

2

Huurprijzen woonruimte

Aan de orde is (de voortzetting van) de behandeling van:

- **het wetsvoorstel Wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (huurverhoging op grond van inkomen) (33129);**
- **het wetsvoorstel Wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (huurverhoging op grond van een tweede categorie huishoudinkomens) (33330).**

De voorzitter:

Ik heet de minister voor Wonen en Rijksdienst van harte welkom in de Eerste Kamer. Ik breng de Kamer in herinnering dat het wetsvoorstel 33129 op 19 juni 2012 is aangehouden na het antwoord van de regering in eerste termijn en dat is besloten, de voortzetting van de behandeling gezamenlijk te houden met de behandeling van het wetsvoorstel 33330.

De beraadslaging wordt geopend.



Mevrouw De Vries-Leggedoor (CDA):

Voorzitter. Hoe houd je de sociale huurwoningvoorraad beschikbaar voor de mensen die hiervan qua inkomen afhankelijk zijn; dus hoe kun je de doorstroming bevorderen voor mensen die, gezien hun inkomen, dat niet meer zijn? Dat was het primaire doel van wetsvoorstel 33129 over "scheefwonen" – vreselijk woord – zoals we dat in juni vorig jaar plenair behandelden. Toen ging het ook echt over de inhoud en zo hoort het ook: wat betekent het voor de huurders? Denk maar aan de discussie over het huishoudinkomen, de privacy, de uitvoerbaarheid. De CDA-fractie heeft, samen met de fracties van Groen Links, D66, de ChristenUnie en de VVD, het wetsvoorstel toen in de wacht gezet, omdat zij vond dat serieus gekeken moest worden naar de samenhang met de veranderingen die in een nieuw wetsvoorstel werden aangekondigd. Vandaag liggen beide wetsvoorstellen dus voor.

Sinds vorige zomer is er veel gebeurd; een nieuw regeerakkoord, een woonakkoord. Eerlijk gezegd ogen ze daardoor nu chaotisch en ondoordacht en voor zover wij kunnen zien beantwoorden deze wetsvoorstellen ook niet meer aan hun oorspronkelijke doel. Het hoogste doel is nu om de verhuurders voldoende inkomsten te geven om de verhuurderheffing te kunnen betalen, om het gat in de begroting te dichten dus. Het woonakkoord maakt dat overduidelijk en ook de beantwoording van de schriftelijke vragen van deze Kamer maakt dat overduidelijk. Daarmee is de vrijheid die verhuurders hebben om, om hun moverende redenen, geheel of gedeeltelijk af te zien van deze maatregel en dus maatwerk te kunnen leveren, onder druk komen te staan. Om over investeringen in de gewenste woningvoorraad, die de doorstroming zouden kunnen bevorderen, nog maar niet te spreken. Jammer en een gemiste kans. Jammer omdat niet de tijd genomen is om te doordenken wat de gevolgen zullen zijn van dit akkoord voor deze wetsvoorstellen en een gemiste kans omdat die tijd had kunnen leiden tot samenhangend beleid waar de samenleving beter mee af was geweest. Door die extra tijd te nemen had men kunnen be-

kijken wat – ook voor de rijkskas in financiële zin – de positieve effecten waren geweest als minder bouwvakkers werkloos zouden worden, minder bedrijven failliet zouden gaan, huurders zich geen zorgen hoefden te maken over hun onderdak en corporaties weer ruimte en vertrouwen kregen om te investeren. Meer dan de helft van het bouwvolume kwam vorig jaar immers van die corporaties. En denk eens aan de investeringsagenda van institutionele beleggers. Als dat stil komt te liggen heeft het niet alleen gevolgen voor huurders en verhuurders, maar ook voor bouwers en elke toeleverancier die je er maar bij bedenken kunt. Die tijd is door de regering echter niet genomen. Snelheid was belangrijker. Sterker nog: de regering motiveert het niet meenemen van eventuele positieve effecten van investeringen zelfs door te stellen dat deze re-denering – en ik citeer letterlijk uit de memorie van antwoord – "vanuit het perspectief van de overheidsfinanciën een te onzekere uitkomst heeft".

Ook de CDA-fractie wil meewerken om Nederland weer gezond te maken, maar we missen een visie van deze regering. We hopen oprecht dat dit debat en het latere debat over het woonakkoord hier verandering in kunnen brengen.

Om vijf voor twaalf, pas toen bleek dat er in de Tweede Kamer toch wel erg veel kritiek op wetsvoorstel 33330 was, werden niet-coalitiepartijen bezocht met de vraag wat nodig was om hun steun wel te krijgen. Als je zo laat in het proces en zo onder tijdsdruk, letterlijk op een achternamiddag, erbij wordt gehaald om meer draagvlak te krijgen voor dit wetsvoorstel, dan kun je ook niet veel meer dan er een aantal breed gedragen wensen uitslepen en de allerscherpste kantjes van het wetsvoorstel eraf polijsten. De tijd om echt goed zaken af te wegen. De tijd om echt te kijken wat voor effect het heeft als ik aan deze huurverhogingsknop draai in de kast van het woonakkoord en wat voor effect dat dan heeft aan het eind van de radertjes op het tandwiel van de uitkeringen bij Sociale Zaken, of de inkomsten uit belastingen bij Financiën of voor de mensen die de huurverhoging niet meer kunnen betalen en ook niet kunnen doorstromen; die tijd werd immers niet gegeven zo laat in het traject en gedurende het traject is die tijd door de regering duidelijk niet daarvoor benut.

Natuurlijk zitten er ook zaken in dat woonakkoord waar we achter kunnen staan; sommige ervan zijn zelfs door de CDA-fractie voorgesteld. Ik noem de uitbreiding van startersleningen, de btw-verlaging voor verbouw en renovatie, de uitbreidingsruimte voor hypotheek en het fonds ten behoeve van energiebesparende maatregelen. We gaan hier nu niet verder op in. We hebben vragen, kanttekeningen en suggesties, maar we hebben afgesproken dat hier eventueel een afzonderlijk debat over komt. We zullen in het debat vandaag het woonakkoord meenemen, voor zover het de wetsvoorstellen over inkomensafhankelijke huurverhoging raakt.

In de aanloop naar de behandeling van deze wetsvoorstellen zijn we bedolven onder een stroom aan informatie en e-mails. Honderden pagina's aan informatie en antwoorden van de minister, reacties van koepels, individuele organisaties, corporaties, huurders en hun verenigingen, hebben we proberen bij te houden, te lezen en te beoordelen. Deze tijd, specifiek die van het eerste weekend van maart, was een van de weinige momenten waar ik even bijna jaloers werd op de Tweede Kamerleden die medewerkers in dienst hebben. Ook hier wreekt zich weer het korte tijdsbestek waarin deze discussie moet plaats-

De Vries-Leggedoor

vinden. Om orde in de brij van informatie te verkrijgen heeft de CDA-fractie zich steeds de vraag gesteld: wat betekent dit voor de onderhavige wetsvoorstellen voor inkomensafhankelijke huurverhoging? Beantwoordt dit wetsvoorstel nog steeds aan het doel waarvoor de wet werd gemaakt? Kort gezegd: het bevorderen van doorstroming om de sociale huurwoningvoorraad beschikbaar te houden voor mensen die hier qua inkomen van afhankelijk zijn.

De Eerste Kamer heeft een eigenstandige rol in het wetgevingsproces. Ooit, in 1848, motiveerde minister Donker Curtius de handhaving van de Eerste Kamer met de stelling dat de taak van de Eerste Kamer niet lag in het stichten van het goede, maar in het voorkomen van het kwade. De Eerste Kamer is geen verlengstuk van de Tweede Kamer. Ze toetst zonder gebonden te zijn aan compromissen uit regeerakkoorden, aan zaken als rechtmatigheid, uitvoerbaarheid, handhaafbaarheid, doelmatigheid en consistente wetgeving en natuurlijk kijkt ze ook naar draagvlak.

Op al deze punten zijn vragen te stellen. Dat hebben we in onze schriftelijke inbreng ook volop gedaan, maar veel antwoorden waren er nog niet of werden niet gegeven. Veel rapporten en analyses moeten nog komen en erop wachten zit er volgens de regering niet in. Daarom wellicht op sommige punten een herhaling van zetten, maar het is niet anders.

In de brief van 23 augustus 2012 over de overeenstemming tussen beide onderhavige wetsvoorstellen staat "Particuliere verhuurders en corporaties ontvangen door de hogere huurverhoging meer huurinkomsten, welke middelen zij kunnen inzetten voor de bouw van nieuwe huurwoningen, waardoor de mogelijkheden voor doorstroming worden vergroot." In onze schriftelijke inbreng hebben we gevraagd of de mogelijke effecten van het woonakkoord, waardoor de opbrengst van deze wetsvoorstellen nodig is om de verhuurderheffing te betalen, er niet toe leiden dat het kind met het badwater wordt weggegooid. Immers, de extra huuropbrengst van deze wetsvoorstellen kan dan niet meer gebruikt worden voor kwaliteitsverbetering of het bouwen van het gewenste segment huizen om doorstroming te bevorderen. De regering zegt dat investeringsruimte gevonden kan worden door extra woningen te verkopen. Maar dan onttrek je toch nog meer woningen aan de voorraad en wordt de doorstroming toch nog moeilijker?

Volgens de minister zouden huurders kunnen kopen, maar laten nu juist de hypotheekverstrekkers veel minder scheutig zijn door de nieuwe wetgeving en de maandlasten fiks hoger. Moeten dan particuliere investeerders maar voor de doelgroep bouwen? Ook die staan niet te trappelen zolang de verhuurderheffing vervolgens ook hun ten deel zal vallen, en geef ze eens ongelijk. Wel de financiële risico's van de investering lopen, geen borging – en dus gunstige rentepercentages via het WSW – geen via rijkssubsidies opgebouwd vermogen, maar wel afgeroomd worden door het Rijk. De CDA-fractie vraagt zich ernstig af of de wetsvoorstellen nog steeds beantwoorden aan het expliciete doel van de wetsvoorstellen, namelijk "de bevordering van de doorstroming in de huurmarkt", zoals de Raad van State toentertijd in zijn advies formuleerde. Wij worden hierin gesterkt door het antwoord van de minister in de nota naar aanleiding van het verslag van de tweede schriftelijke ronde van 8 maart jongstleden waarin te lezen is dat als er – door minder investeringen of door geen passend aanbod – geen alter-

natieven voorhanden zijn, de huurders niet verplicht zijn te verhuizen; dus dat ze dan kunnen blijven wonen tegen een hogere huurprijs. Dit heeft in onze ogen niets meer van doen met het bevorderen van doorstroming. Graag een reactie van de minister.

We hebben al enkele malen met de minister van gedachten gewisseld over de uitvoerbaarheid van dit wetsvoorstel. Zou het niet eenvoudiger zijn om een en ander via de Belastingdienst te laten lopen als inkomensafhankelijke heffing? Gelijke woningen zouden dan een gelijke prijs kunnen houden, inkomensachteruitgang zou snel gecorrigeerd kunnen worden en inkomenspolitiek zou via het geëigende kanaal, belastingen, verlopen. De regering heeft keer op keer betoogd dat dit niet te verkiezen is. Overtuigd zijn we echter niet. We kunnen niet bevatten dat het zo veel dubbel werk is. Immers, voor de huurtoeslag heb je de huurgegevens al. Dat hoeft niet dubbel. De inkomensgegevens zijn van iedereen bekend, het adres ook, dus wat nodig is, zijn per corporatie de adressen met de huren. Bezwaar kan via de Belastingdienst. We doen nog een laatste poging. Is er met de Belastingdienst op die manier over gesproken of anders? Waar zou bij ons de blinde vlek zitten? We vroegen ook of de redenering uit het woonakkoord dat de privacy van huurders nu beter is geregeld, is getoetst bij het College bescherming persoonsgegevens. We kregen er tot op heden geen antwoord op. Graag alsnog een antwoord van de minister.

Ten tijde van de discussie over de verhuurderheffing in december kregen we bericht dat het Waarborgfonds Sociale Woningbouw niet meer borg wou staan en dat corporaties en sociale woningbouw dus gevaar liepen. Daarom vroegen we de regering of ze het standpunt van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw op het woonakkoord al kende. Het antwoord was: nee, de beoordeling geschiedt de komende weken. De CDA-fractie had hier graag de zorgvuldigheid boven de snelheid laten gaan. Immers, ook het Centraal Fonds Volkshuisvesting stelt dat er nog steeds corporaties in de gevarezone zitten. Stel dat de borging nu ook gevaar loopt, dan draai je toch helemaal aan de verkeerde knoppen?

Wat we misten bij de analyse van het Centraal Fonds Volkshuisvesting waren de berekeningen of de inkomsten uit huurverhoging de cijfers van de regering staven. Kan de minister aangeven of het CFV deze berekeningen heeft uitgevoerd en wat de uitkomsten daarvan zijn?

De leden van de CDA-fractie lazen in het woonakkoord dat over twee jaar een ander systeem in werking treedt: de huursombenadering. De minister bevestigt in de memorie van antwoord dat via een wijziging van het Besluit beheer sociale huursector dit redelijk snel kan worden ingevoerd. De CDA-fractie constateerde ook dat er groot draagvlak bestaat voor deze huursombenadering. We snappen dan ook niet waarom de gelegenheid niet aangegrepen is om dit nu al door te voeren. Waarom in zo'n korte tijd twee verschillende systemen, waarbij de wetsvoorstellen waar we vandaag over spreken – dat moge duidelijk zijn – in ieder geval géén draagvlak hebben? Wat is erop tegen om het voor de verhuurders en de huurders in één keer goed te doen? Is er überhaupt contact geweest met koepels van huurders en verhuurders om te kijken of dit op korte termijn mogelijk is? Is de bereidheid bij de regering aanwezig om dit alsnog te proberen en dus enig uitstel te accepteren? Ook hier graag een reactie van de minister.

We hebben de minister in de schriftelijke ronde gevraagd of over ministeriegrenzen heen gekeken is – dus

De Vries-Leggedoor

niet alleen binnen het ministerie van BZK maar ook binnen de andere ministeries – naar wat deze wetten voor de inkomens van mensen betekenen in combinatie met de andere voorstellen die de inkomens van mensen raken. Denk maar eens aan de verlaging van pensioenen, de latere uitbetaling van de AOW, de hogere kosten voor onderwijs of kinderopvang, de hogere belastingen, de vermogenstoets in AWBZ en WMO. Allemaal zaken die het netto besteedbaar inkomen beïnvloeden. Ook die gegevens zijn er nu niet. Het kabinet monitort de gegevens weliswaar, maar de uitkomsten zal de minister van Sociale Zaken en Werkgelegenheid te zijner tijd met ons delen en daarbij aangeven welke consequenties het kabinet hieruit trekt, zo lezen we in de memorie van antwoord op pagina 8. Als het kabinet daadwerkelijk monitort, zouden we graag alsnog het antwoord van de minister vernemen. Het motto mag toch niet zijn – sorry dat ik het zeg – "als het kalf verdronken is dempen we de put".

In de memorie van antwoord lezen we ook dat de maximale huurprijsgrenzen en dus de huurprijbscherming, afhankelijk van de kwaliteit van de woning, en dus het aantal punten, ligt tussen ruim € 183 en ruim € 1.222 per maand. Graag ontvangen we van de minister een toelichting wanneer er bij een dermate hoge huur nog sprake is van "scheefwonen". Het antwoord uit de memorie van antwoord is, zwart-wit gesteld: daar bemoeien we ons niet mee en er wordt verwezen naar het WoON 2012, waarvan wij de inhoud nog niet kennen. Aan de hand daarvan zal een analyse naar de definitie van "scheefwonen" worden uitgevoerd. In de nota naar aanleiding van de tweede schriftelijke ronde van deze Kamer stelt de minister dat hij niet wil wachten op de uitkomsten en dat letterlijk indien het kabinet van mening is dat de uitkomst van dit onderzoek tot aanvullende maatregelen moet leiden, het kabinet die aanvullende maatregelen aan het parlement zal voorleggen. Dit vinden we onzorgvuldig ten opzichte van al die mensen die het betreft en die op meer vlakken te maken krijgen met een achteruitgang in hun netto-inkomen. En van dat netto besteedbaar inkomen, van die huishoudportemonnee, moet de huur nog wél betaald worden.

Over het draagvlak zou je vragen kunnen stellen, maar dat lijkt me niet nodig. Het kan niemand ontgaan zijn dat dat draagvlak er gewoon niet is; niet bij huurders en ook niet bij organisaties van huurders, verhuurders en bij gemeenten, gekoppeld aan de verhuurderheffing, ook niet.

De CDA-fractie is het nog steeds eens met het doel van beide wetsvoorstellen, namelijk de doorstroming bevorderen om de sociale huurwoningvoorraad beschikbaar te houden voor de mensen die hiervan qua inkomen afhankelijk zijn. Het regeerakkoord en het woonakkoord gooien echter roet in het eten, waardoor het doel niet zal worden gehaald. Partijen uit het veld dragen alternatieven aan, maar de regering geeft niet thuis. Geld binnenhalen? Ja. Kijken naar het rendement van investeringen? Nee.

In december bij de behandeling van de Wet verhuurderheffing diende de CDA-fractie de motie-Essers in. Deze motie heeft tot doel investeringsruimte te creëren voor corporaties en particuliere verhuurders, nodig om ongelukken in de sociale huursector, maar ook in onze economie te voorkomen. Deze motie werd gesteund door alle partijen in deze Kamer, D66 uitgezonderd. We willen van de minister graag vernemen of hij bereid is, deze motie uit te voeren en hoe hij dat denkt te doen.

Al met al hadden we van deze regering verwacht dat er meer integraal naar deze voorstellen zou zijn gekeken,

dat er vaker eerst gedacht was dan gedaan, maar de regering kiest er voor om deze voorstellen separaat, met haastige spoed door de Eerste Kamer te loodsen. De CDA-fractie heeft hier grote moeite mee. Degelijkheid staat bij ons hoog in het vaandel; zorgvuldigheid ook. Beide wordt door de snelheid geweld aan gedaan. We wachten de beantwoording van de minister af.

De heer Kuiper (ChristenUnie):

In het Kunduzakkoord, het Lenteakkoord, was ook een verband gelegd tussen het verhogen van huren en een verhuurderheffing, toen ter waarde van 800 miljoen. Ook het CDA steunde dat akkoord, terwijl mevrouw De Vries nu zegt dat de verhuurderheffing zoals zij er nu uitziet, een platte manier is om de staatskas op orde te brengen. Het CDA heeft toen toch ingestemd met eenzelfde mechanisme? Uw kritiek kan toch niet principieel zijn, mevrouw De Vries? U kunt het misschien oneens zijn met de hoogte van de verhuurderheffing maar toch niet principieel met de verhuurderheffing? Toen was de gedachte namelijk identiek.

Mevrouw De Vries-Leggedoor (CDA):

U hebt mij niet horen zeggen dat ik principieel tegen een verhuurderheffing ben. Mijn fractie is principieel voor investeringsruimte. Als een verhuurderheffing dat belemmert, moet je je afvragen of een verhuurderheffing het goede instrument is. Ik denk dat wij hierover niet van mening verschillen, anders had ook u de motie-Essers niet gesteund. Het klopt wat u zegt over de steun van de CDA-fractie in de Tweede Kamer, maar wij hebben hier te maken met de Eerste Kamerfractie.

De voorzitter:

Het woord is aan de heer Duivesteijn voor het houden van zijn maidenspeech. Dit betekent: geen interrupties. Ik hoor iemand zeggen dat dit jammer is.

□

De heer Duivesteijn (PvdA):

Voorzitter. Ik zie dit ook als het meest veilige moment.

Laat ik beginnen met mijn dank uit te spreken voor de wijze waarop de leden van de Eerste Kamer mij bij mijn aantreden op 5 februari jongstleden tegemoet zijn getreden. Ik voelde mij buitengewoon welkom – dat is wel eens anders geweest – en dat was een meer dan plezierige ervaring. Het toetreden tot de Eerste Kamer en de fractie van de PvdA alhier te mogen vertegenwoordigen op die terreinen waarop ik in mijn werkzame leven actief ben geweest, beschouw ik als een eer. Er is naar mijn overtuiging, ook voor een Eerste Kamer, veel te doen op het terrein van de ruimtelijke ordening en het wonen in ons land. Mijn ervaringen, van Den Haag tot Almere, waar ik nu nog wethouder ben, zet ik graag in om het debat en de besluitvorming in de Eerste Kamer te verrijken.

Wat ik nu ga zeggen is niet gebruikelijk, maar ik wil mijn verhaal graag opdragen aan Ypke Gietema, wethouder in Groningen in de jaren tachtig, die afgelopen zaterdag is overleden. Hij was een groot sociaal-democraat, groot volkshuisvester en groot stedelijk vernieuwer.

Vandaag, vijf weken na mijn aantreden, staan – op mijn beleidsterrein – de voor mij eerste belangrijke onderwerpen op de agenda van de Eerste Kamer. Ogenscheinlijk gaat het vandaag alleen over de wetsvoorstellen die betrekking hebben op huurverhoging op grond van inko-

Duivesteijn

men, 33129, en huurverhoging op grond van een tweede categorie huishoudens, 33330. Materieel gaat het echter over een meeromvattend voorstel, en zijn dit slechts enkele voorstellen in een grotere reeks. Het duidelijkst wordt dat wanneer wij kijken naar het op 13 februari 2013 door de regering afgesloten woonakkoord met de Tweede Kamerfracties van de VVD, PvdA, D66, CU en de SGP. U moet het mij dan ook niet kwalijk nemen dat de fractie van de PvdA zowel het woonakkoord als de wetsvoorstellen die vandaag op de agenda staan in een wat bredere context zal beschouwen. Uiteraard zullen wij daarbij de specifieke rol van de Eerste Kamer in acht nemen.

De leden van de PvdA vinden het zonder meer positief dat de regering, voor het eerst in de naoorlogse geschiedenis, uit is op een fundamentele hervorming van de woningmarkt. Dat wordt ook echt tijd. Te lang hebben achtereenvolgende regeringen het vraagstuk van de woningmarkt voor zich uitgeschoven. Te lang zijn de ogen gesloten voor de enorme financiële gevolgen die bijvoorbeeld de uitwassen van de hypotheekrenteaftrek, ook wel schuldmaximalisatie genoemd, zouden krijgen voor de rijksbegroting. Het is goed en zeker ook moedig dat het kabinet dit taboe heeft doorbroken, en dat wij begonnen zijn met een nieuw stelsel voor de hypotheekrenteaftrek waarbij de bevordering van het eigenwoningbezit en het werkelijk verkrijgen van een eigen huis – in juridisch en economisch eigendom – een uitgangspunt is. Voor de leden van de PvdA betekent dit overigens niet dat op individueel huishoudniveau de gehele hypotheekschuld per definitie in 30 jaar moet worden afgelost. Voor de rijksoverheid is het van belang dat haar financiële inzet naar de individuele burger is gemaximaliseerd, bijvoorbeeld door middel van een fictief annuïtaire aflossing.

Positief is ook dat er een koppeling komt tussen de reële huurwaarde en het inkomen van de huurders; een onderwerp dat vandaag expliciet op de agenda staat en waar de PvdA altijd voor is geweest. In feite is het niet anders dan wat de lagere inkomensgroepen altijd al meemaken, namelijk dat zij een vastgesteld deel van het eigen inkomen aan het wonen betalen: de huurquote. Er is niets op tegen om dat ook van andere inkomensgroepen te vragen, daar waar sprake is van woningen die met gemeenschapsmiddelen zijn gerealiseerd en juist daardoor een lage huur hebben.

De vraag is echter wel hoe een en ander in wetgeving wordt gevat, en hoe de positie van burgers daarin in voldoende mate is beschermd. Vanuit die invalshoek is er nog wel het nodige aan te merken op de voorliggende voorstellen. Wij begrijpen niet waarom de regering niet heeft gekozen voor de toepassing van de huursombenadering, waarbij het de verhuurder is die – mede op basis van kwaliteit en een gewenste prijsdifferentiatie – komt tot de vaststelling van de huurprijzen, en dus de huurverhoging. Daar waar er sprake is van een onrechtvaardig voordeel door een lage huur in relatie tot het belastbaar inkomen, heeft de overheid de mogelijkheid om door middel van een fiscale maatregel – dit kwam net al aan de orde in de bijdrage van mevrouw De Vries – te komen tot een correctie. Dit is de meest zuivere methode waarbij eenieder, zowel verhuurder als overheid, in zijn eigen verantwoordelijkheid blijft. Het heeft dan ook de voorkeur om het voorgestelde huurbeleid op een principiële juiste manier in te richten. De Eerste Kamerfractie van de PvdA is daarom van mening dat het wenselijk is dat de regering zo spoedig mogelijk de mogelijkheden van een dergelijk

systeem nader onderzoekt. Het gaat daarbij primair om het zoeken naar de eenvoud in dezen.

Een vergelijkbare kritiek hebben wij op de gekozen methode waarbij verhuurders een verhuurderheffing krijgen opgelegd. In formele zin en misschien ook in politieke zin is er niets mis met de opvatting dat van woningcorporaties gevraagd mag worden nu een bijdrage te leveren aan de gezondmaking van de rijkskas. Zij hebben van de overheid decennia lang allerhande vormen van woning- en locatiegebonden subsidies ontvangen, die door de garantstelling van het Rijk relatief goedkoop kunnen lenen en hebben door de forse waardeontwikkeling in de laatste vijftien jaar een omvangrijk kapitaal opgebouwd. De IVBN legt hier een relatie tussen het "maatschappelijk gebonden kapitaal en de afdracht van dividend". In die zin lijkt een verhuurderheffing dan ook een reële maatregel. Maar ook hier is de vraag of de voorgestelde vorm past bij de doelstelling. De fractie van de PvdA is van mening dat de voorgestelde verhuurderheffing een tamelijk eendimensionale maatregel is. In feite gaat het hier primair om het afromen van de huurverhoging, die met beide wetsvoorstellen van vandaag mogelijk gemaakt gaat worden. Per saldo functioneert de woningcorporatie hier als "Belastingdienst" voor de rijksoverheid. En hoewel de regering aangeeft dat er nog andere bronnen zijn – de verkoop van woningbezit of een meer efficiënte bedrijfsvoering – moet worden aangenomen dat het in de komende jaren toch vooral de huurverhogingen zullen zijn van waaruit de verhuurderheffing zal worden betaald. En ook hier dringt zich de vraag op of de gekozen vorm het gestelde doel dient. Zo zal de verhuurderheffing opgebracht moet worden uit de lopende middelen van de exploitatie van de corporaties. Het echte kapitaal van de corporaties zit verborgen in het vastgoed, de stenen. Deze wijze van heffen kan betekenen dat de investeringsruimte sterk afneemt. Het is denkbaar dat de investeringen in de krimpggebieden zelfs geheel zullen stilvallen. Een direct gevolg daarvan zal zijn dat maatschappelijk noodzakelijke investeringen niet kunnen worden gedaan, wat negatieve consequenties heeft voor de samenleving als geheel. De maatregel lijkt op dit niveau onvoldoende doordacht.

Als wij het woonakkoord in een bredere context plaatsen, zien wij dat de maatregelen hun vorm krijgen in een tijd waarin sprake is van een buitengewoon ernstige crisis op de woningmarkt. Een crisis die zich reeds openbaarde in 2008 en die zich nu, maar liefst vijf jaar later, nog verder lijkt te verdiepen. Was er met het aantreden van dit kabinet in de wereld van de bouw nog sprake van enig optimisme, thans is de onzekerheid opnieuw sterk toegenomen. Na decennia van oneindige economische groei – zo leek het althans, een kortstondige, hinderlijke onderbreking begin jaren tachtig daargelaten – met alle vormen van speculatie op de vastgoedmarkt, lijkt het er nu op dat er op de woningmarkt van alle kanten moet worden gesaneerd en hervormd. Het is echter niet alleen de overheid die fundamenteel en ingrijpend saneert, het zijn ook de banken, de waarborgfondsen zoals het WSW en de NHG en de budgetbureaus, zoals het Nibud, die hun normen voor het verkrijgen van een woning door burgers verder aanscherpen. Ook de institutionele partijen binnen de woningmarkt trekken hun financiële broekriem aan. Gemeenten, beleggers en projectontwikkelaars moeten hun gronden afwaarderen, met immense bedragen. Ze zitten met oplopende renteverliezen en stellen massaal hun investeringsbeslissingen uit. Wij praten echt over miljardenverliezen.

Duivesteijn

Nog nooit is de terugval in onze woningbouwproductie zo desastreus geweest. En juist in deze tijd kiest de overheid voor maatregelen die weliswaar beogen de eigen rijksbegroting op orde te krijgen, maar die tal van neven-effecten met zich meebrengen, ook voor de financiën van de rijksoverheid. Ook in dit geval lijkt het erop dat de verschillende maatregelen onvoldoende op hun effecten zijn gewogen.

Het inzakken van de bouw maakt dat er sprake is van een vrijwel gehele stilval in de ontwikkeling van kantoren, bedrijfsruimte en winkelcentra. Gecombineerd met een omvangrijke terugloop in onze woningbouwproductie heeft dat ertoe geleid dat er in de bouwwereld zo'n 80.000 arbeidsplaatsen zijn verdwenen. Gevreesd wordt dat er in de komende jaren nog eens 27.000 banen zullen verdwijnen. In de afgelopen jaren heeft er een enorme shake out plaatsgevonden. Wij zien dat op alle fronten, of het nu gaat om projectontwikkelaars, aannemers of makelaars. Op zich is de terugval in arbeidsplaatsen al dramatisch genoeg, maar het werkelijke probleem is dat er op de tafels van de bestuurders steeds minder plannen worden gemaakt. Ik heb dat vanuit mijn Almeerse praktijk kunnen waarnemen. Plannen in de ruimtelijke ordening kennen een lange voorbereidingsduur. Nu er op de tekentafel niet meer wordt getekend, is er ook geen werk meer voor architecten, voor gemeentelijke diensten, voor aannemers en voor bouwvakkers. En stilstand in de bouw betekent tegelijkertijd een stilstand in de wijze waarop onze steden zich ontwikkelen, een stilstand in de wording van gezonde wijken of buurten. Achter de eerste schetsen op de tekentafel schuilt, kortom, een wereld van werkgelegenheid en toekomstperspectief.

Ik heb mij in de afgelopen jaren dan ook verbaasd over het feit dat in politiek Den Haag wel wordt gediscussieerd over de problemen van de rijksbegroting en van de hypotheekrenteaftrek, maar dat het werkelijke herstel van de bouw onvoldoende deel uitmaakt van het debat. De woningmarkt verdient een bredere aandacht dan er in het regeer- en woonakkoord aan wordt besteed. De vraag is: hoe?

De PvdA is van mening dat het weer echt moet gaan over de vraag welke rol het wonen inneemt in onze samenleving en hoe wij ervoor kunnen zorgen dat burgers actief worden en verantwoordelijkheid nemen voor het wonen opdat het wonen niet slechts een artikel is dat geconsumeerd wordt in een spel waarbij het om steeds hogere rendementen gaat, maar het werkelijk gaat om het samenleven in de eigen straten, wijken, buurten en steden, om mensen die concreet inhoud geven aan hun woon- en leefomgeving. Wonen is een sociale activiteit die bijdraagt aan de binding in onze samenleving.

Laat ik in dit verband een kort voorbeeld geven dat specifiek gaat over scheefwonen. Hier lijkt het wel alsof het alleen over geld gaat, alsof dat de reden is dat mensen scheefwonen. Het te goedkoop wonen is echter eerder een systeemfout dan dat burgers erom hebben gevraagd. Het ontbreken van een beleid waarin een relatie tussen inkomen en wonen wordt gelegd, ontbreekt al jaren. Nu lijkt het erop dat de scheefwoner iets verkeerd doet. Vaak gaat het echter om burgers die graag willen wonen op de plek waar zij wonen. Daar hebben zij hun geschiedenis, daar voelen zij zich thuis. Het gaat niet aan, het vraagstuk van het scheefwonen alleen vanuit het geld te benaderen. Wonen is gecompliceerder; het raakt aan het dagelijks leven van mensen, van families, aan sociale verbanden. Dit vraagt dan ook om een woonbeleid waarin maatregelen

zijn ingebed in een breder denkkader dan thans het geval is. Ik voel mij nog altijd thuis bij de opvattingen van oudstaatssecretaris Jan Schaefer, die wonen zag als de basis voor kansen op een gezonde samenleving, en bij die van zijn opvolger Enneüs Heerma, die in zijn nota "Volkshuisvesting in de jaren negentig" een pleidooi hield voor een zelfregulerende volkshuisvesting, een stelsel dat het in zich zou hebben om de burger een fundamentele plek op de woningmarkt te geven. Niet als vrager, maar in een evenwichtige relatie tussen huurder en verhuurder, resulterend in een stelsel waarin onze woningvoorraad zichzelf automatisch vernieuwt. Waarom is dit perspectief uit het zicht verdwenen?

Binnen de woningmarkt lijkt alles zich meer en meer te versmallen tot de wetten en grillen van de markt. Zonder de legitimiteit van de afzonderlijke maatregelen in twijfel te trekken die de regering thans aan het parlement voorlegt, wordt één belangrijke vraag niet beantwoord: op welke wijze zal ons woonstelsel zich volgen de regering in de toekomst ontwikkelen? Hoe verhouden deze maatregelen zich daartoe? De fractie van de PvdA heeft dan ook de zorg dat ons oude woonstelsel, dat internationaal op veel waardering kon rekenen, zich in de toekomst verengt tot het schisma van koop en huur. Huur staat dan voor de sociale huurwoning en de lagere inkomensgroepen en koop voor de midden- en hogere inkomensgroepen. Dat is niet het beeld dat ons voor ogen staat, maar het risico is niet ondenkbaar.

Wij zouden dan ook graag zien dat het kabinet op korte termijn inhoud geeft aan zijn visie op het woonstelsel. Een woonstelsel dat eigendomsneutraal is. Een woonstelsel dat bevordert dat het wonen een sociale activiteit is. Een woonstelsel ook, waarin de burger niet slechts een woonconsument, maar een woonproducent is. Binnen een dergelijk woonstelsel dienen de individuele maatregelen in samenhang te worden gezien en gelegitimeerd en kunnen ook de minder gewaardeerde voorstellen beter begrepen worden. Nu lijkt het erop dat het primair een kwestie van "ophalen" is, bij huurders en verhuurders. Dat is geen aantrekkelijk verhaal.

De fractie van de PvdA acht het dan ook noodzakelijk dat de afzonderlijke maatregelen worden ingebed in een breder denk- en beleidskader. Dat wil dus wel degelijk zeggen dat er sprake moet zijn van de ontwikkeling van een heuse woonvisie met daarin de inrichting van ons toekomstige sociale woonstelsel. Wij realiseren ons dat de crisis niet alleen om een mooie beleidsvisie vraagt, maar ook om ingrijpende maatregelen; maatregelen die beslag leggen op de portemonnee van burgers, kopers en huurders. Maar juist voor een goede uitvoering van de gekozen maatregelen is draagvlak nodig. Wij herhalen dan ook het eerdere pleidooi van de fractie van de PvdA in de Tweede Kamer om te komen tot het opstellen van een nationaal plan voor het herstel van de woningmarkt.

Het is begrijpelijk – en politiek hebben wij daar zeker waardering voor – dat de regering in de Tweede Kamer heeft gezocht naar steun voor een reeks afzonderlijke maatregelen, in de hoop en verwachting dat de Eerste Kamer dit politieke bondgenootschap zal steunen. Maar het werkelijke, duurzame bondgenootschap vind je niet in de politieke organen, maar in de samenleving zelf. Het zijn de spelers die acteren in de samenleving die met hun investeringen het tij op de woningmarkt moeten keren. En waar je zou verwachten dat de regering volop investeert in het opbouwen van een coalitie, zien wij dat juist onder die spelers een bijna massaal verzet is ont-

Duivesteijn

staan. Verzet dat ook veel weerklank krijgt in de samenleving. Nog niet eerder kreeg de Eerste Kamerfractie van de PvdA zo veel brieven van burgers die bezorgd zijn, en dat zal voor meer fracties gelden. Wij zien hun zorgen. Daarom is het jammer dat niet is gekozen voor een gemeenschappelijke aanpak. Nu dreigt er een impasse te ontstaan. Feitelijk worden de gemeenten nu al geconfronteerd met een investeringsstop van afzonderlijke woningcorporaties. De gevolgen voor de grondbedrijven zijn zonder meer dramatisch te noemen. En dan ga ik nog voorbij aan de maatschappelijke en sociale effecten van een investeringsstop. Met alle waardering voor de macht van de overheid: private instellingen kun je niet dwingen tot investeren. Je kunt ze wel stimuleren. De vraag aan de minister is dan ook hoe, samen met de Vereniging Eigen Huis, de Nederlandse Woonbond, Aedes, NEPROM, makelaarsorganisaties, financiële instellingen, de VNG en het IPO gewerkt kan worden aan het door ons gewenste nationaal plan voor het herstel van de woningmarkt.

Ik keer terug naar het politieke woonakkoord en de twee voorliggende wetsvoorstellen. Wij verwachten van de regering dat wij bij de komende maatregelen in het kader van de uitwerking van het woonakkoord beschikken over een werkelijk beleidskader waarin de afzonderlijke maatregelen uit het regeerakkoord worden verantwoord. Binnen dat stelsel willen wij graag dat iedere partij de plek inneemt die hoort bij haar verantwoordelijkheid. Anders gezegd: het leggen van een relatie tussen het inkomen en de huur die betaald wordt, achten wij primair een verantwoordelijkheid van de overheid, ook om privacyredenen. Wij vragen de regering dan ook te onderzoeken hoe wij door middel van een eenvoudig stelsel dat loopt via de belasting, kunnen komen tot een verantwoord en evenwichtiger systeem, waarbij de Belastingdienst de privacy van huurders op een goede manier kan borgen. Op deze manier kunnen de verhuurders zich in hun beleid beperken tot het geven van inhoud aan de huursombenadering. Zo kan er ook een andere invulling worden gegeven aan de verhuurderheffing.

Vooruitlopend op de mogelijk in te voeren verhuurderheffing maken wij ons grote zorgen over de vraag of deze maatregel, door de manier waarop daar vorm aan is gegeven, niet juist als een extra blokkade zal werken voor het doen van investeringen in de woningmarkt. Het zou buitengewoon jammer zijn als een maatregel om de rijksbegroting op orde te krijgen, midden in crisistijd, het tegenovergestelde effect sorteert. Dan zal ook niet de bedoeling zijn van deze regering. Wij zijn er echter nog niet voldoende van overtuigd dat dit niet het geval zal zijn. Het rapport van het Centraal Fonds Volkshuisvesting was al verontrustend en nieuwe rapportages maken het beeld nog somberder. Er is wat dat betreft dan ook nog heel wat werk te verzetten voor het kabinet, willen de huidige voorstellen voor de verhuurderheffing ons kunnen geruststellen. Wij willen overtuigend aangetoond zien dat er in de toekomst wordt geïnvesteerd in de woningmarkt, met name ook in de sociale opgave, in het bijzonder in de krimpgebieden.

De voorzitter:

Dank u wel. Mijnheer Duivesteijn, van harte gefeliciteerd met uw maidenspeech. Vorige week zou ik gezegd hebben dat u deze precies één maand na uw beëdiging uitspreekt. Er is een weekje bijgekomen, maar het blijft niettemin snel. Het is dan ook niet toevallig dat u juist bij dit wetsvoorstel uw toespraak als lid van deze Kamer houdt,

gezien uw omvangrijke ervaring op het gebied van volkshuisvesting en ruimtelijke ordening.

U bent geboren op 27 augustus 1950 in Den Haag. U ging hier naar de lagere technische school-horecavak-school en later naar de Katholieke Sociale Academie. U studeerde enkele jaren andragologie aan de Universiteit van Amsterdam en studeerde af aan het Instituut Voortgezette Agogische Beroepsopleiding.

Aan het begin van uw werkende leven was u korte tijd kok. Daarna werd u actief in het Haagse jongeren- en buurtwerk en vervolgens was u docent op het hbo. Van 1975 tot 1989 was u gemeenteraadslid in Den Haag. In die periode, van 1980 tot 1989, was u wethouder van ruimtelijke ordening en stadsvernieuwing – dat zal niet verbazen – en vanaf 1986 tevens locoburgemeester. In uw hoedanigheid van wethouder was u onder andere verantwoordelijk voor de stadsvernieuwing in de Haagse Schilderswijk en de bouw van het Haagse stadhuis naar het ontwerp van de Amerikaanse architect Richard Meier. Wij kunnen daar nog dagelijks van genieten.

U werd in 1989 de eerste directeur van het Nederlands Architectuurinstituut in Rotterdam. Voor uw bijdrage aan het ontwikkelen van ideeën over architectuur ontving u op 17 oktober 2008 de Rotterdam Maaskantprijs. In 1994 maakte u echter de overstap van de moderne, steeds vernieuwende bouwkunst in Rotterdam naar de eeuwenoude parlamentsgebouwen aan het Binnenhof. U werd voor de PvdA lid van de Tweede Kamer der Staten-Generaal. Hier was u twee jaar lang vicefractievoorzitter en was u met name actief, wederom, op het gebied van volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en rijksuitgaven. Als Kamerlid diende u verschillende initiatiefvoorstellen in op het gebied van huren en wonen. Daarnaast zat u namens de PvdA in de parlementaire enquêtecommissie Bouwnijverheid en was u voorzitter van de tijdelijke commissie Onderzoek infrastructuurprojecten.

Sinds april 2006 bent u wethouder van volkshuisvesting en ruimtelijke ordening in Almere. In deze hoedanigheid presenteerde u diverse plannen voor een duurzame groei in die stad. Uw veelheid aan maatschappelijke en politieke ervaring voorspelt een interessante bijdrage aan het werk van deze Kamer. Wij wensen u daarmee zeer veel succes!

De vergadering wordt enkele ogenblikken geschorst.



De heer **Kuiper** (ChristenUnie):

Voorzitter. Het spreekt vanzelf dat we de huurwetten die we vandaag behandelen bezien in het licht van het woonakkoord. Mijn fractie ziet het woonakkoord als een belangrijk begin van broodnodige hervormingen in het woonbeleid. Let wel: het begin.

Wij voeren dit debat terwijl het werk op bouwplaatsen stilvalt en werkers in de bouw ontslagen worden. De ontwikkelingen zijn pijnlijk, vooral in een tijd van algehele recessie. Maar de stagnatie in de bouw is ook een weerspiegeling van de stagnatie in het beleid. Jarenlang kon over hervormingen niet worden gesproken. In 2007, dus nog voor de crisis, beschreef de VROM-raad in de studie Tijd voor keuzes al helder wat er gedaan moest worden. De raad signaleerde dat het verschil tussen huren en kopen te groot was geworden. Hij signaleerde een gebrek aan doorstroming tussen beide sectoren en binnen beide sectoren. Hij signaleerde een achterblijvende woningbouw-

productie en hij wees op de noodzaak, de huren meer marktconform te maken en het renteaftrekstelsel geleidelijk af te bouwen. Dat was 2007. Mijn fractie heeft steeds aangedrongen op een integrale beleidsvisie om aan al deze aspecten recht te doen. Wat moet er in die visie worden opgenomen? De genoemde elementen. Die integrale visie is er nog niet, ook niet met het woonakkoord, al worden daarmee in ieder geval belangrijke stappen gezet. Het is belangrijk om de partijen die collega Duivesteijn noemde te betrekken bij het verder ontwikkelen van die stappen. Ik wil de heer Duivesteijn overigens ook namens mijn fractie van harte feliciteren met zijn maidenspeech.

Hervormingen zijn nodig omdat we op de oude voet niet verder kunnen gaan. De VROM-raad signaleerde al dat de woningmarkt er een is van onevenwichtigheden. Overheidsprirrels werken bovendien zo dat er "vraagondersteuning" is voor kopers die het inkomen hebben om duurdere huizen te bewonen en voor huurders met een laag inkomen die huurtoeslag ontvangen. Het stelsel helpt dus vooral mensen met hoge en lage inkomens, brengt ze naar de uiteinden van de woonladder en stimuleert onvoldoende het tussensegment. De instrumenten moeten worden herzien om meer ondersteuning te krijgen voor de vraag van starters en middeninkomens en om het aanbod te verruimen van woningen in het midden van de woonladder.

We spreken vandaag over het huurbeleid, waar we een aantal hekken verplaatsen. Maar er moet veel meer gebeuren. Tot 2020 zouden er volgens het vorige kabinet ruim 700.000 woningen moeten worden gebouwd, waarvan 300.000 koopwoningen en 200.000 huurwoningen in vrije sector. Dit vraagt om een visie op de vraag hoe de woningmarkt, die op slot zit, weer kan gaan werken. Dit vraagt planning, coöperatie, en dus regie en sturing. De bezinning daarop moet onderdeel zijn van de hervormingsagenda.

Na de Tweede Wereldoorlog is de woningnood in dit land krachtig aangepakt. De regeringsverklaringen uit de jaren 1945–1982, die wij rond de jaarwisseling namens de redactie van Elsevier gebundeld kregen aangeboden, laten dat mooi zien. Wij mogen niet talmen, zo luidt de titel boven al die vroegere beleidsaankondigingen. Er zijn destijds grote inspanningen verricht, kwantitatief én kwalitatief, zowel wat betreft het bouwen van betaalbare woningen als de verbetering van de woningvoorraad door sloop – dat heette "krotopruijing" – en verbetering van bestaande bouw. Wie de lijn van opeenvolgende regeringsverklaringen nog even doortrekt, ziet echter ook dat de politieke aandacht voor het woonthema vanaf de tweede helft van de jaren tachtig langzaam wegebt. De grootste problemen lijken achter de rug en de aandacht richt zich op de aansturing van het veld van betrokken organisaties. Corporaties worden verzelfstandigd, de rijksoverheid komt op afstand, belangrijke delen van het beleid, zeker ook ten aanzien van de woningbouw, komen bij de gemeenten te liggen.

Inmiddels doet zich de vraag voor of de overheid zich niet te ver heeft teruggetrokken. Als de verzelfstandiging van corporaties gepaard ging met een geloof in het oplossend vermogen van de markt, dan dienen we nu, na twintig jaar, ons te bezinnen op de vraag waarom de onevenwichtigheden in de sector niet zijn opgelost. Mijn fractie is van mening dat de rijksoverheid meer regie moet nemen dan ze in de afgelopen jaren heeft gedaan. We moeten niet alleen het beleid op het gebied van huur en koop

tegen het licht houden, maar ook meer gemeenschappelijk richting aanbrengen in het woonbeleid.

Wonen is iets wat ons persoonlijk raakt. Wij hebben veel brieven gekregen in de afgelopen weken, vooral van huurders. Dat zijn brieven van mensen die zich niet alleen zorgen maken over de eigen situatie, maar vooral ook over de onevenwichtigheden, wellicht mag ik zeggen de "scheefheid", in het geheel van het woonbeleid, met name ook over het verschil tussen koop en huur. Die brieven zijn een extra aansporing om te komen tot samenhangend beleid en de komende jaren daarvoor te gebruiken. Na jaren van taboe op de hypotheekrenteaftrek en vastgeroeste systemen is er nu dit woonakkoord. Die brengt nog niet de eindoplossing, maar kan wel worden aangemerkt als fundament waarop verder gebouwd kan worden.

Hoewel het vandaag zal gaan over de wetsvoorstellen over huurverhoging, wil ik eerst kort iets zeggen over de koopsector, daarna over huren en vervolgens over de samenhang tussen beide. Wat eigenwoningbezit betreft, heeft ook de bevolking van dit land niet getalmd. Het eigenwoningbezit is van 1948 tot 2008 gestegen van 27% naar zo'n 57% van de woningvoorraad. Er heeft zich een duidelijke voorkeur afgetekend voor het kopen van een eigen woning als men dat kan. De overheid heeft dit ondersteund via het stelsel van hypotheekrenteaftrek. Niet iedere woonwens hoeft echter te worden ondersteund, vooral niet als mensen voldoende vermogen hebben om zelf bij te dragen. Al langer wordt ingezien dat het stelsel van hypotheekrenteaftrek niet houdbaar is. Daar komt bij dat de leenfaciliteiten bij banken in de afgelopen decennia, bij voldoende beschikbaar kapitaal op de kapitaalmarkt, te ruim zijn geworden en burgers in de verleiding zijn gekomen te hoge leningen aan te gaan. Dit heeft de prijs van huizen opgedreven – naar schatting zo'n 20% tot 25% – en brengt mensen in moeilijkheden nu de prijzen weer dalen. Het is goed dat er beleid is ingezet dat deze twee problemen te lijf gaat: de hoogte van de aftrek en de versobering van de leencapaciteit. De hypotheekrenteaftrek blijft ook voor mijn fractie een belangrijk instrument. Wel moet de aftrek geleidelijk verder worden hervormd.

Mijn fractie heeft zich meer dan eens uitgesproken voor een vereenvoudiging in het aanbod van hypotheekleningen. Er is nu gekozen voor de annuïtaire aflossingshypotheek als norm. Dat heeft onze steun. Terecht is opgemerkt dat aflossen het uitgangspunt moet zijn. De keerzijde van de ruime leenfaciliteiten is dat veel vastgoed nu is gefinancierd met soms torenhoge schulden. In verschillende publicaties kunnen wij nalezen welke risico's wij daarmee lopen en welke molensteen er om onze nek hangt. De econome Dambisa Moyo voorspelt aan de hand van deze omgang met kapitaal zelfs de ondergang van het Westen. Misschien is dat wat al te dramatisch en zal het zo'n vaart niet lopen, maar het geeft wel aan hoezeer overinvesteringen een molensteen om ieders nek kunnen worden.

De overheid stimuleert het eigenwoningbezit via de hypotheekrenteaftrek. Ik gaf al aan dat niet iedereen gesteund hoeft te worden. Dat geldt voor mensen die het vermogen hebben om zelf een woning te kopen. Het beperken van leenvarianten is nog maar een deel van de hervorming die nodig is. Om de verhoudingen recht te trekken, ook de verhouding huurders versus kopers, moet de hoogte van de hypotheek omlaag. Deze moet worden afgetopt. Ook dit is een oude wens, waar intussen maatschappelijk veel draagvlak voor is. Wie een duur huis wil kopen, zal hiervoor eigen vermogen moeten meebrengen. Welke verdere stappen is de regering voornemens

Kuiper

te zetten op dit pad? Zou het geen goede geste te zijn om ook iets te vragen van kopers als wij iets vragen van huurders? Ik denk dan met name aan het duurdere segment.

De heer **Van Strien** (PVV):

Ik weet niet wat ik hoor! Ik begrijp dat de heer Kuiper vindt dat de huurvoorstellen allemaal fantastisch zijn. Ondanks het feit dat de hypotheekrenteaftrek gigantisch is aangepakt, is dat blijkbaar nog niet genoeg, zo maak ik uit de woorden van de heer Kuiper op. Ten aanzien van de hypotheekrenteaftrek moet er nog iets extra gedaan worden. Ik ben werkelijk stomverbaasd, maar ik wil wel horen waar de heer Kuiper dan ongeveer aan denkt.

De heer **Kuiper** (ChristenUnie):

U hoeft niet stomverbaasd te zijn. Dat is ook weer niet nodig. In mijn partij en ook in andere partijen wordt hier al heel lang over nagedacht. In ons verkiezingsprogramma staat bijvoorbeeld een aftopping van hypotheek tot een bedrag van € 750.000. Dat is een nette en nog steeds erg hoge grens. Daarover is het de laatste weken echter helemaal niet gegaan. We hebben het over de hypotheekvorm. Die hervorming heeft onze steun en moet wat ons betreft ook verder gaan. Ik gaf daar ook een reden voor. Mevrouw De Vries legde een verband met de staatskas. Als wij iets van huurders en van woningbouwcorporaties vragen, dan mogen wij ook iets vragen van kopers die het vermogen hebben om zelf een bijdrage te leveren. Dat hoeft niet uit de staatskas te worden gesubsidieerd.

De heer **Van Strien** (PVV):

Ik ben totaal verbijsterd.

De **voorzitter**:

Mevrouw De Boer, bent u ook verbijsterd?

Mevrouw **De Boer** (GroenLinks):

Nee, ik ben blij verrast. Hoewel, dat is niet waar, want ik weet natuurlijk wat de ChristenUnie in haar verkiezingsprogramma heeft staan. De heer Kuiper zei dat het daar de afgelopen periode bij de onderhandelingen over het woonakkoord niet over is gegaan. Dat vind ik dan weer jammer. Heeft hij wel geprobeerd om dit bij het woonakkoord te betrekken?

De heer **Kuiper** (ChristenUnie):

Ik zat daar niet bij, dus ik weet niet of dat geprobeerd is. Met mijn opmerking dat het hier de laatste tijd niet over is gegaan, doel ik op alle discussies die wij sinds het aantreden van dit kabinet hierover hebben gevoerd. In december, toen wij het hier over de hypotheek hadden, hebben wij het hier ook niet over gehad. Ik vind het een goed gebaar om iets van kopers te vragen nu wij iets van huurders vragen. Heel veel brieven die wij hierover hebben gekregen, gaan hierover. Er wordt iets gedaan aan de kant van de huur, maar wat wordt er nu eigenlijk gedaan aan onevenwichtigheden aan de kant van de koop?

Mevrouw **De Vries-Leggedoor** (CDA):

In december hebben wij inderdaad ook over deze problematiek gesproken. Toen hebben wij met elkaar gezegd dat de hypotheek wat minder rigide moesten worden aangepast dan in het wetsvoorstel van het kabinet werd gedaan. Ik begrijp dat de heer Kuiper de hypotheek extra wil aanpakken. Wij steunen maatregelen die zorgen voor vereenvoudiging en voor vermindering van de maandlas-

ten zonder dat de hypotheekrente oneigenlijk afgetrokken kan worden. Wij steunen geen maatregelen die zorgen voor nieuwe onrust op de hypotheekmarkt. Daar is het de verkeerde tijd voor. Dat moet je nu niet willen.

De heer **Kuiper** (ChristenUnie):

Wij hebben het uitvoerig gehad over het beperken en vereenvoudigen van hypotheekvormen. Wij gaan terug naar de gewone annuïtaire aflossing. Dat is goed. Mensen moeten niet zo veel mogelijk lenen en zo min mogelijk aflossen. Nee, je moet gewoon je hypotheek aflossen. Op dat punt is men nu redelijk streng in de leer. Dat steunen wij ook. Dat is belangrijk.

Er kan echter nog steeds rente op zeer hoge leningen worden afgetrokken. Dan gaat het dus om het duurdere segment van de woningmarkt. Zorgen wij daarmee voor grote onrust? Je grijpt in op de markt boven de € 750.000. De leencapaciteit in dat segment verandert. Als wij het hebben over hervorming van de woningmarkt en wij doen iets aan de kant van de huur, dan is het ook eerlijk om iets te doen aan de kant van de koop. Dat is ons standpunt.

Mevrouw **De Vries-Leggedoor** (CDA):

Dat ben ik met de heer Kuiper eens. In mijn beleving doen wij dat ook. Met de wetsvoorstellen inzake de aanpassing van de hypotheek hebben wij dat ook gedaan. Het is prima om ervoor te zorgen dat de maandlasten ondanks de maatregelen toch verminderen zodat de doorstroming bevordert wordt en ook starters een kans krijgen. Als het erom gaat om daarbovenop nog iets doen, zeg ik: eerst denken en dan pas doen. Een grens van € 650.000 of € 750.000 is in Amsterdam anders dan bij mij in het dorp. In mijn dorp heb voor dat bedrag een villa, maar ik betwijfel zeer of dat in Amsterdam ook zo is.

De heer **Kuiper** (ChristenUnie):

Ik roep de minister op om dit verder uit werken. Dit moet zorgvuldig en zeker niet overhaast worden gedaan. Velen in dit huis hebben de opvatting dat dit ook hoort bij het hervormen van de woningmarkt.

Ik kom nu toe aan mijn blokje over huren. Wij danken de minister voor de uitvoerige beantwoording van de vele vragen die gesteld zijn. Zijn staf heeft ongetwijfeld nachtwerk moeten leveren. Zoals veel fracties in dit huis, heeft ook mijn fractie zich al eerder uitgesproken voor een gematigde huurstijging in de gereguleerde sector om de huren daar meer marktconform te maken. De wenselijkheid van deze stap is ook uitgesproken door de partijen die zich hebben verenigd in plan Wonen 4.0. Het is niet onbelangrijk om te noemen dat ook deze partijen, waaronder de Woonbond en de corporaties, zich daarachter hebben geschaard. Weliswaar zijn hier voorwaarden aan verbonden, maar daar moeten wij nog met hen over spreken.

Wonen 4.0 spreekt zich uit voor een verhoging met het percentage van 2 bovenop de inflatie. Het woonakkoord van de vijf fracties laat de huren tot een inkomen van € 43.000 stijgen met respectievelijk 1,5% en 2,5%. Gemiddeld is de stijging dus 2%. Boven die inkomensgrens wordt een extra stap gemaakt, maar nog altijd gematigder (4%) dan in de plannen van minister Spies (5%) en in het regeerakkoord (6,5%). Waarom is het belangrijk dat huren in de gereguleerde sector meer marktconform worden? In de eerste plaats is het fair dat woningen een huur opbrengen die meer overeenkomt met de waarde van de woning. Het gat tussen de gemiddelde en de maximale huur-

Kuiper

prijs is nu gemiddeld 30%. In de tweede plaats wordt de overgang naar de vrije sector, waar immers meer marktconforme prijzen bestaan, soepeler. In de derde plaats geeft dit een overweging voor mensen die wel het inkomen hebben voor een duurdere huurwoning om door te stromen. Ik plaats die laatste overweging van doorstroming niet voorop. Natuurlijk gaat het er niet om, mensen hun woningen uit te jagen. Wat ik vooropstel is dat sociale huurwoningen er zijn voor mensen die ze ook daadwerkelijk nodig hebben. Daar is ons stelsel op ingericht en niet op het geven van een extra huursubsidie aan bewoners die voldoende inkomen hebben om in de eigen woonbehoeften te voorzien.

Mevrouw De Vries-Leggedoor (CDA):

De heer Kuiper zegt dat hij doorstroming niet vooropstelt. Wij beoordelen twee wetsvoorstellen waarin de doorstroming wel vooropstaat. Ook al stelt hij de doorstroming niet voorop, hij moet de wetsvoorstellen er wel op beoordelen.

De heer Kuiper (ChristenUnie):

Ik heb de doorstroming als een van mijn drie argumenten genoemd. Ik ben dat aspect dus niet uit het oog verloren.

Deze beweging heeft alleen maar zin als er een koppeling komt tussen de huur en de waarde van de woning. In het woonakkoord wordt teruggekeerd naar dit principe, waar dan ook een begrenzing van de maximale huurstijging bij hoort. Dit woningwaarderingstelsel moet ook een belangrijke verankering van de huren blijven als er wordt overgestapt naar een huursombenadering die corporaties en andere verhuurders in de toekomst de ruimte geeft, de huren zelf verder vast te stellen. Zo kan de overheid garanderen dat gevraagde huren ook billijke huren zijn. Deze overgang moet uiteraard geleidelijk gaan. Ook wij hadden liever nu al de huursombenadering gehad; liever vorig jaar nog dan nu. Die overgang moet geleidelijk gaan. Invoering van de huursombenadering zal vanaf 2015 plaatsvinden. Er zijn ook geluiden uit de sector die zeggen: begin er dan maar meteen aan. Dat hebben vandaag ook in deze zaal gehoord. Graag hoor ik welk tijdpad de minister voor ogen heeft en ook krijg ik zijn visie op de transitie. Ook voor de huurders is dat belangrijke informatie.

Mevrouw De Boer (GroenLinks):

De overgang moet geleidelijk gaan, zegt de heer Kuiper. Ziet hij invoering van een huursombenadering als een abrupte overgang en het opzetten van een systeem van inkomensafhankelijke huurverhoging als een geleidelijke overgang?

De heer Kuiper (ChristenUnie):

Nee. Ik zeg vooral dat de overgang geleidelijk moet gaan, omdat dit goed bezonnen moet plaatsvinden. Wij moeten nog nadenken over de vraag hoe een huursombenadering er precies uit moet zien. De minister wil daar ook nog met het veld over spreken. Dat lijkt mij belangrijk. Ik zou dat onderdeel willen laten zijn van de integrale visie waar collega Duivesteyn over sprak. Ik zal dat straks een woonnota noemen. Er moet natuurlijk over nagedacht worden hoe dat moet. Nu gebeurt er in zekere zin iets abrupts. De huren gaan van de zomer omhoog. Overigens zijn de huren zeven jaar niet gestegen, maar alleen aangepast aan de inflatie. Wij moeten deze stap gebruiken als een schakel in de overgang naar de huursombenadering. Als wij

de huursombenadering gaan invoeren, moeten wij daarin de stappen die wij nu zetten goed meenemen.

Mevrouw De Boer (GroenLinks):

Ik had het qua abruptheid niet zozeer over de huurverhoging an sich als wel over het hele systeem dat daarvoor wordt opgetuigd, inclusief de verstrekking van gegevens over inkomens door de Belastingdienst. Het is mooi dat je tijd kunt nemen om een ander systeem op te zetten, maar werk dan aan één systeem, zou ik zeggen. Ziet de heer Kuiper geen grote bezwaren in het optuigen van het ene systeem in afwachting van het volgende?

De heer Kuiper (ChristenUnie):

Belangrijk is dat wij op weg gaan naar de huursombenadering. Die benadering moet gerealiseerd worden. Wonen 4.0 en heel veel partijen staan daarachter. Daar moeten wij naartoe. Wij doen dit echter met de tussenstap die wij nu gaan zetten. Ik had het ook liever anders gezien. Ik zie dit nu als een mogelijkheid voor de komende jaren. De tussenstap houdt in dat de huren meer marktconform worden. Wij zeggen al jaren dat dit moet gebeuren. De huurverhoging moet straks worden opgenomen in het stelsel van huursombenadering. Dan zijn wij ook een aantal dingen kwijt die mijn fractie graag kwijt wil, zoals de route via de Belastingdienst. Wij hebben daar ook kritiek op gehad. Een aantal dingen die wij nu nog accepteren, moeten wij uitfasen als wij overgaan op de huursombenadering.

Mevrouw De Vries-Leggedoor (CDA):

In de antwoorden van de minister hebben wij gelezen dat wij met aanpassing van artikel 15 van het Besluit beheer sociale huursector redelijk snel kunnen overgaan op de huursombenadering. Ik ondersteun hetgeen velen zeggen, ook de mensen in het veld. Waarom wordt het niet in één keer goed gedaan? Dan zouden wij betrokkenen niet op met twee systemen. Dan voorkom je dat mensen in de tussentijd te maken krijgen met een ingewikkeld systeem. Misschien zijn wij daar ook helemaal niet zo veel tijd mee kwijt, want er is draagvlak voor. Waarom ziet de heer Kuiper dit als een tussenstap?

De heer Kuiper (ChristenUnie):

Ik ben het eigenlijk met u eens. Ik zou ook graag willen dat wij snel naar het nieuwe systeem toegaan, maar we hebben nu eenmaal te maken met het kabinetsbeleid van de laatste jaren waarin gekoerst is op huurverhoging op grond van inkomen. Overigens heeft ook het vorige kabinet dat gedaan en daar maakte uw partij deel van uit. Dat kabinet heeft een koers uitgezet gericht op wat er nu voorligt, terwijl u nu zegt dat dit eigenlijk in één klap van tafel moet. De ChristenUnie is maar een kleine partij in dit spel van overleg. Wat ons betreft, had het al veel eerder gekund.

Mevrouw De Vries-Leggedoor (CDA):

Dat is goed om te horen. Er is nu een ander kabinet. Er liggen andere voorstellen. Er is een regeerakkoord en er is een woonakkoord. Die akkoorden beïnvloeden de twee wetsvoorstellen die van voor die tijd dateren. In augustus heeft de minister de congruentie tussen beide wetsvoorstellen vastgesteld. Hij gaat er nog steeds van uit dat er gezorgd moet worden voor investeringsruimte om de doorstroming te bevorderen. Als de heer Kuiper zegt dat

Kuiper

het kan en wij willen het, dan moeten wij nu de gelegenheid benutten om het te doen.

De heer **Kuiper** (ChristenUnie):

Wij zijn op weg naar iets wat wij eigenlijk veel liever willen. Wij kunnen leven met het proces en de stappen die wij nu zetten. Wij zien het woonakkoord als het begin van de noodzakelijke hervormingen. De koppeling met de investeringen wil ik niet leggen. De Kamer komt nog op een apart moment te spreken over de verhuurderheffing. Dat is een apart wetstraject. Nu ligt het verhogen van de huren om ze meer marktconform te maken, voor. Dit is een oude wens van het veld en een oude wens van vele politieke partijen. Wij moeten beide aspecten los van elkaar zien.

Mevrouw **De Vries-Leggedoor** (CDA):

We moeten de wetsvoorstellen beoordelen op hun doel. Het doel is het bevorderen van de doorstroming. Als er niet geïnvesteerd kan worden, kan er ook niet worden geïnvesteerd in kwaliteit en nieuwbouw. Dan bevordert je het doel, de doorstroming, niet.

De heer **Kuiper** (ChristenUnie):

U fixeert het doel daarop. Ik heb in mijn bijdrage laten zien dat de overwegingen veel breder zijn. Het gaat ook om de vraag waarom wij eigenlijk sociale woningbouw hebben en hoe wij aankijken tegen de huren in die sector.

Ik kom nu toe aan de particuliere verhuurders die ook een belangrijke rol hebben te spelen. Wat onze fractie betreft, zou hun marktaandeel vergroot kunnen worden om meer flexibiliteit en initiatief te krijgen aan de aanbodzijde. Voor hen is de mogelijkheid de huren te kunnen optrekken eveneens van groot belang. Ook zij hebben te maken met huurders die een relatief lage huurprijs betalen en ook zij zullen meer gaan bouwen als de investeringen bij hogere huren renderen. Willen we de bijdrage van deze sector aan de ontwikkeling van de woningbouw vergroten, dan moet deze sector sterker kunnen worden. Is de minister het daarmee eens en hoe ziet hij de rol van de particuliere sector?

Over de positie van de huurders wil mijn fractie na alles wat hierover in de schriftelijke voorbereiding al is gewisseld, pleiten voor meer bezinning op een meer geleidelijke overgang tussen de verschillende inkomenscategorieën, met name rond de grens van € 33.000, maar ook rond de grens van € 43.000. Het blijft ingewikkeld dat mensen die rond de grens zitten en er net boven of onder komen behoorlijke stappen moeten maken. Welke oplossingen zijn denkbaar voor een meer vloeiende overgang, met name rond de grens van € 33.000? Dan komt men ook net niet meer in aanmerking voor de huurtoeslag. Graag verneemt mijn fractie tevens hoe de hardheidsclausule voor gehandicapten en chronisch zieken er uit gaat zien.

Wij komen nog te spreken over de verhuurderheffing. Dan zullen wij ook onze opvattingen daarover geven. Laat ik vooropstellen dat mijn fractie de heffing als zodanig kan billijken. Ik begrijp dat dit bij het CDA ook het geval is. Er is geen principieel bezwaar tegen een dergelijke heffing. Het vermogen van de corporaties is immers mede gevormd doordat de overheid er de voorwaarden voor schiep. Die voorwaarden hebben betrekking op de totstandkoming van de woningvoorraad waar corporaties hun geld mee verdienen en regelingen met betrekking tot de huur. Bovendien hebben corporaties voordelen, zoals

verwerving van grond tegen gunstige voorwaarden. De heffing van 1,7 miljard die voor een belangrijk deel bij een kleine 400 corporaties wordt "gehaald", is fors. Hoe je het ook wendt of keert, de investeringsruimte wordt erdoor beperkt. Wij komen daar dus nog over te spreken en mijn fractie wil zich er op dat moment definitief over uitspreken.

Het is ook de vraag hoe ook de particuliere verhuurders door deze heffing worden getroffen.

De heer **Ruers** (SP):

De heer Kuipers zegt dat wij later over de verhuurderheffing komen te spreken. Hij zal erkennen dat er een nauw verband is tussen de wetsvoorstellen van vandaag en de wet over de verhuurderheffing die later wordt behandeld. Als hij voor deze wetsvoorstellen stemt – kennelijk gaat hij die richting uit, maar misschien ook niet – stemt hij ermee in dat de huurverhogingen nu worden doorgevoerd. Dan kan hij straks niet meer terug bij de wet inzake de verhuurderheffing. Het geld is dan al binnen. De regering zegt dan tegen de corporaties: die huurverhoging hebt u al binnen, dus de verhuurderheffing is nu nodig. Als de heer Kuiper nu voor stemt, kan bij dan straks tegen de verhuurderheffing stemmen?

De heer **Kuiper** (ChristenUnie):

Ik heb in mijn bijdrage laten zien dat er meer redenen zijn om de huren te verhogen dan de heffing die corporaties wordt opgelegd. Wij praten overigens al lang over die heffing. In het Lenteakkoord was deze systematiek ook al aangebracht. Er zijn echter veel meer redenen om te wensen dat de huren meer marktconform worden. Dat staat volgens mij ook in het programma van GroenLinks. En zo zijn er meer partijen die dit willen.

De heer **Ruers** (SP):

U beantwoordt mijn vraag. Ik begrijp dat u meer redenen daarvoor hebt. Als u nu de huurverhogingen toestaat, kan het niet anders dan dat u straks ook voor de verhuurderheffing stemt. Het geld wordt nu al met deze wet opgehaald.

De heer **Kuiper** (ChristenUnie):

Ik maak inderdaad een knip. Ik ga hier niet vertellen hoe ik zal stemmen wanneer het wetsvoorstel over de verhuurderheffing aan de orde is. Dat zou natuurlijk dwaas zijn.

Mevrouw **De Boer** (GroenLinks):

Op zichzelf ben ik het met u eens dat het goed is als er meer marktconforme huren zijn, mits dat betekent dat je iets regelt voor de mensen met de laagste inkomens die de marktconforme huren niet kunnen betalen. In mijn bijdrage ga ik in op de stelling dat dit in het geding is. Zeker in zijn laatste schriftelijke antwoorden maakt de minister het opbrengen van de verhuurderheffing tot doelstelling van deze twee wetsvoorstellen. Dat betekent dat die meer marktconforme huren niet ingezet kunnen worden voor het betaalbaar maken van woningen aan de onderkant van de huursector, maar gebruikt moeten worden voor het opbrengen van de verhuurderheffing. Wat vindt u daarvan?

De heer **Kuiper** (ChristenUnie):

Het punt is mij duidelijk. Ik houd echter toch vast aan mijn eigenlijk lijn in dezen. Het is te billijken dat wij corporaties een heffing opleggen omdat hun vermogen mede ge-

Kuiper

vormd is door overheidsbeleid. Ik maak straks een onderscheid tussen particuliere verhuurders en corporaties. Als wij in nood zitten en er iets aan de overheidsfinanciën gedaan moet worden, is het te billijken dat ook naar dit vermogen wordt gekeken. Verder discussiëren wij er al heel lang over dat het goed is dat de huren meer marktconform worden. Ook in uw partij wordt daarover gesproken. Wij subsidiëren wel heel veel in dit land. De huren van 30% van de woningvoorraad worden via de publieke middelen gesubsidieerd. Collega Brinkman zei onlangs in Aedes-Magazine dat het niet waar kan zijn dat 40% van onze bevolking zo behoeftig is dat zij zijn aangewezen op een sociale huurwoning. Je kunt zo langzamerhand best anders naar de gereguleerde woningbouwsector kijken. Dan heb ik het over de hoogte van de huren en ook over de omvang van die sector. Wat wij nu doen, zijn belangrijke stappen die gezet kunnen worden, nog even los van de verhuurderheffing. Daar komen wij straks nog wel over te spreken.

De heer **Ruers** (SP):

De heer Kuiper zegt dat 30% wordt gesubsidieerd. Doelt hij daarmee op de categorie die huurtoeslag krijgt?

De heer **Kuiper** (ChristenUnie):

Ik doel daarmee op de woningen met een huur tot € 680 per maand.

De heer **Ruers** (SP):

In die 30% zitten ook de mensen die huurtoeslag krijgen.

De heer **Kuiper** (ChristenUnie):

Ja.

De heer **Ruers** (SP):

Vindt u dat dan onterechte subsidie? Zonder die subsidie hebben die mensen geen dak boven hun hoofd.

De heer **Kuiper** (ChristenUnie):

Sociale woningbouw is juist bedoeld voor degenen die gezien hun inkomen ondersteuning nodig hebben om goed te wonen. Dat is na de oorlog altijd beleid geweest. Daar sta ik van harte achter. Die subsidie moet maximaal ten goede komen aan de onderkant van de markt.

De heer **Ruers** (SP):

Dat gebeurt nu toch?

De heer **Kuiper** (ChristenUnie):

Wij zeggen nu tegen de mensen met een inkomen dat richting de grens van € 43.000 gaat, dat zij meer zelf kunnen betalen. Dat is een goede beweging. In dit woonakkoord reken ik mij ook in zekere zin rijk – hoewel dat misschien niet de goede term is – dat de huren nu een stuk gematigder zijn, ook in het segment tot € 33.000.

Wij komen dus nog te spreken over de verhuurderheffing. De particuliere verhuurders worden ook door die heffing getroffen. Ik vraag de minister of de particuliere verhuurders niet anders benaderd moeten worden. Tijdens de schriftelijke voorbereiding heeft de PvdA hier ook een vraag over gesteld. De particuliere verhuurders zijn niet op dezelfde wijze begunstigd door het overheidsbeleid als de woningbouwcorporaties.

Tot slot maak ik nog enkele opmerkingen over de samenhang in het beleid. De opgaven zijn stevig en er zal in de komende jaren veel moeten gebeuren. Het vertrouwen

en de stabiliteit moeten terugkeren. Dat hangt allemaal met elkaar samen. In een tijd waarin de conjunctuur tegenzit, wordt duidelijk hoe kwetsbaar onze woningmarkt is. Ik noem drie opgaven die er in elk geval nog zijn: 1. Het bij elkaar brengen van vraag en aanbod. Dit vraagt regie en maatwerk op vraagondersteuning precies in het middensegment en aanbodverruiming. De bouwopgave is er ook. 2. Het zorgen voor een meer vloeiende overgang tussen huur en koop, misschien door eigendomsneutraal te gaan denken. Het gaat om betere keuzemogelijkheden voor consumenten. 3. Het opnieuw definiëren van het speelveld voor overheden, corporaties en marktpartijen, waarbij publieke belangen goed geborgd zijn. Dit laatste raakt de discussie van zojuist.

Het zou goed zijn als er na dit woonakkoord dat via parlementaire weg tot stand is gekomen, een woonakkoord komt met alle betrokken partijen. Er is bij de presentatie van het woonakkoord aangegeven dat het akkoord van de sector, Wonen 4.0, hierbij een belangrijk leidraad moet zijn. Nu woonakkoord en Wonen 4.0 elkaar zo dicht zijn genaderd, is het goed om gezamenlijk over de verdere ontwikkeling van het woonbeleid na te denken en te spreken. Onze fractie zou het toejuichen – en roept de minister ook daartoe op – als hij een woonnota zou maken waarin het verhaal dat we nu krijgen voorgelegd in talloze brieven, wetsprojecten, aankondigingen van beleid en aankondigingen van overleg met de sector in volle omvang wordt uiteengezet.

Ik rond af. Mijn fractie staat positief tegenover de twee voorliggende wetsvoorstellen. Ze zijn al enige tijd in enigerlei vorm onderweg. Zo nieuw zijn ze niet. Zo onbezonnen zijn ze ook niet. Een punt van zorg zijn de effecten op de inkomens rond de grens van de inkomenscategorieën, met name de inkomensgrens rond de € 33.000. We zouden willen dat daar nader naar gekeken wordt. Andere wetsvoorstellen die nog zullen passeren, zoals die over de verhuurderheffing, zullen we beoordelen wanneer ze hier ter tafel komen. Wij zien voor vandaag uit naar de antwoorden op de vragen die ik naar voren heb gebracht.

De heer **Ruers** (SP):

Ik heb de heer Kuiper een heleboel interessante dingen horen vertellen. Hij heeft veel gezegd over het woonakkoord. Dat akkoord kan volgens hem als fundament worden aangemerkt. Als wij nu een beetje om ons heen kijken, als wij zien wat er in de samenleving momenteel gebeurt, dan moet het hem toch niet zijn ontgaan dat dit fundament er helemaal niet is, dat dit drijfzand is? Het woonakkoord heeft op dit moment geen fundament. Het rammelt aan alle kanten. Hoe kun je nu iets bouwen op drijfzand? Dat kan toch niet?

De heer **Kuiper** (ChristenUnie):

Het woonakkoord is geen alomvattend akkoord. Het brengt een aantal dingen tot een oplossing. In mijn visie wordt het punt van de huurverhoging in ieder geval tot een volgend stadium gebracht, maar we moeten op weg naar de huursombenadering. Dat staat ook in het woonakkoord. Als ik om me heen kijk, zie ik bijvoorbeeld de partijen van Wonen 4.0. Ik vind het heel belangrijk dat de minister en wij dat akkoord in die zin meenemen dat wij die weg samen opgaan. Daarvoor is overleg met de sector nodig.

Kuiper

De heer **Ruers** (SP):

Dat betekent dat de heer Kuiper eigenlijk een amendement voorstelt op het nu voorliggende woonakkoord. Wonen 4.0 moet daarin worden ingebracht.

De heer **Kuiper** (ChristenUnie):

Het plan Wonen 4.0 wordt expliciet genoemd in het woonakkoord.

De heer **Ruers** (SP):

De heer Kuiper stelt voor om dat samen te voegen met het woonakkoord.

De heer **Kuiper** (ChristenUnie):

Ik stel voor dat de minister met een woonnota komt. Ik weet niet wat er nu ligt, onder andere een woonakkoord, Wonen 4.0, en er zijn gesprekken met de sector. Dit alles moet worden samengebracht tot één verhaal over hoe wij voor de komende jaren, op de middellange termijn omgaan met huren en kopen in dit land.

De heer **Ruers** (SP):

Begrijp ik goed dat de heer Kuiper dat eerst wil zien voordat hij dit wetsvoorstel beoordeelt.

De heer **Kuiper** (ChristenUnie):

Nee, wij gaan vandaag stemmen. Wij zijn akkoord met dit stuk, dat alleen maar gaat over de huurverhoging. Daar praten wij ook al lang over. De VROM-Raad zei er in 2007 al dingen over. Dit is verantwoord. We kunnen dit nu zo doen, al doet het pijn. We leven echter in tijden waarin veel meer dingen ons pijn doen. Het is niet anders. Ik kan het niet verhelpen, maar de meeste fracties weten dat. Zij hebben in voorliggende jaren eigenlijk al met dit perspectief ingestemd, in die zin dat we de huren op een gegeven moment zouden verhogen en marktconform zouden maken. Daar zetten wij nu een stap in.

Mevrouw **De Vries-Leggedoor** (CDA):

Het frappeert mij dat de heer Kuiper stelt dat je moet kijken naar een fundament, naar een samenhangende visie op de woonmarkt, om vervolgens een onderdeel ervan, dat niet meer beantwoordt aan het doel, nu toch ook goed te keuren. Dat gaat mijn petje te boven.

De heer **Kuiper** (ChristenUnie):

Wat mij frappeert, is dat het CDA destijds zelf de handtekening heeft gezet onder voorstellen om te komen tot huurverhoging, toen met heel andere bedragen dan waarvan nu sprake is. Die zijn namelijk hoger. Het CDA stemde ook in met de verhuurderheffing, in het Lenteakkoord, maar nu vindt het CDA dit geen geschikte bouwsteen voor een verder reikende visie.

Mevrouw **De Vries-Leggedoor** (CDA):

Dat heeft de heer Kuiper de CDA-fractie niet horen zeggen, zeker niet hier. Wat betreft de insteek van de CDA-fractie in de zomer van vorig jaar, waarover trouwens niet is gestemd, wijs ik erop dat die insteek een andere was dan nu, in die zin dat er een regeerakkoord is gekomen en een woonakkoord met heel andere bedragen. Die waren ook bedoeld voor de periode daarvoor, waardoor er nog wel investeringsruimte zou zijn geweest, maar nu niet.

De heer **Kuiper** (ChristenUnie):

Ik heb mevrouw De Vries hier horen zeggen dat het CDA niet principieel tegen een verhuurderheffing is. Daarin trekken wij gelijk op. Het gaat nu over hoogte, dus dat is een gradueel punt van debat. Het CDA heeft voor de zomer wel degelijk, toen minister Spies nog aan het bewind was, meegedaan met de voorbereiding van een wetsvoorstel dat in principe hetzelfde deed als wat wij nu doen.

Mevrouw **De Vries-Leggedoor** (CDA):

Maar in een ander politiek en financieel landschap.

De heer **Kuiper** (ChristenUnie):

Maar we moeten verder. Wij mogen niet talmen.

De beraadslaging wordt geschorst.

De **voorzitter**:

Dank. Ik kijk naar de klok. We schorsen nu tot ongeveer 14.05 uur voor de lunchpauze, want het is veel gevraagd om in een halfuur alles naar binnen te werken.

De vergadering wordt van 13.35 uur tot 14.05 uur geschorst.

De **voorzitter**:

De ingekomen stukken staan op een lijst, die in de zaal ter inzage ligt. Op die lijst heb ik voorstellen gedaan over de wijze van behandeling. Als aan het einde van de vergadering daartegen geen bezwaren zijn ingekomen, neem ik aan, dat de Kamer zich met de voorstellen heeft verenigd.

(Deze lijst is, met de lijst van besluiten, opgenomen aan het eind van deze editie.)