk. Het uitgangspunt blijft dat de gemeente een woonvisie opstelt. Elke sociale verhuurder moet een bod uitbrengen. Dit wordt dan in regioverband vertaald in afspraken. Dit is de basisgedachte. Als de regio niet meewerkt, gaan wij met hen praten. Verder is er een verandering van de Huisvestingswet in voorbereiding.

De heer **Van Bochove** (CDA): Uw voorganger beloofde dat zij die wet voor het einde van dit jaar aan de Kamer zou voorleggen. Wanneer kunnen wij het voorstel tegemoet zien?

Minister **Winsemius**: Hogere geesten informeren mij: eind dit jaar, begin volgend jaar. Houdt u mij daar niet letterlijk aan. Het is voldoende dat dit serieus wordt genomen in het overleg met de corporaties in de komende periode.

De heer **Hofstra** (VVD): De minister sprak zo even over een evaluatie in 2008.

Minister **Winsemius**: Ná 2008. In principe komt de evaluatie begin 2009, want dan hebben wij twee jaar achter de kiezen en dan kunnen wij wat zien.

De heer **Hofstra** (VVD): Dit is een aanvulling op de wet, maar die laat onverlet dat de wet volledig van toepassing wordt inclusief de bepaling dat als op 1 januari 2008 blijkt dat er voldoende is gebouwd – ik heb de verwachting uitgesproken dat dit voor een groot deel van het land het geval zal zijn – dit invloed zal hebben op de huren per 1 juli 2008.

Minister **Winsemius**: Zeker, dit is in principe onverlet.

De heer **Hermans** (LPF): De minister zegt: dit zijn interessante vragen, maar je zult toch ook tevoren in kaart moeten brengen in hoeverre iets te onderzoeken valt. Wij hebben eerder in een algemeen overleg gesproken over illegale onderverhuur en de gebrekkige gemeentelijke basisadministraties. Wordt er nog op papier gezet wat de reikwijdte van de evaluatie zal zijn en hoe die evaluatie eruit zal zien?

Minister **Winsemius**: Wij zullen dit zeker proberen, maar ik kan hier moeilijk een toezegging over doen. Het is natuurlijk eerlijk om tevoren aan te kondigen welke punten worden meegenomen. Ik kan me voorstellen dat je in zo'n corporatieverslag ook dit soort punten opneemt. Wij zullen inzicht verschaffen in de punten die worden meegenomen. Wij zullen dan de stukken van de behandeling in de Kamer doornemen om te zien welke zorgpunten zijn aangemeld. Wij zullen dan bezien hoe een en ander heeft uitgepakt, of het meevalt, wat er eventueel veranderd zou moeten worden en wat daarvan

de consequenties kunnen zijn. Dit zou een brief moeten zijn waarin je zegt: probeer die spanning er eens uit te laten, werk er mee naar beste kunnen, ieder heeft er een belang bij, maar het is waar, wij kunnen dan niet alles meer veranderen. Het raamwerk staat en het is onwaarschijnlijk dat het zo radicaal misgaat dat wij de hele wet eruit gooien.

Mevrouw **Gerken** (SP): De minister verwacht dat het wel zal meevallen met de segregatie als de onderverhuur eruit gaat, etc. Ik vind dat hij niet duidelijk ingaat op het risico van segregatie en verloederen van wijken die kan ontstaan door het meegaan met de WOZ-waarde. Schiet de minister dan niet met een uzi op een probleem dat volgens mij op een andere manier moet worden opgelost?

Minister **Winsemius**: De segregatie is voor ons altijd toetspunt geweest en een punt van discussie in de Kamer. Ik heb al gezegd dat dit niet het enige bepalende is, al is het een wezenlijk element in het geheel. De eerste vier jaren zal dit wezenlijk element een uiterst beperkte invloed hebben. Dit komt ook naar voren in eerdere onderzoeken. De huurbescherming van de zittende huurders is zo sensationeel dat het effect klein zal zijn. Wij hebben de tijd om rustig te kijken wat er gebeurt en daarop te reageren. Is dit voldoende en kun je het wel meten na twee jaar tijd? Je kunt er wel iets van zien. Mag worden verwacht dat dit grote invloed heeft? Ja, ik heb zelf de verwachting dat een sterke woonvisie die gedeeld wordt door een gemeente met haar eigen volksvertegenwoordiging en een corporatie met haar eigen huurders, het maatwerk van mevrouw Koşer Kaya kan opleveren. Wij hebben daar ruimte. Dan praat ik niet over dat andere maatwerk met de verhoging van de WOZ-grenzen, maar over het echte maatwerk dat in de lokale invulling moet zitten. Als de partijen dat goed doen, dan ga ik de segregatie natuurlijk een rol geven in die visie. Daar is ruimte voor in deze systematiek. Als zij dat niet doen, dan kan ik daar – al klinkt dat een beetje beroerd – met dit beleid praktisch niets aan doen. Dat is omdat wij zeggen: de overheid zit daar. Ik kan wel met een ander instrumentarium nog iets doen. Ik kan nog ISV doen en zo zijn er nog wat mogelijkheden. Voor de starters komt de BEW+ eraan. Ik heb een serie instrumenten die wel wat kunnen vanuit Den Haag, maar de echte essentie van het werk wordt daar gedaan. Daar probeer ik ze wakker op te houden. Als ik wat wil, moet ik die lui in beweging brengen. Je kunt er alleen zwaar op leunen en ik heb een paar stokken achter de deur. Ik kan mij een situatie voorstellen waarin een corporatie zegt: ik vind die Woonvisie helemaal verkeerd, want er zijn wijken die in een heel rap tempo verloederen. Dat zie je aankomen. Dat zien die corporaties vaak eerder. Zij zien dan een Woonvisie die dat niet keert. Dan moet die corporatie ook aan de bel kunnen trekken en zeggen: ik doe het niet, want het is waardeloos. Dan moet je als VROM naar die gemeente toe stappen en ze erop wijzen dat die corporatie gewoon gelijk heeft. Je hebt weinig instrumenten, behalve zwaar leunen. Wek die gemeenteraad dan maar op. Informeer die gemeenteraad, want die moet tegenspel bieden. Dat moet je dan maar doen.

Mevrouw **Gerken** (SP): Dat klopt op dit punt, maar ik noemde ook nog andere bezwaren van de WOZ, bijvoorbeeld dat het, als de WOZ hoog is, interessant is

voor die verhuurder, met als gevolg dat er minder prikkels zijn om te investeren. Ik noemde ook dat de doorstroming belemmerd wordt door dit beleid. Wat u nu zegt, is ook zo; ik zei het ook in mijn termijn. U hebt weinig middelen om de boel onder druk te zetten. Dan kunt u wel gaan staan roepen en springen, voor mijn part gaat u persoonlijk bij al die gemeenteraadsleden langs om ze te vertellen dat het mis gaat, maar als er niets gebeurt, dan zijn wij te laat. Waarom genezen, als wij ook de mogelijkheid hebben om schade te voorkomen?

Minister **Winsemius**: Ik zou graag het woord geven aan de heer Depla. Hij was nog een slag verder en wilde alles daar laten. Wij zeggen eigenlijk dat er een redelijke tot goede basis is om te verwachten dat dit succesvol kan zijn. Het wordt op de meeste plaatsen succesvol ingevuld. Wij gaan een instrumentarium maken, zodat je in extreme gevallen kunt ingrijpen. Wij zullen "name and shame"-technieken moeten gaan gebruiken. Informeer erover dat er een gesprek plaatsvindt tussen VROM en de gemeente over de visie die niet goed genoeg is en niet inspeelt op bepaalde argumenten. De gemeenteraad moet geactiveerd worden. Zij zijn daar verantwoordelijk voor en die verantwoordelijkheid moet je daar ook neerleggen. Dat geldt voor de corporaties ook, al hebben zij andere verantwoordelijkheden. Het zijn zelfstandige ondernemingen, maar niet zo zelfstandig dat wij geen druk kunnen uitoefenen als puntje bij paaltje komt. En dat moet je doen op dat moment. Dat is best lastig.

De heer **Depla** (PvdA): De minister zegt terecht dat ik een stap verder wil gaan, maar wij hebben een zeer verschillend uitgangspunt: ik wil niet eerst iedereen op het verkeerde been zetten of de WOZ-waarde laten bepalen of iets geliberaliseerd moet worden of niet. Ik wil gewoon in vrijheid kijken hoe die woonvisie een plek moet krijgen. Dat is het essentiële verschil. De minister stuurt ze eerst de verkeerde kant op en dan mogen zij het terughalen.

Minister **Winsemius**: Ik val in herhaling. Ik denk dat wij het eens zijn over de rol van de Woonvisie. De heer Depla wil liever bij het WWS blijven, als ik het goed begrijp, maar ik heb erop gewezen dat dit op dit moment hier en daar tot misstanden leidt die echt spectaculair zijn. Het aanrechtprobleem in de binnenstad van Amsterdam is inderdaad een probleem dat te maken heeft met het puntenstelsel, maar daarmee kunt u niet zeggen dat het een goed idee is om te liberaliseren of niet.

De heer Depla heeft gelijk. Voor ons is toch het uitgangspunt geweest dat wij proberen om te komen tot een woonmarkt, waarop kopen en huren een overlap met elkaar hebben. Dat is nu een zeer strenge segregatie, omdat hier nu geen overlap in zit. Dit is een aanzet om beide meer bij elkaar te brengen. Daar zit wel een zekere ideologie in, waarover wij van mening kunnen verschillen. Ik kan mij daar iets bij voorstellen.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): De grote vraag is toch: wel of niet WOZ en op basis daarvan de huurprijs vaststellen? Ik heb een politieke vraag voor deze prille minister. Ik moet vaststellen dat er gewoon geen draagvlak in de Kamer is voor de WOZ-waarde. GroenLinks, het CDA, de SP, D66, de LPF en de PvdA

hebben daarop fundamentele kritiek. Houdt de minister zijn poot stijf en houdt hij hieraan vast, of gaan wij hierover bij de plenaire behandeling een motie indienen?

De heer **Van Bochove** (CDA): Ik stel vast dat mevrouw Van Gent een wel heel ruime samenvatting van mijn inbreng geeft. Zij moet mijn woorden wel recht doen.

Minister **Winsemius**: Ik was vroeger een heel slechte voetballer. In Rotterdam kon ik aardig meekomen. Dat is nu echt behelpen. De techniek was daar: er kan hier maar één staan, als je daar geen bezwaar tegen hebt ben ik het en als je er wel bezwaar tegen hebt, ben ik het nog. Dat is je poot stijf houden. Ik meen dat dit punt heel fundamenteel is. De heer Depla heeft bij de methodiek van de WOZ terecht twee elementen onderscheiden. Ten eerste zitten er rariteiten ten opzichte van het WWS als het gaat om het aanrecht tegenover de woonomgeving. Ten tweede is er gebruik van de WOZ voor de grenswaarde, met als achtergrond dat wij uiteindelijk naar een woonmarkt gaan waarbij wij spreken over wonen, met een geliberaliseerd segment dat een overlap heeft met het koopsegment. Dat is op dit moment natuurlijk wel aanwezig, maar zeer dun. Er is een soort achtje, van een geliberaliseerd segment en een gereguleerd segment, vrijwel zonder overlap en dus ook zonder doorstroming. Die twee segmenten zijn sterk gescheiden.

Mevrouw **Koşer Kaya** (D66): Het probleem dat gemeenten nu schetsen, is dat zij geen maatwerk kunnen leveren. Als wij daarvoor niet met de juiste oplossingen komen, zal in een wijk als Schiebroek misschien een corporatie aan de bel trekken, terwijl de gemeente vervolgens zegt niet de instrumenten te hebben. Dat wordt een welles-nietesspelletje. Ik wil van de minister horen hoe wij het kunnen regelen dat gemeenten wel maatwerk kunnen leveren.

Minister **Winsemius**: Het beeld dat gemeenten hebben dat zij geen instrumenten hebben is niet juist. Zij willen die instrumenten niet gebruiken; dat is iets anders. Zij hebben wel degelijk instrumenten. Gemeenten kunnen een huisvestingsverordening maken waarin zij voorrang geven aan een aandachtsgroep bij het aanbod van goedkope woningen. Als dat het niet doet, moeten zij dat zelf weten. Dan moeten zij bij de les worden gehouden door hun gemeenteraad, door hun deelgemeenteraad of door huurdersverenigingen. Zij hebben dat instrument wel degelijk. Zij kunnen ook nu al afspraken maken – zoals ook al gebeurt – met sociale verhuurders en met randgemeenten. Er is dus een hele vloot aan mogelijkheden. De gemeenten stellen de Woonvisie op en de sociale verhuurders moeten een bod uitbrengen. Gemeenten kunnen naar anderen gaan als dit bod niet goed is. De mogelijkheden vragen echter wel om bestuurders die op hun taak berekend zijn. Om te bevorderen dat die er komen, kan gebruik worden gemaakt van "name and shame"-technieken; maak het maar publiek en gebruik de stok achter de deur. Gemeenteraden of huurders kunnen daarbij corrigerend optreden. In extreme gevallen zal er inderdaad wel eens een voorbeeld moeten worden gesteld; dat is heel vervelend, maar het leven is nu eenmaal hard. Een en ander zit gelukkig in het instrumentarium van VROM ingebouwd. Dat gemeenten op dit moment of in de

toekomst geen mogelijkheden zouden hebben, is dus onjuist. Zij kunnen het, maar zij moeten het wel durven.

De heer **Depla** (PvdA): Dit is een essentieel deel van het debat. U hebt gelijk als u het hebt over de toewijzing van goedkope woningen. De gemeenten hebben echter geen instrument om particuliere verhuurders of sociale verhuurders te verplichten bepaalde woningen in het gereguleerde segment te blijven verhuren. Dat instrument is er niet en u moet dat eerst gaan maken.

Minister **Winsemius**: Pardon, moet ik een instrument hebben om tegen particuliere verhuurders te zeggen wat zij moeten doen?

De heer **Depla** (PvdA): Nee, ho, ho. U zegt dat er op lokaal niveau genoeg instrumenten zijn om voldoende betaalbare woningen over te houden. Ik beweer daarop dat u daarvoor eerst een instrument moet maken en nu vraagt u of u dat moet maken. Het is er nog niet. Als u er werkelijk in gelooft dat je het duurder maken van duurdere woningen door de WOZ-waarde kunt terugdraaien, dan moet je een instrument maken waarmee gemeenten particuliere en sociale verhuurders kunnen verplichten bepaalde woningen in de gereguleerde categorie te houden.

Minister **Winsemius**: Nee, mijns inziens schiet de heer Depla nu echt door; dat is spijtig. Ik moet hem corrigeren. In het gereguleerde segment hebben wij het instrument van de huisvestingsverordening. In mijn antwoord op mevrouw Koşer Kaya heb ik dit niet gemeld, dus de heer Depla kan mij op dat punt terecht corrigeren. In alle segmenten hebben wij het instrument van de Woonvisie, waarop je een bod kunt laten uitbrengen. Ik moet er niet aan denken dat er een instrument komt waarmee een particuliere verhuurder verplicht kan worden zijn woningen in een bepaald segment te verhuren. Je kunt wél in het overleg dat gemeenten wel degelijk met corporaties hebben, op vrijwillige basis huizen die in een geliberaliseerd of te liberaliseren segment vallen, terugbrengen naar het gereguleerde segment. Dat gebeurt vrij regelmatig. Zojuist in de pauze liet iemand mij zien wat de huurprijzen en de maximale huurprijzen in Nederland zijn. Daarbij valt op hoe sociaal Nederland is, want de maximale huurprijs wordt minimaal gebruikt.

De heer **Depla** (PvdA): Heeft men u ook verteld hoe dat komt? Daarover kan ik u een klein college geven.

Minister **Winsemius**: Ik weet niet hoe lang u al in de Kamer zit, maar ik wil uw bijdrage daaraan niet ontkennen.

De **voorzitter**: Ik stel voor dat wij doorgaan met het debat, maar dat wij de vergadering eerst enkele minuten schorsen om de benen te strekken.

De vergadering wordt van 16.05 uur tot 16.10 uur geschorst.

De **voorzitter**: Wij hervatten het debat. De minister zal nu meer specifiek ingaan op de diverse vragen. Dan is een tweede termijn niet nodig. In de vergadering van

aanstaande donderdag zal de plenaire afronding plaatsvinden.

Minister **Winsemius**: Voorzitter. Ik kom even terug op de kwestie van de segregatie. Dit hoort ook bij het maatwerk. Ik heb al toegezegd dat het instrumentarium van de Huisvestingswet wordt verbeterd om, als dat nodig is, de problematiek van de centrum- en randgemeenten te kunnen aanpakken. Ik verwacht dat men hier meestal wel uitkomt.

Dan iets wat ook werkt bij de stadsvernieuwing in het kader van het grotestedenbeleid. Als daar iets vastloopt, probeert een commissie van wijzen een oplossing te vinden. In dit geval kunnen wij een soort pool maken, waarbij een beroep kan worden gedaan op een aantal "wijzen uit het oosten" dat bijstand kan verlenen als er bemiddeld moet worden in een patstelling. Dat laat onverlet dat de minister altijd bereid moet zijn om zijn verantwoordelijkheid te nemen als men er niet uitkomt of als er op een verkeerde manier wordt uitgekomen. Er is ook gevraagd hoe het maatwerk tot stand is gekomen. Er is eerst gekeken naar de grote gemeenten en pas daarna naar de kleinere gemeenten. Wat betreft die kleinere gemeenten heeft een beoordeling plaatsgevonden of maatwerk noodzakelijk was. Een aantal factoren is daarbij in ogenschouw genomen. Er is gekeken of er sprake was van een bijzondere woningmarktsituatie. Er is gekeken of er bij centrumgemeenten sprake was van een aanmerkelijk verschil tussen het percentage woningen voor de aandachtsgroep en het landelijk percentage van 75. Er moest een reden zijn die maatwerk noodzakelijk maakte. Er moest sprake zijn van een kloof, bijvoorbeeld te weinig gereguleerde woningen in een bepaald gebied of wellicht te veel van dat soort woningen. Er is ook gekeken of er een andere reden was die maatwerk noodzakelijk maakte. Daarbij kun je denken aan de omvang van de gereguleerde voorraad in een gemeente versus de omvang van de doelgroep in de regio, maar ook aan de opvangtaak van de gemeente voor de regio. Ik wijs voorts op de mogelijkheid om afspraken te maken met de verhuurders. Een en ander is bekeken op basis van het best beschikbare inzicht. Er zijn 90 brieven van gemeenten binnengekomen. Uiteindelijk zijn er 67 verzoeken om maatwerk gedaan. Daarvan zijn er 31 ingewilligd, een zeer aanzienlijk percentage dus. Wij zijn overigens ruimhartig omgegaan met de datum waarop de brief binnen moest zijn. Het is niet zo dat men slechts een week de tijd had. Wij hebben van onze kant aangegeven dat de gemeenten overleg moesten plegen met hun corporaties, als basis voor het maatwerk, maar dat is nagenoeg niet gebeurd. Daar hebben wij verder geen rekening mee gehouden. We hebben de verzoeken op een bepaald moment als het ware bestens beoordeeld. Daar is al met al heel ruim mee omgegaan. Dat is ook terecht geweest. Er is gevraagd of er nog veranderingen kunnen worden aangebracht. Ik verwijs wat dat betreft naar de evaluatie.

De heer **Depla** (PvdA): Ik heb alle brieven gelezen. In dat kader kom ik even op de procedure. Als een gemeente heeft verzocht om maatwerk, maar dat niet heeft gekregen, dan is er verder geen discussie mogelijk. Dan heeft men het in de Staatscourant kunnen lezen. Ik denk dat sommige gemeenten een goed verhaal hadden, bijvoorbeeld Valkenswaard en Sint-Oedenrode. Die willen

juist meer betaalbaar bouwen in een plattelandsgemeente. Dat geldt zeker voor Sint-Oedenrode.

De **voorzitter**: Wat is uw vraag?

De heer **Depla** (PvdA): U zegt dat het allemaal zorgvuldig gedaan is. Vindt u het zorgvuldig dat indieners van een verzoek een niet beargumenteerde reactie hebben gekregen en niet de gelegenheid hebben gehad om die te weerleggen? Vindt u het zorgvuldig dat al die plattelandsgemeenten die net hebben bedacht dat het tijd is om meer betaalbare huurwoningen te bouwen voor hun jongeren – dat was in een heleboel gemeenten een issue bij de verkiezingen op 7 maart – net de verkeerde kant op geduwd worden? Zij vragen erom, maar de helft heeft geen maatwerk gekregen.

Minister **Winsemius**: Ik heb geprobeerd aan te geven welke criteria wij hebben gebruikt. Dat er in een aantal plaatsen vragen over zijn, mag blijken uit die brieven. Ik heb aangegeven wat wij hebben gedaan en ik vind dat het een verdedigbare lijn is geweest. Maar je kunt je voorstellen dat je er in de toekomst nog eens naar kijkt.

De heer **Depla** (PvdA): Ik doe een verzoek en dat wordt afgewezen. Of ik doe een verzoek om nadere informatie en ik krijg alleen maar de Staatscourant te lezen. Is dat normaal verkeer tussen een gemeente en het Rijk? Of kan de gemeente er nog gemotiveerd over discussiëren? Ik was laatst in de gemeente Giessenlanden. Daar bestaat 20% van de woningvoorraad uit betaalbare huur.

De **voorzitter**: Laten wij hier niet te lang over uitweiden. De vraag is: vindt u het normaal?

Minister **Winsemius**: Er wordt mij verteld dat zij allemaal een brief hebben gekregen. Ik neem aan dat het een relatief standaardbriefje is geweest.

De heer **Depla** (PvdA): Wij hebben die op 16 oktober gekregen.

Minister **Winsemius**: Wij kunnen nog een toelichting geven na dit debat, maar dat zal in het standpunt niet veel wijzigen.

Mevrouw **Koşer Kaya** (D66): Er waren 67 verzoeken, waarvan er 31 zijn ingewilligd. Dat is minder dan de helft. En er waren 90 brieven. Ik vind het nogal wat dat slechts dat aantal is ingewilligd. Waarom is de andere helft niet ingewilligd? Eindhoven schrijft bijvoorbeeld: de plannen tot huurliberalisatie dreigen dwars in te gaan tegen de zogenaamde BOR-afspraken. Of de WOZ-waarde is niet bijgesteld. Of de gemeente spreekt haar zorg uit over de huisvesting van doelgroepen in de regio. Zo kan ik een heleboel citaten geven.

De **voorzitter**: De vraag is waarom er zo weinig is gehonoreerd.

Minister **Winsemius**: Als wij het letterlijk hadden gedaan, dan had niemand instemming gekregen. Een aantal malen is aan de bel getrokken. Er is opnieuw gezegd: wakker worden, dit is een belangrijke vraag. Toen is de termijn verlengd. Er is gezegd: dit is niet onbelangrijk, dus je zou overleg moeten hebben met je

corporaties. Ik zei dat het vrijwel niet was gebeurd. Ik wil het nog wel scherper stellen: het is niet gebeurd. Dat schiet lekker op. Wij zijn er redelijk ruimhartig mee omgegaan, maar op een gegeven moment moet je zelf ook door. Dat is het punt. Je kunt er kanttekeningen bij plaatsen. De heer Depla deed dat ook en daar kan ik mij iets bij voorstellen. Maar als je het voorstel letterlijk had genomen met de termijnen en dergelijke erbij, dan was alles afgewezen geweest. U krijgt brieven; dat mag, dat siert de mens. Maar de mens moet dan ook een beetje mee willen werken binnen de spelregels die zijn voorgesteld.

De heer **Van Bochove** (CDA): Zo dadelijk ontstaan er allerlei misverstanden. Ik wil het voor mijn eigen beeldvorming helder hebben. Hoeveel concrete verzoeken hebt u gekregen en hoeveel van die concrete verzoeken hebt u gehonoreerd? Lang niet al die brieven waren concrete verzoeken.

Minister **Winsemius**: 67 concrete verzoeken, 31 gehonoreerd, dus net onder de helft.

Mevrouw **Koşer Kaya** (D66): Dan blijft mijn vraag nog steeds staan: waarom slechts 31?

Minister **Winsemius**: Het is geen "u vraagt en wij draaien". Wij hebben een aantal criteria gebruikt om de situatie te beoordelen. Ik wil niet uitsluiten dat je er een aantal fout beoordeelt; je probeert het zorgvuldig te doen. Op basis van die criteria, die ik heb genoemd, is 31 keer "ja" gezegd en de andere keren "nee". Er zitten een paar extreme gevallen tussen, bijvoorbeeld Amsterdam. De andere zijn de vaak kleinere gemeenten waar wij die criteria hebben gebruikt om te beoordelen of er een bijzondere situatie is, of er grotere afwijkingen zijn ten opzichte van de nationale situatie, of zij een regionale functie hebben en of de voorraad redelijk is ten opzichte van de omvang van de doelgroep. Dat zijn allemaal redelijk objectieve criteria, waar je redelijk goed mee kunt manoeuvreren.

Mevrouw **Koşer Kaya** (D66): Het zijn weliswaar objectieve criteria, maar ze zijn door u opgesteld. Gemeenten kennen hun eigen gebied het best, maar hebben het instrumentarium niet gekregen om het zelf te beslissen. Als je naar maatwerk wilt, zou dat wel moeten.

Minister **Winsemius**: Nee, dat is niet noodzakelijkerwijs juist. Ik zei niet zomaar dat het geen kwestie van "u vraagt en wij draaien" is. Sommige gemeenten zeggen: geef mij maar wat meer van dit en wat minder van dat. Het Rijk heeft zijn maatstaven redelijk ruimhartig toegepast. Een aantal malen is aan de bel getrokken, zodat iedereen kon reageren. Er zijn vooraf voorwaarden gesteld. Vervolgens hebben wij beoordeeld of het kon. Als je zonder criteria gaat vragen of men huurtoeslag wil, dan zullen vele mensen "ja" zeggen.

Mevrouw **Koşer Kaya** (D66): Dat is appels met peren vergelijken. Wij hebben het over gemeenten die zelf heel goed hun problemen kennen. De gemeenten kennen de precieze opbouw van hun woningvoorraad. Waarom zijn de criteria niet door de gemeenten zelf opgesteld, opdat zij maatwerk hadden kunnen realiseren? Het is vervelend als gemeenten niet reageren, maar de gemeenten die

wel hebben gereageerd, zijn aan de criteria van de minister gebonden.

Minister Winsemius: Wij maken afspraken met regio's. Gemeenten vallen daarbinnen. Regionaal bekijkt het Rijk of het voldoende is om uit de voeten te kunnen. Een van de criteria is de gereguleerde voorraad versus de omvang van de doelgroep in de regio. Daarop hebben wij redelijk objectief de beoordeling gepleegd. Wat is de opvangtaak van de gemeente voor de regio? Kunnen afspraken met de corporaties worden gemaakt? Zeker in de kleinere plattelandsgemeenten gaat het vaak om regionaal georganiseerde corporaties. De centrumgemeenten hebben wij in zekere zin een aparte behandeling gegeven. Voor de andere gemeenten gaat het om de afwijkingen van de aandachtsgroep ten aanzien van het landelijk percentage in die regio en om de rol voor die gemeenten binnen de regio. Ik denk dat dat maatwerk is. Het betekent niet automatisch dat wij, als zo'n gemeente zich meldt, zeggen dat het waar is. Je moet het serieus nemen, maar dat is niet hetzelfde als automatisch "ja" zeggen.

De heer **Depla** (PvdA): Als je het regionaal doet, betekent het per definitie dat de kleinere gemeenten, die vaak minder dan 30% huurwoningen hebben, nog verder zakken. Die kleine plattelandsgemeenten moet je juist iets extra's geven, want zij zitten al aan de onderkant. Dan is mijn stelling toch waar dat op het platteland per definitie nog minder jongeren kunnen wonen?

Minister Winsemius: De meeste gemeenten waarop de heer Depla doelt, zijn opgekrikt, om het zo maar te zeggen. Dat punt heeft dus wel meegespeeld. De criteria waren van tevoren bekend. Een deel van de gemeenten heeft een aanvraag ingediend waar wij "nee" tegen hebben moeten zeggen. Zo gaat dat soms; het is niet anders.

De heren Van Bochove en Depla spraken over het onderzoek van Companen. Mevrouw Gerkens zei dat het ging over de vraag wel of geen doorstroming. Dat is niet helemaal correct. Het onderzoek betrof het gedrag van verhuurders, hetgeen natuurlijk iets wezenlijk anders is. De heer Van Bochove zei: Companen denkt dat in de eerste paar jaar niet zo gek veel zal gebeuren. Gelet op de aanwezige rechtsbescherming klopt dat. Maar op termijn krijg je een kwaliteitstoevoeging, wat leidt tot doorstroming. Bij één verhuizing ontstaat dan een ketentje, wat op termijn doorwerkt, met name vanaf 2010. Dit is zeker niet strijdig met wat Companen aangaf. Mevrouw Gerkens wees op het tekort aan eengezinswoningen. In Hoogvliet en de Bijlmer wordt dat opgepikt in de herstructurering. De problemen komen vaak bij elkaar in wat wij vroeger de eensteenswoningen noemden, dus de goedkopere naoorlogse woningen, waar wij nu weer vanaf willen. Wij proberen de problemen aan te pakken in het regionale overleg.

In reactie op de heer Depla heb ik het jaartal 2008 genoemd in verband met de liberalisering, ervan uitgaande dat de taakstelling wordt gehaald. Als dat niet lukt, gaan wij naar 2010, en eventueel verder.

De heer **Depla** (PvdA): Als een regio de taakstelling in 2008 heeft gehaald, is de boel dus verder los, zodat het er niet meer toe doet wat in 2009 en 2010 gebeurt. Dat vind ik bijzonder, want tot nu toe hebben wij andere

afspraken gemaakt: in 2008 en 2010 zou de zaak worden bekeken, en als het in 2010 niet zou worden gehaald, zou het hele feest niet doorgaan. Nu begrijp ik dat dat wel doorgaat.

Minister Winsemius: Als een bepaald deel van de taakstelling in 2008 is gehaald, is er geen sprake meer van een overgang. Ik dacht dat dat in eerdere stukken ook zo stond.

De heer **Depla** (PvdA): Dat geldt voor de huursom-benadering. Als je in 2008 goed zit, mag je de huursom-benadering voor de corporaties in 2008 loslaten. Ik kijk even naar collega Van Bochove.

De heer **Van Bochove** (CDA): De heer Depla maakt duidelijk dat het antwoord van de minister niet één op één spoort met wat aan deze kant van de tafel leeft. Misschien kan de minister dit nog eens schriftelijk aangeven? Er zit tussen 2008 en 2010 een spanningsveld dat per regio verschilt, waar de minister vandaag een evaluatie aan heeft toegevoegd.

Minister Winsemius: Het zal mij een vreugde zijn om dat in tweede termijn mee te pakken. De heren Hermans en Van Bochove wezen op de studentenhuysvesting en de Wozoco's. Dit is, dat zal duidelijk zijn, een onderkend probleem. Daarbij gaat het om een relatief klein aantal plaatsen, namelijk Nijmegen en Wageningen. Op dit moment bestaat de mogelijkheid dat het Centraal Fonds daarin bijsturing pleegt, om matching te bereiken.

De heer **Hofstra** (VVD): Is dat inclusief de vraag wat er met de huren gebeurt? Als er een financieel probleem is, kan dat worden opgelost via het Centraal Fonds.

Minister Winsemius: Daar gaat het om, namelijk het curieuze dat er vanuit huurdersstandpunt bekeken een aantal mazzelaars zijn wier huur omlaag wordt geschroefd. De heer Hofstra vroeg hoe daarmee dient te worden omgegaan, aangezien het voor de verhuurders een probleem zou kunnen vormen.

De heer **Van Bochove** (CDA): Als de minister toch naar dit probleem kijkt, ga ik ervan uit dat hij in zijn antwoord ook in zal gaan op de WOZ-problematiek bij de aanleunwoningen waarvoor de kleine verhuurders aandacht hebben gevraagd. Eerder heeft de minister toegezegd naar de positie van kleine verhuurders te kijken, maar in de beantwoording van de vragen van de heer Hofstra had hij het alleen over het huurbeleid. Als hij schriftelijk reageert, moet hij het antwoord dan dus wel breder trekken.

Minister Winsemius: Wij hebben gehoord wat u gezegd heeft en wij zullen kijken wat wij er mee kunnen doen. Ik kan er op dit moment echter geen toezeggingen over doen, aangezien mij de kennis op dit punt wat ontbreekt.

De heer **Van Bochove** (CDA): Ik vraag u om in de door u toegezegde brief uw standpunt ter zake nog eens helder uiteen te zetten en om nog eens specifiek te kijken naar de problemen waarmee kleine huisvesters worden geconfronteerd.

Minister Winsemius: Wij doen ons best.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): In eerste termijn is onder anderen door mij gevraagd hoe het zit met de investeringen in dit soort woonruimten. Wil de minister daarop ook terugkomen in zijn schriftelijk antwoord? Verder zou ik graag zien dat hij daarin inging op de vraag of mensen die vanwege een handicap of ziekte noodgedwongen verhuizen, nog wel voor een betaalbare woning in aanmerking kunnen komen.

Minister **Winsemius**: Is er nog iets wat verder ter tafel moet komen? Het is niet mijn bedoeling om de gehele wetsbehandeling over te doen. Om te antwoorden op de concrete vraag van mevrouw van Gent: wij zullen kijken wat wij ermee kunnen doen. Zoals toegezegd, komen wij voor de tweede termijn terug met ons standpunt over de studentenhuysvesting en een aantal belendende vraagstukken.

De heer **Depla** (PvdA): De minister suggereert nu dat mijn collega's een nieuw punt naar voren brengen. Ik wijs hem erop dat dit punt reeds een jaar geleden naar voren is gebracht.

Minister **Winsemius**: Ik heb de neiging in te gaan op vragen die in eerste termijn door de Kamer zijn gesteld. Als ik dan bepaalde zaken over het hoofd heb gezien, kan er altijd nog in tweede termijn op worden ingegaan.

De **voorzitter**: Waarbij ik vaststel dat de minister in dit geval met "tweede termijn" bedoelt "plenaire afronding".

Minister **Winsemius**: Ja, dat had u inderdaad eerder al voorgesteld.

Voorzitter. Vervolgens kom ik te spreken over de juridische basis van de wetgeving. Zo is er gevraagd naar de procedures bij de huurcommissie en naar de overschrijding van de redelijke termijn van anderhalf jaar zoals die is beschreven in het EVRM. In de schriftelijke beantwoording is hierop al uitgebreid ingegaan. In alle gevallen wordt gewerkt met de WOZ-waarde van het voorgaande jaar. Het aantal lopende WOZ-procedures bij de gemeenten is daardoor relatief klein. Als zij nog lopen, houdt de huurcommissie in dat geval de zaak aan. Er is dus sprake van volgtijdelijkheid, in de zin dat eerst het één en daarna het ander wordt gedaan. Er is dus een bepaalde ervaring mee hoe lang de WOZ-procedure doorgaans duurt, zodat je redelijk kunt rekenen. In 2005 is 90% van die WOZ-bezwaren binnen een jaar afgehandeld. Er ligt nu dus een wetsvoorstel voor waarin staat dat alle WOZ-bezwaren binnen een jaar moeten zijn afgehandeld. Beide procedures zijn laagdrempelig en er zijn behoorlijk wat rechtsmiddelen die mensen ter beschikking staan. Als er problemen ontstaan, zullen wij daarmee worden geconfronteerd. Die zullen dan onderdeel uitmaken van de evaluatie. Als wij merken dat de huurcommissies meer werk krijgen, zijn wij inderdaad bereid om daar meer mensen voor in te zetten. De getallen die betrekking hebben op de huidige WOZ-beschikkingen zal ik de Kamer besparen. Zij kan die overigens vinden in de schriftelijke antwoorden. Onze verwachting is dat de problemen hanteerbaar zijn, mits wij de vinger aan de pols houden en extra mensen inzetten op het moment dat er sprake is van een piek. Die opmerking wijkt overigens af van die van de heer

Sarolea en de heer Dalhuizen dat het nooit zal werken. De essentie is de volgtijdelijkheid.

Mevrouw **Gerken** (SP): De minister heeft opgemerkt dat de procedure binnen een jaar afgerond kan zijn. Ik heb echter begrepen dat dit twee jaar kan duren: de bezwaar- of beroepsprocedure, de procedure in eerste aanleg bij de rechtbank, het hoger beroep bij het gerechtshof en cassatie bij de Hoge Raad. Tussentijds wordt er geen huurbescherming geboden. De mensen die het al niet breed hebben, kunnen daardoor misschien langer dan een jaar met een te hoge huur worden geconfronteerd. Zij kunnen die periode niet overbruggen. Op welke wijze wenst de minister dat probleem aan te pakken?

Minister **Winsemius**: Deze procedure wijkt vreemd genoeg niet veel af van andere procedures. Als iedereen de extreme procedure volgt, moest het aantal kamers bij de Hoge Raad worden uitgebreid. Hetzelfde geldt voor het gebouw. Er zou dan ook veel fout kunnen gaan. Er is echter ervaring opgedaan met beroepsprocedures die betrekking hebben op de WOZ. Wij moeten oppassen, maar het nachtmerriescenario zal niet overeenkomen met de werkelijkheid.

Mevrouw **Gerken** (SP): Het belang van die WOZ-waarde was in het verleden heel anders. Er was een heel andere reden om in beroep te gaan en dat had niet van die grote consequenties. De heer Sarolea heeft ook gezegd dat het aantal zaken nu al met 600% is gestegen. Als deze wet van kracht wordt en huurders in de gaten krijgen wat de effecten zijn van het niet aanvechten van de WOZ-waarde, zal dat grote gevolgen hebben.

Minister **Winsemius**: De WOZ heeft voor eigenaren een grotere invloed dan voor huurders. Slechts voor een beperkt aantal huurders hebben de grensbepaling en andere bepalingen invloed, namelijk als de maximale huur wordt benaderd. Het grootste deel van de huren dit land zit echter niet tegen die maximale huur en de maximale prijsverhoging aan. De verwachting is niet dat dit wezenlijk verandert ten opzichte van eerdere perioden en evenmin dat er wat dat betreft een enorme piek zal ontstaan. Dat neemt niet weg dat het mogelijk is dat meer mensen in het eerste jaar aan de bel trekken. Wij zijn dus van mening dat een en ander goed is te overzien en dat de procedure voldoende waarborgen biedt. Dat is het uitgangspunt geweest.

De heer **Depla** (PvdA): Die maximale huur is van belang voor ontvangers van huurtoeslag. Als de maximale huur te hoog is, krijgt men geen huurtoeslag. Daarbij komt dat kortingen voor achterstallig onderhoud vaak een percentage zijn van de maximale huur. Het optimisme van de minister dat dit slechts voor weinig mensen zal gelden, deel ik niet. Op grond van de WOZ-wet gold een marge van 5% waarbinnen men geen bezwaar kon maken omdat het hooguit om een paar tientjes per jaar zou gaan. Is de minister bereid om die marge af te schaffen voor huurzaken? Die 5% kan namelijk net het verschil zijn tussen het overgangsgebied en het geliberaliseerde deel. Is de minister bereid om het mogelijk te maken dat alsnog bezwaar kan worden gemaakt tegen de WOZ-taxatie uit 2005? Toen wisten de betrokkenen niet welke consequenties die taxatie kon hebben.

Minister **Winsemius**: Als ik de stukken goed heb gelezen, wordt deze discussie inmiddels voor de derde keer gevoerd.

De heer **Depla** (PvdA): Dat is niet waar, want dit technische punt heb ik juist bewaard voor het wetgevingsoverleg. Bij de schriftelijke inbreng heeft de minister aangegeven dat de mensen in 2005 bezwaar hadden moeten maken. Je kunt niet van mensen verwachten dat zij weten dat er over drie jaar een wet komt waarin deze taxatie van cruciale betekenis is.

Minister **Winsemius**: In het wetsvoorstel Versterking fiscale rechtshandhaving zijn de instrumenten opgenomen op grond waarvan de bezwaarprocedure binnen het kalenderjaar kan zijn afgerond. Als dat wetsvoorstel wordt aangenomen, is er een redelijk instrumentarium.

De heer **Depla** (PvdA): Dat wetsvoorstel omvat niet de beroepsprocedures. U gaat trouwens niet in op mijn vraag over degenen die in 2005 geen bezwaar hebben gemaakt, terwijl zij niet op de hoogte waren van de consequenties van de aanslag die zij toen hebben geaccepteerd. Vindt u dat fatsoenlijk met het oog op de rechtsbescherming? Blijft u bij het antwoord van de regering dat tijdens de schriftelijke voorbereiding is gegeven?

Minister **Winsemius**: Ik ben het met u eens dat dit een gevoelig punt is, maar wij hebben niet zo gek veel keus. De mogelijkheid van beroep was er.

De heer **Depla** (PvdA): U zult moeten toegeven dat dit vanuit het oogpunt van rechtsbescherming niet sterk is. Ik snap ook wel dat dit een hoop gedoe geeft, maar wij moeten wel rechtvaardig zijn. De betrokken huurders en verhuurders hadden het niet kunnen weten.

Minister **Winsemius**: Het is wel verdedigbaar, maar ik had het zelf ook liever anders gehad.

Mevrouw **Gerken** (SP): Dient u dan een motie van wijziging in? Dit is een heikel punt voor de Kamer.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Ik neem aan dat de minister aanvaarding van een amendement op dit punt niet zal ontraden.

Minister **Winsemius**: Dat weet je natuurlijk nooit.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Gezien uw woorden van zojuist zou dat toch wel vreemd zijn.

Minister **Winsemius**: Ik heb ook gezegd dat het alleszins verdedigbaar is.

Mevrouw **Koşer Kaya** (D66): Dat zal best, maar ik heb u ook horen zeggen dat u er niet blij mee bent. Volgens mij moet u hier een oplossing voor vinden.

Minister **Winsemius**: Soms zijn er dingen in het leven waar je niet blij mee bent, maar waar geen oplossing voor is. Als het dan verdedigbaar is, dan doe je dat. Zo gaat het in het leven.

Mevrouw **Koşer Kaya** (D66): Als voormalig advocaat kan

ik u vertellen dat alles verdedigbaar is. Het gaat erom dat u er een oplossing voor hoort te hebben als iets niet correct is. U bent als minister verantwoordelijk voor deze plannen.

Minister **Winsemius**: Ik kan daar weinig aan toevoegen. Voorzitter. Ik kom terug op een vraag die mevrouw Van Gent en de heer Depla beiden stelden. Het is misschien een beetje laat na de inleiding die ik gaf, maar zij hebben gevraagd of het doel van dit voorstel in feite niet is om via die bestemmingsheffing 250 mln. op te halen. Ik heb geprobeerd aan te geven dat dit niet het geval is. Die vraag ontkent de duidelijke ideologie die erachter zit, ook bij mijn voorgangers. Het drijvende idee in dit geheel is om te komen tot evenwicht van vraag en aanbod en om de rareiteiten in het bestaande stelsel en het niet-werken van die markt tegen te gaan. Daarnaast zit er ook een bestemmingsheffing in, maar de volgorde is toch omgedraaid.

Mevrouw Van Gent zei dat de techniek is geweest van doordrukken door het lekker ingewikkeld te maken. Als ik de stukken en de Kamerbehandeling lees, dan is iedereen bezig geweest met dit door te drukken. Dan heeft iedereen er geweldig belang bij dat het wordt doorgedrukt. Ik heb het gevoel dat dit een gezamenlijk product is van een heleboel discussie in dit huis, waar velen bij betrokken zijn. Als dat een techniek is van doordrukken door het lekker ingewikkeld te maken, heb ik wel eens een betere uitvoering gezien.

De heer **Depla** (PvdA): Over dat laatste zal iedereen het met u eens zijn. Ik vind de woorden "samen verantwoordelijk" net iets te zwaar. Als je de verslagen terugziet van die debatten, verdienen zij geen van allen de schoonheidsprijs, want er werd vaak langs elkaar heen gepraat en meestal begreep de minister het zelf niet. Wat dat betreft had het veel sneller gekund, maar dat kunt u niet bij ons leggen.

Minister **Winsemius**: Ik leg ook niets bij u. Mevrouw Van Gent zei dat het ingewikkeld wordt gemaakt als middel om iets door te drukken. Dat sprak mij ernstig aan, want dat lijkt mij een ingewikkelde techniek. Mevrouw Van Gent vroeg of wij de administratieve lasten niet aan het Actal moeten voorleggen, maar naar mijn indruk is dat gebeurd. De extra kosten zijn in kaart gebracht en staan in de stukken. Gezien de complexiteit vielen zij mij niet tegen, moet ik zeggen. Deze vraag is al schriftelijk beantwoord.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Het punt is dat deze lasten wel toenemen, terwijl het beleid van het kabinet is dat zij moeten afnemen. Wat mij opvalt, is dat het niet zo erg is als de lagere en lage middeninkomens erbij betrokken zijn. Als het om het bedrijfsleven zou gaan, zou er zeker een punt van worden gemaakt. Dan is er toch geen goede weg ingeslagen? Het moet juist eenvoudiger en toegankelijker worden.

Minister **Winsemius**: Als het eenmaal is doorgevoerd, is 75% gereguleerd en 25% geliberaliseerd en dan zal er zeker een vereenvoudiging optreden. Als je dat netto optelt, is het in die richting. Dat is niet het primaire doel van de wet, maar er is wel rekening mee gehouden en het is keurig nagegaan bij het Actal.

Mevrouw Van Gent vroeg ook of er een garantie is dat de woonlasten niet stijgen. Er zijn allerlei tabellen voor het gereguleerde gebied. Dat is een hele serie, waarin men kan zien hoeveel het percentage stijging, de huurbescherming en de huursom zijn. Dit is heel uitgebreid in kaart gebracht, maar dit is nog geen garantie. Er is wel een ijkmoment ingebouwd waarop je nog een keer kijkt of er sprake is van veranderend inzicht. In principe is dit voor de eerste vier jaar neergelegd, maar niet in het geliberaliseerde segment. In het overgangsegment zijn de bekende spelregels opgenomen die wat afwijken van het gereguleerde segment.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Dit was niet helemaal mijn vraag. Ik vroeg naar een garantie op de doorstromingseffecten. Die komt in de stukken niet terug. Het zijn vooronderstellingen en prognoses, maar geen keiharde feiten.

Minister **Winsemius**: Er is geen garantie voor de doorstromingseffecten. Ik deel de verwachting dat die de eerste jaren beperkt zal zijn doordat de rechtsbescherming van de zittende huurder zo sterk is. Op latere termijn – maar dat is basiseconomie – zal er in het geliberaliseerde segment wel een aanzienlijke doorstroming zijn als er evenwicht in de markt komt. Als dit evenwicht niet wordt bereikt, zal de doorstroom beperkt zijn.

De heer Hofstra wees nadrukkelijk op het probleem van de toetreders. Terecht, want dit is een van de kernproblemen. Er zijn drie pijlers waarmee wij proberen iets aan dit probleem te doen: bouwen, bouwen, bouwen, herstructurering en BEW+ met starterleningen. Er is dus een instrumentarium, maar je kunt je wel afvragen of dit goed genoeg is. De toetreders zijn minder goed beschermd dan de zittende huurders.

Niemand heeft vragen gesteld over een andere categorie toetreders, namelijk ouderen die driehoog achter wonen en vanwege hun leeftijd moeten verhuizen. Zij zouden ook toetreders worden. Op verschillende plaatsen zijn hier passende regelingen voor gevonden in een wisselwerking tussen de gemeenten en de corporaties. De heer Stadig van de gemeente Amsterdam heeft mij onlangs verteld hoe zij dit doet. Je mag verwachten dat dit wordt gedaan en Aedes heeft toegezegd dat hij probeert dit in de discussies met de corporaties in de komende maanden zo stevig mogelijk te maken. Dit soort wrange zaken mag niet voorkomen.

De heer **Depla** (PvdA): Ik vertrouw Aedes niet helemaal, want die heeft er vooral belang bij dat alles snel doorgaat. Zijn er harde afspraken, zwart op wit, dat ouderen die driehoog achter wonen een gereguleerde woning krijgen? Zal de heer Van Leeuwen dat toezeggen?

Minister **Winsemius**: Ik heb gezegd dat er bijvoorbeeld in Amsterdam een gemeentelijke urgentiecommissie is samengesteld die het recht heeft om op basis van een soort convenant 4000 gevallen per jaar aan te wijzen. De corporaties zullen meewerken om daar een passende oplossing voor te vinden. Het gaat dan om dit soort wrange, schrijnende gevallen. Wij hebben aan de corporaties gevraagd om te bezien hoe dit soort systemen landelijk kan worden doorgevoerd, want hier

zit niemand op te wachten. Wij zullen ons daarvoor inzetten.

De heer Hofstra heeft gevraagd of wij de aanmeldingstermijn voor het register willen verlengen. Je mag al melding maken voor 1 januari 2007. Door een verlenging blijft langer onduidelijk welke woningen geliberaliseerd zijn en de verhuurders weten het nu al. Er is een MG-circulaire (ministerieel geschrift) uitgebracht. De verhuurders zijn op de hoogte en kunnen zich voorbereiden.

De vrijwillige regulering geldt niet voor de eeuwigheid en kan later weer worden teruggedraaid. Ik heb al toegezegd dat ik terugkom op de vraag naar de toegestane huur die lager is dan de feitelijke huur. De positie van de huurcommissie is niet veranderd.

De heer **Hofstra** (VVD): Voorzitter. Misschien even één punt. Ik heb de nieuwbouw aan de orde gesteld.

Minister **Winsemius**: Kunt u mij even helpen herinneren?

De heer **Hofstra** (VVD): Het gaat mij met name om de particuliere verhuurders die zeggen: als het via de WOZ-waarde gaat, gaan wij niet meer zo investeren. Tot 2010 loopt alles goed met die pijlpijnprojecten. Mijn suggestie was om nu gewoon te zeggen: alles wat aan nieuwbouw na die tijd klaarkomt, is per definitie geliberaliseerd, tenzij corporaties hun eigen huizen liever gereguleerd hebben.

Minister **Winsemius**: Ik had de vraag doorgeschoven naar de beantwoording van de vragen van de heer Hermans. Hij had dezelfde vraag gesteld. Als er op dit moment afspraken zijn over nieuwbouw, dan is nieuwbouw die in geliberaliseerd gebied zit, geliberaliseerd, ongeacht de WOZ-waarde. De vraag van de heren Hermans en Hofstra was of wij dat niet zouden willen doortrekken naar de toekomst. Wij zijn zo buigzaam als een riet, zoals u merkt. Het uitgangspunt is de Woonvisie van de gemeente. Als daarin staat dat de gemeente in dat gebied geliberaliseerde woningen wil hebben en als daar afspraken over zijn gemaakt die gebaseerd zijn op de woonvisie van de gemeente, dan is dat voor ons ook in de toekomst acceptabel.

De heer **Hermans** (LPF): Dat zou een prima oplossing zijn, maar moet hiervoor niet nog iets veranderd worden? Hoe maken wij het mogelijk dat die zekerheid geboden kan worden op het moment dat er een investeringsbeslissing genomen moet worden?

Minister **Winsemius**: Wij zullen dat nakijken. Wij schrijven u een nette brief, waarin wij dit ook zullen vermelden. Dan hebben wij het netjes staan en dan weten wij het allemaal precies. Het is in principe duidelijk. Het is acceptabel en wij bezien nog hoe dat formeel geregeld moet worden.

De heer Van Bochove stelde een belangrijke vraag, namelijk of wij niet naar een SER-model toe moeten in deze kwestie. Ik noem het maar zo, omdat hij het begrip zelf lanceerde. Ik heb aan het begin verwezen naar de commissie-Vermeulen en naar het feit dat die niet werkte, maar dat zou negatief zijn. Wij willen allemaal dat het gesprek er komt en dat het veld daar veel meer het voortouw in heeft. Als u die lijn volgt, dan zou dat

niet alleen op lokaal niveau spelen, waar de gemeenten, de corporaties, de randgemeenten en de centrumgemeenten elkaar moeten vinden. Het kan ook zijn dat het nationaal speelt. Dat is geloof ik wat de heer Van Bochove zegt. Wij zullen dat bezien. Mijn gevoel zegt mij op dit moment dat wij het wel willen doen. Er is niets tegen en er is veel voor, maar ik ben aan het zoeken naar waar het zou passen. Het zou het mooist bij de evaluatie passen. Zet de mensen bij elkaar en laat hen daar een heel grote rol in spelen, zodat zij tot oplossingen komen. Het heeft mijn sympathie. Ik zit nog te zoeken naar de plaats waar het zou kunnen passen.

De heer **Van Bochove** (CDA): Ik heb over dit onderwerp bij de behandeling van wat de Interimwet betaalbaarheidshoefting is geworden, in de plenaire zaal ook het een en ander gezegd. Wij hebben toen gezegd dat het een interimwet moet worden, juist om te voorkomen dat je continu met dit beleid doorgaat op de automatische piloot. Er zal een veel betere afstemming moeten komen. Daarom is het een interimwet geworden. Die interimwet verloopt in 2010 en dan wordt die of gecontinueerd omdat er geen oplossing is – dat wil ik niet – of gekoppeld aan een evaluatie, maar dat vind ik verkeerd omdat dat overleg eigenlijk zo snel mogelijk op een heldere manier moet beginnen. Een interimwet kan ook in 2009 of in 2008 worden ingetrokken. Ik denk dus helemaal niet aan die commissie of evaluatie. Nee, er moet zo snel mogelijk weer opnieuw gesproken worden tussen de partijen. Ik heb niet voor niets het model SER genoemd. Ik wil er een aantal mensen bij hebben – ik noemde hoogleraren – die zich daar vanuit een zekere afstand en op een bepaald abstractieniveau ook nog eens mee kunnen gaan bemoeien.

Minister **Winsemius**: Laten wij proberen dit uit te werken. Ik meen dat dit past in de lijn die wij bespreken. Het veld moet dit eigenlijk doen, maar kunnen wij het veld één slag naar boven tillen en zorgen voor een vorm van overleg waarin de kennis van verschillende regio's en van de nationale huurdersverenigingen bij elkaar wordt gebracht? Zo versta ik de inbreng van de heer Van Bochove. Dat lijkt mij verstandig. Wij gaan zien hoe wij dit kunnen bevorderen. Wij zullen dit zeker ook meenemen in de gesprekken met de corporaties om te bezien hoe dit in de komende fase op een verstandige wijze vorm kan krijgen.

De heer Van Bochove heeft gevraagd om tijdige informatie aan de Kamer over de stand van zaken met de bouwproductie. Dat doen wij al en dat blijven wij doen. Wat betreft voorlichting: huurders worden van informatie voorzien middels een serie brochures en via internet. Dat gebeurt ook door de verhuurder bij huurverhoging. Men mag aannemen dat wij proberen om dat met grote zorgvuldigheid te doen.

De heer Hermans kan ik antwoorden dat wij op de studentenwoningen terugkomen bij brief, net als op de invulling van de Woonvisie als basis voor een lagere WOZ-waarde van geliberaliseerde woningen. Mevrouw Koşer Kaya antwoordt ik dat de segregatie ook voor ons een buitengewoon wezenlijk element is, met de kanttekening dat wij graag de vinger aan de pols houden en dat dit bij de evaluatie zeker een hoofdrol zal spelen, zoals dat hoort. Ik verwacht niet dat dit in negatieve zin zo'n vaart zal lopen. Als dit goed wordt ingevuld bij het maatwerk, verwacht ik dat dit juist een positieve rol zal

spelen. Dan moeten gemeenten en corporaties elkaar wel vinden, waarbij de minister met het instrumentarium een stok achter de deur moet durven zetten. Anders wordt het niets in een aantal gemeenten. Het grootste deel van de gemeenten doet het overigens nu al goed, maar er zijn ook randgemeenten en centrumgemeenten die nog niet de wenselijke bochten hebben gemaakt.

De heer **Depla** (PvdA): Over de WOZ heeft de minister drie vragen niet beantwoord. De eerste vraag is hoe het mogelijk is dat de minister de heer Van Bochove nog geen twee weken geleden heeft geantwoord dat de WOZ niet geschikt is en dat er apart moet worden getaxeerd bij de verkoop van woningen van corporaties. De tweede vraag is die over de ficties en de betrouwbaarheid van de WOZ. Daarbij werd het voorbeeld gegeven dat zelfs de vader of de moeder van de WOZ-waarde moest erkennen dat er in de praktijk grote verschillen ontstaan tussen een huurappartement en een gesplitst koopappartement. De derde vraag is waarom wij niet afzien van de grens van 5% waarbij men pas bezwaar mag maken. De minister mag deze vragen ook schriftelijk beantwoorden voor het vervolg van dit debat.

Minister **Winsemius**: Ik zal deze vragen schriftelijk beantwoorden.

De **voorzitter**: Daarmee zijn wij gekomen aan het eind van de eerste termijn van de regering. Wij zijn op verzoek van de heer Depla overeengekomen dat dit debat plenair zal worden afgerond. Zoals het er nu uitziet, zal dat aanstaande donderdagavond op zijn vroegst om 23.00 uur beginnen.

Sluiting 17.02 uur.