

Borst-Eilers

beoordeling vatbaar. Je kunt zo iets niet in het wilde weg doen om te kijken of het mogelijk is.

Mevrouw **Swildens-Rozendaal** (PvdA): Erkent de minister dat "erfelijke of aangeboren aandoeningen" een ruim begrip is?

Minister **Borst-Eilers**: Stofwisselingsstoornissen leiden wel eens tot een zodanig slecht functioneren van de lever dat het heel zinvol kan zijn om goed functionerende menselijke levercellen in te brengen. Over dergelijke toepassingen wordt wel eens gesproken. Het is allemaal nog toekomstmuziek. Het is ook nog niet zeker dat er protocollen zullen worden ingediend in de tussenliggende periode. Maar goed, ik dacht dat dit toch wel een verantwoorde keuze was. Wij moeten geen gat laten vallen en voorkomen dat men hiermee alleen in de periferie blijft. De vraag is dan of het ook gaat werken, omdat het niet echt een wettelijke basis heeft. Nederland is een klein land en iedereen kent elkaar. Het kan natuurlijk ook alleen maar daar waar menselijke embryo's ter beschikking komen. En dat is in die dertien klinieken in Nederland waar men IVF doet. Het is dus een heel klein wereldje. Het is eigenlijk uitgesloten dat men buiten alles om toch iets zou kunnen doen. Hoewel het geen wettelijke basis heeft, ga ik er zonder meer van uit dat iedereen hieraan meewerkt. Er is ook niemand in de Nederlandse onderzoekswereld die er behoefte aan heeft om te kijken te staan als iemand die probeert door de mazen van de wet, de regelingen of de afspraken te kruipen om maar dit soort onderzoek te kunnen doen. Daar krijg je absoluut problemen mee. Daar komt nog bij dat je, als je het publiceert, ook moet aangeven of je het voldoende hebt laten toetsen. Het zit dus eigenlijk toch aan alle kanten behoorlijk dichtgegrendeld. Ik wil de Kamer dan ook vragen om de motie terzake niet aan te nemen. Nogmaals, ik zal contact opnemen met de CCMO. Ik denk dat het voldoende is om mij daarbij te beperken tot de voorzitter. Ik zal ervoor zorgen dat ik goed op de hoogte blijf van wat er gebeurt.

Hierbij speelt trouwens ook nog een technisch punt een rol. Het is namelijk niet mogelijk om wetenschappelijk onderzoek met embryo's te plaatsen onder de Wet bijzondere

medische verrichtingen. Ik heb dit even nagegaan, omdat ik al wist dat deze motie zou worden ingediend. Dit betekent evenwel dat je hiervoor of tot een vrijwillig moratorium moet komen of dat je hiervoor een aparte wet moet maken. Het laatste is natuurlijk niet uitgesloten. In de motie wordt echter verzocht om met onmiddellijke ingang een moratorium af te kondigen. Ik wil dat niet, maar ik zou het wel kunnen. Dat zou evenwel geen kracht hebben. Ik zal daar dus een wetje voor moeten slaan.

Mevrouw **Terpstra** (VVD): Voorzitter! Is het in theorie denkbaar dat dit wetje dat de minister dan speciaal zou moeten slaan, zelfs nog meer tijd vergt dan het wetsvoorstel dat nu naar de Raad van State is gestuurd?

Minister **Borst-Eilers**: Ik heb dat punt expres niet opgebracht, omdat ik het wat flauw zou vinden als ik dat zou zeggen. Het is echter geen irreële vraag.

Mevrouw **Ross-van Dorp** (CDA): Ik heb van het Bureau wetgeving begrepen dat waar er een politieke wil is, er ook een politieke weg is. Ik denk dus dat het kan lukken, als u het zelf maar hard genoeg zou willen.

Minister **Borst-Eilers**: Ik bespreek dit punt, omdat ik dit niet onbesproken wil laten. In de motie staat "met onmiddellijke ingang". Dat kan echter pas nadat een wetsvoorstel is voorgelegd en aangenomen. Natuurlijk zal dat niet zo'n heel ingewikkeld wetsvoorstel zijn. Zulke dingen kunnen snel, maar het zal dus niet morgen al gebeuren. Dat wilde ik toch nog even opmerken in het kader van het elkaar wederzijds goed informeren.

Wat de xenotransplantatie betreft, kan ik zeggen dat er bij de KEMO en ook bij de CCMO – die commissie treedt echter pas morgen echt in functie – geen protocollen zijn ingediend over onderzoek naar het inbrengen van dierlijke organen in de mens. Wat bij de KEMO en bij de voorzitter van de CCMO echter wel bekend is, is dat men in twee academische centra plannen heeft – men heeft die ook al in het centrum zelf laten toetsen – om patiënten met dodelijk leverfalen een perfusiebehandeling te geven, waarbij het bloed van die patiënten langs

levende cellen uit een varkenslever geleid wordt. Dat is een methode waarmee in het buitenland enkele honderden patiënten met zo'n goed resultaat zijn behandeld dat men dit in Nederland ook graag wil proberen. Je kunt je natuurlijk afvragen of dit nu wel of niet xenotransplantatie is. Het is in ieder geval geen transplantatie in de letterlijke zin van het woord. Als je het een beetje ruim bekijkt, kun je echter zeggen dat het bloed van die patiënt wel in contact komt met die cellen. Naar ik heb begrepen, zijn die protocollen in beide centra uit veiligheidsoverwegingen positief beoordeeld. Men zegt namelijk dat het hier gaat om mensen die geen immunosuppressie krijgen en geen gestoord immuunsysteem hebben. Verder acht men het risico dat er een of ander virus aanslaat bij die patiënten, zeer gering. Ik vind toch dat beide plannen bij de CCMO moeten worden neergelegd. Ik weet niet hoe ruim de Kamer de definitie neemt, maar als dat een beetje ruim gebeurt, dan gaat het in elk geval om iets xenotransplantatieachtigs. Vorige week heb ik de Kamer al meegedeeld dat ik de CCMO zal verzoeken een en ander niet af te handelen, voordat de Kamer een oordeel over dit terrein heeft uitgesproken. Ik denk dat de onderzoekers het buitengewoon zouden waarderen als dat niet al te lang meer duurt. Uiteraard gaat de Kamer over haar eigen agenda, maar zij zal begrijpen dat de druk op zo iets groter wordt als het maanden duurt, voordat de Kamer laat weten of zij deze kwestie laat vallen onder xenotransplantatie en, zo ja, hoe zij daarover denkt.

De beraadslaging wordt gesloten.

De **voorzitter**: Ik stel voor, aanstaande dinsdag over de motie te stemmen.

Daartoe wordt besloten.

De vergadering wordt enkele minuten geschorst.

Aan de orde is de behandeling van:
- **het voorstel van wet van de leden Duivesteijn, Biesheuvel, Hofstra en Van 't Riet houdende nieuwe regels over het toekennen van bijdragen aan lagere-inkomensgroepen ten behoeve van het verkrijgen of kunnen**

Voorzitter

blijven bewonen van een eigen woning (Wet bevordering eigenwoningbezit) (25309).

De **voorzitter**: Het is met oog op de gang van zaken voor vanavond mijn voornemen om een aantal sprekers van de kant van de Kamer aan het woord te laten tot ongeveer 18.45 uur en vanavond de eerste termijn van de kant van de Kamer af te maken.

In dit bijzondere geval van de behandeling van een initiatiefwetsvoorstel heet ik de staatssecretaris van VROM de heer Remkes van harte welkom.

De algemene beraadslaging wordt geopend.



De heer **Rietkerk** (CDA): Mijnheer de voorzitter! Ik begin met een aantal algemene opmerkingen en vervolgens rond ik af met wat korte overige punten.

Het bevorderen van het eigenwoningbezit stimuleert het verantwoordelijkheidsbesef bij burgers voor de woning en de woonomgeving en draagt zo bij aan leefbare wijken. Daarnaast kan het wetsvoorstel een bijdrage leveren aan een grotere differentiatie in eigendomsvormen in eenzijdig samengestelde wijken. Ook vindt er vermogensopbouw plaats, waardoor eigenaren een eigen financiële reserve opbouwen. De CDA-fractie is met de indieners van mening dat het eigenwoningbezit niet het exclusieve voorrecht moet zijn van mensen met hogere inkomens. Mensen met lagere inkomens dienen naar mijn idee een grotere keuzevrijheid te krijgen tussen huur en koop.

Het wetsvoorstel komt voor een groot deel van de doelgroep in de plaats van de individuele huursubsidie. De CDA-fractie beoordeelt de "individuele koopsubsidie" ook mede op basis van de uitgangspunten van de IHS: gelijke monniken, gelijke kappen.

De CDA-fractie heeft in de eerdere schriftelijke verslagen positief gereageerd op de bedoeling van het voorliggende wetsvoorstel, namelijk het bevorderen van het eigenwoningbezit onder de lagere-inkomensgroepen. Het CDA heeft zich echter wel afgevaardigd of het realistisch was om te veronderstellen dat ook de allerlaagste inkomens,

bijvoorbeeld bijstand en minimumloon tot de koop van een woning over zouden kunnen gaan. Het mede op verzoek van de CDA-fractie uitgevoerde onderzoek van het CPB naar de effecten van het wetsvoorstel, bevestigt enigszins onze twijfels. De regeling verlaagt de liquiditeitsdrempels voor huishoudens met een inkomen tot f 30.000 in onvoldoende mate. Het CPB wijst er bovendien op dat bij een plotselinge inkomensdaling de vangnetregeling waarschijnlijk een zeer beperkte werking zal hebben. Vooral bij alleenstaanden kan de vaak toch al hoge woonquote tussentijds sterk oplopen. In geval van werkloosheid pakt het wetsvoorstel na de driejaarlijkse herberekening met name slecht uit voor alleenverdieners met een laag inkomen. Ten slotte zijn er op langere termijn ook nog onderhoudsrisico's bij kopers met een laag inkomen. Als de analyses van het CPB net zo serieus genomen zouden worden als tijdens de verkiezingscampagnes, dan is er tijdens dit debat nog veel duidelijkheid te geven.

Ook het recente artikel in NRC Handelsblad roept vragen op. Hoogleraar volkshuisvesting Priemus geeft onder andere het volgende aan. "Met de combinatie van huursubsidie en koopsubsidie is in dit decadente fin de siècle een conjunctuurgevoelig steunmechanisme geïntroduceerd dat weinig duurzaam zal blijken te zijn. Als het conjunctureel even tegenzit, zullen de financiële gevolgen voor het rijk prohibitief zijn". Kunnen de indieners hier een reactie op geven?

De CDA-fractie heeft er in de eerdere schriftelijke verslagen tevens op gewezen dat de mate van faciliteiten van het eigenwoningbezit onder lagere inkomens in balans moet blijven met de eigen verantwoordelijkheid van de koper. Dit spitst zich met name toe op de voorgestelde afkoop ineens van de na het vijftiende jaar resterende subsidiebedragen. Waarom zou de rijksoverheid naast de fiscale faciliteiten ook na het vijftiende jaar, waarbij het rentepercentage opnieuw moet worden vastgesteld, door middel van een "afkoop ineens" een fors deel van de resterende rentelast van de eigen woning voor haar rekening moeten nemen? Dit gebeurt mede met het oog op door de corporaties ontwikkelde terugkoopregelingen voor eerder verkochte

huurwoningen, waarbij de eigenaar-bewoner gewoon in zijn of haar woning kan blijven zitten, maar dan weer als huurder, met huursubsidie.

Om de genoemde problemen te kunnen oplossen stelt de CDA-fractie in een amendement voor om enerzijds de minimumnormlast, vergelijkbaar met de minimumnormhuur in de huursubsidie, te verlagen van f 213 naar f 175 per maand, en anderzijds de afkoop ineens na het vijftiende jaar te laten vervallen. Dit betekent dat de koper er per maand meteen netto zo'n f 40 op vooruit kan gaan, als hij hieraan wil deelnemen. De CDA-fractie kiest ervoor om de individuele keuzevrijheid voor de koper te optimaliseren via maandelijks bijdrage van zo'n f 40. Dat bedrag kan de koper, als hij daarvoor kiest, steken in de hypotheek, in de aflossing of in een termijn van het onderhoud.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Voorzitter! Het klinkt sympathiek om de woonlasten in de eerste vijftien jaar te verlagen. De heer Rietkerk is zijn bijdrage begonnen met een aantal grote problemen bij deze wet. Wat gebeurt er als mensen na vijftien jaar nog steeds op een laag inkomen zitten? Het is mij niet helemaal helder hoe dat gat dan wordt betaald.

De heer **Rietkerk** (CDA): Vanwege de keuzevrijheid op het eerste moment kiezen wij ervoor dat de koper f 40 kan inzetten voor de hypotheek, voor een aflossing ineens of op termijn voor onderhoud. Wanneer men kiest voor een hypotheekvorm of voor aflossing ineens, is het bedrag in het zestiende jaar veel lager dan in het wetsvoorstel van de indieners. Het risico dat men dan loopt, is veel lager dan in het voorstel van de indieners, zeker als wij rekening houden met een inflatiecorrectie van 2%.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Moet ik het zo begrijpen dat zij in het zestiende tot en met dertigste jaar nog wel subsidie krijgen?

De heer **Rietkerk** (CDA): Geen subsidie, maar zij kunnen eventueel terugvallen op de vangnetregeling, als het echt misgaat. Het voorstel is dat de maandelijks subsidie dan stopt, omdat het geld dat vanaf het zestiende jaar nodig is voor de afkoop-ineensregeling, als dekking

Rietkerk

zou gelden voor die maandelijkse verhoging.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Als de subsidie na het vijftiende jaar vervalt en als mensen geen reserves hebben of geen inkomensstijging hebben gekregen, kan het zijn dat zij dat huis niet meer kunnen betalen.

De heer **Rietkerk** (CDA): Het mooie van het voorstel van f 40 extra per maand is dat die mensen op dat moment kunnen kiezen, met hun eigen verantwoordelijkheid, hetzij voor een hypotheekvorm, hetzij voor aflossing ineens, waardoor die vraag in het zestiende jaar niet meer zo hard naar voren komt. Wanneer men dat geld in een aflossing stopt, is het risico dat men na het zestiende jaar moet afdekken, amper aanwezig.

De heer **Van Zijl** (PvdA): Was die afkoopsom niet bedoeld voor het geval dat de rente zich in ongunstige zin zou ontwikkelen? Die voorziening zijn wij dan kwijt.

De heer **Rietkerk** (CDA): Als wij uitgaan van een rentestijging van 2%, zal het wetsvoorstel met die aanpassing van f 40 leiden tot 0,25 mld. aan kosten. Als wij de verantwoordelijkheidsverdeling na het zestiende jaar naar voren kunnen halen door de koper een maandelijks bedrag te geven, dat kan worden gestort in de aflossing, doet dat probleem zich na het zestiende jaar amper voor.

De heer **Van Zijl** (PvdA): U haalt critici aan die zeggen dat het allemaal te kwetsbaar is. Ik dacht dat het wetsvoorstel zo is ingericht dat het uitgaat van een te dragen woonlast voor mensen met een bescheiden inkomen. Daar valt nog wel wat aan te verbeteren, maar volgens de rekensommen zijn het redelijke woonlasten. Op termijn is er een voorziening in risico's. U haalt die voorziening in risico's naar voren, wijst op de eigen verantwoordelijkheid voor de mensen en verlaagt de woonlasten, die toch al als redelijk worden ervaren. Daarmee haalt u een stukje onbalans in huis. Of zie ik dat verkeerd?

De heer **Rietkerk** (CDA): Volgens mij is de keuzevrijheid van de koper om op een goede manier om te gaan met de f 40 netto per maand die men als eigenwoningbezitter vijftien

jaar kan krijgen in balans met de verantwoordelijkheid die de overheid vanaf het zestiende jaar zou moeten nemen. De heer Priemus gaf in NRC Handelsblad al aan dat de overheid in geval van een conjunctureel negatief element als een rentestijging, wellicht in de knoei kan komen met de bijdrage die zij dan moet storten.

De heer **Van Zijl** (PvdA): Het is dus ingegeven door de zorg voor de overheidsfinanciën. Het gaat er dus niet om dat de koper een lagere woonlast krijgt, al is dat een prettige bijkomstigheid. Het gaat erom dat de overheid die voorziening voor de toekomst kwijt is en er geen sores meer van zal hebben.

De heer **Rietkerk** (CDA): U legt het te simpel uit. Wij hebben het voor driekwart van dit onderdeel over de individuele keuzevrijheid van de koper die er als eigenwoningbezitter -maandelijks netto vier tientjes op vooruitgaat. Die keuzevrijheid kan ingevuld worden door het financieel vast te leggen, door af te lossen of door geld te reserveren voor onderhoud. Dat staat centraal in mijn betoog, uitgaande van de eigen verantwoordelijkheid van wie iets koopt. De koper heeft dan de lusten en de lasten. Daarnaast is het risico voor de overheid na het vijftiende jaar zelfs in mijn voorstel bij rentestijging 250 mln. Ik hoop dat de initiatiefnemers mij in hun antwoord op mijn vragen ervan kunnen overtuigen dat ik het verkeerd zie, maar ik heb niet voor niets de heer Priemus geciteerd.

Mevrouw **Giskes** (D66): Voorzitter! Gaat de heer Rietkerk er niet te gemakkelijk van uit dat iedereen na dat vijftiende jaar nog een beroep zal moeten doen op die regeling? Het idee is toch dat mensen allengs uit de subsidie zullen groeien. De poet die er te verdelen is, wordt op zijn manier nu al heel gemakkelijk bepaald.

De heer **Rietkerk** (CDA): Ik heb uit de toelichtingen op het wetsvoorstel gehaald dat wij blij kunnen zijn als er een grote groep gaat deelnemen. Voorgesteld wordt om voor minimaal vijftien jaar een vaste hypotheekvorm te laten gelden. Vervolgens wordt de afkoop ineens geïntroduceerd, terwijl er in een vorig wetsvoorstel nog sprake was van

een vaste hypotheekvorm gedurende dertig jaar. Ik heb niet gezien dat er de periode van nul tot dertig jaar overziende, in het wetsvoorstel rekening mee wordt gehouden dat er in de eerste vijftien jaar zulke positieve ontwikkelingen zullen zijn, dat de groep veel kleiner zal worden. Dat is uiteraard een inschatting mijnerzijds. Ik heb de initiatiefnemers enkele vragen gesteld in de hoop dat zij de CDA-fractie daarover duidelijkheid kunnen verschaffen.

Ik heb net al gezegd, dat de CDA-fractie de dekking wil zoeken in de kasverplichtingen die tussen het vijftiende en dertigste jaar nodig zijn via het wetsvoorstel. Wij willen die naar voren halen. Daarnaast willen wij een aantal risico's verminderen, bijvoorbeeld het risico van een rentestijging.

In het wetsvoorstel is een vrij uitgebreid experimenteerartikel opgenomen, namelijk artikel 24b. Op de eerste plaats gaat het daarin om het eventueel toekennen van subsidie voor het kunnen blijven bewonen van de bestaande woning. Deze experimenteerbepaling krijgt daarmee het karakter van een nieuw sociaal vangnet, hetgeen volgens de CDA-fractie nooit de bedoeling van het wetsvoorstel kan zijn. Op de tweede plaats schept dit artikel de mogelijkheid om van een groot aantal wetsartikelen te kunnen afwijken, waaronder die met betrekking tot het bepalen van de hoogte van de subsidiebijdragen, de artikelen 24 t/m 30. Als er bijvoorbeeld sprake is van een experiment inzake het kunnen blijven bewonen van een woning, zou zelfs permanent van de betreffende bepaling kunnen worden afgeweken. Volgens de CDA-fractie gaat het hierbij om zulke wezenlijke bepalingen in de wet, dat hiervan niet simpelweg door middel van een door de minister per AMvB te regelen experiment, mag worden afgeweken. De CDA-fractie heeft, met medeondertekening van de VVD- en D66-fractie, een amendement ingediend om de wel zeer uitgebreide experimenteermogelijkheden aanzienlijk te beperken. Immers, ingrijpende veranderingen in de reikwijdte van de wet en de hoogte van de subsidiebijdragen dienen via een wetswijziging en dus met optimale betrokkenheid van de Kamer plaats te vinden. Eventuele regionale differentiatie, waarover collega Luchtensveld straks nog zal spreken, zal zo nodig tot een

Rietkerk

tekstuele aanpassing leiden. Ik wacht wat dat betreft het antwoord van de initiatiefnemers in eerste termijn af.

Het wetsvoorstel is met name van betekenis voor huurders van corporatiewoningen die hun woning graag zouden willen kopen. Huurders die nu nog huursubsidie ontvangen, zouden echter bij het kopen van een woning die binnen het bereik van het wetsvoorstel valt de zogeheten "kindertoeslag" in de Huursubsidiewet verliezen. De CDA-fractie wil samen met de PvdA-fractie met een amendement dit verlies repareren door in het wetsvoorstel alsnog een kindertoeslag overeenkomstig de Huursubsidiewet op te nemen. Dit is wat ons betreft breder dan het amendement-Van Middelkoop dat al voorligt. Dit hoeft budgettair geen grote consequenties te hebben, omdat de meeste gerechtigden van het wetsvoorstel voormalige huursubsidieontvangers zullen zijn.

Overigens vindt de CDA-fractie dat de regering eens goed zou moeten kijken naar de diverse kindertoeslagen, inclusief de bureaucratie, in relatie tot de kinderbijslag en het nieuwe belastingplan. Afhankelijk van het debat en de reactie van de andere partijen overwegen wij in de tweede termijn hierover een motie in te dienen.

Om het aanbod van koopwoningen die binnen het bereik van het wetsvoorstel vallen te vergroten, wil de CDA-fractie in het kader van een vijfjarig contract met de sociale huursector afspraken maken over de verkoop van circa 50.000 woningen per jaar, zie de tijdens de begrotingsbehandeling ingediende motie-Biesheuvel, die volgende week opnieuw in stemming komt. Daarbij moet volgens de CDA-fractie een met de bewoningsduur oplopende korting worden toegepast. Binnen de geldende fiscale regelgeving zou daarbij de constructie van "maatschappelijk gebonden eigendom" kunnen worden toegepast, maar dan uitsluitend op vrijwillige basis. Maatschappelijk gebonden eigendom en vormen daarvan zijn en blijven interessante varianten voor mensen met een laag inkomen die risico's zien afgedekt en eigenwoningbezit dus dichterbij brengen. Het vergroot de keuzevrijheid in plaats van dat die daardoor wordt beperkt. De CDA-fractie begrijpt niet goed dat deze vorm niet in aanmerking kan komen voor het wetsvoorstel. De nadere toelichting van de initiatiefne-

mers is wat ons betreft te kort door de bocht. Ook draagt het maatschappelijk gebonden eigendom bij aan het uiteindelijk versterken van de volkshuisvesting en vergroot het de keuzevrijheid. De CDA-fractie zal hierover samen met de PvdA-fractie een amendement indienen.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Als dat er nog niet ligt, geef ik u het advies om het mijne te ondertekenen.

De heer **Rietkerk** (CDA): Ik zal daarnaar kijken en voor de tweede termijn zullen wij naar bevind van zaken handelen. Het ligt natuurlijk ook wel aan de inhoud van uw amendement of wij het al dan niet zullen ondersteunen.

Graag vraagt de CDA-fractie nog de aandacht voor een kleine groep mensen, mensen met een aangepaste woning. Is het juist dat deze groep geen gebruik kan maken van het wetsvoorstel?

Het wetsvoorstel gaat uit van een vaste hypotheekvorm, maar waarom kan een koper niet meer zelf een hypotheekvorm kiezen, die beter bij hem past? Ook wordt volledige aflossing voorgeschreven. Een VVD-variant hierop, om een deel af te lossen en een deel aflossingsvrij te maken, krijgt de steun van de CDA-fractie. De CDA-fractie heeft een daartoe strekkend amendement van de VVD-fractie ook medeondertekend.

Een volgend punt betreft de regionale verschillen in de huizenprijzen. De CDA-fractie zich af wat de effecten hiervan zijn voor de toepassing van het wetsvoorstel. Onder andere de grote steden wijzen erop dat een beperkte en zeer selectieve verbetering van de toegankelijkheid van de koopmarkt voor de gewenste doelgroep nodig is. Kan een mogelijke regionale differentiatie tegemoetkomen aan de wens van toekomstige eigenaren? Moet de woningbijdrage dan ook aansluiten bij de gedifferentieerde kooprijsgrenzen? Op welke wijze heeft dit een prijsopdrijvend effect zoals de laatste nota van wijziging stelt? Graag in getallen.

Het wetsvoorstel gaat uit van een inschatting van de lasten voor de toekomstige eigenaar zoals de onroerendezaakbelasting, maar ook bijvoorbeeld verzekeringen en riolrechten. Mijn vraag is of die lasten – de stijgende onroerende-

zaakbelasting, de stijgende riolrechten en de verzekeringen zowel voor opstal als overlijdensrisico – reëel zijn meegerekend.

De onderhoudskosten op lange termijn en het groot onderhoud kunnen een probleem vormen. Hebben de initiatiefnemers dit probleem onderkend? Hebben zij ergens een pot, een fonds of een creatief voorstel om tegemoet te komen aan dit probleem? Ik verwacht een goed antwoord op deze vraag.

Over uitvoeringslasten wordt amper gerept. Hoe hoog zijn de administratieve kosten per jaar en hoe worden deze kosten gedekt? Deze subsidieregeling is beperkt en heeft korte behandelingsstermijnen. Het wetsvoorstel brengt ook lasten en werkzaamheden voor de gemeenten met zich mee. De gemeenten hebben daarover vragen aan de Kamer gesteld. Ik wil echter van de initiatiefnemers weten welk bedrag met de gemeentelijke uitvoering zal zijn gemeoid. Hebben zij hierover een afspraak gemaakt met de gemeenten of de VNG?

Wij zijn met de initiatiefnemers van mening dat monitoring van groot belang is voor een goede uitvoering van dit wetsvoorstel. Dit geldt zowel de doeltreffendheid van de regeling als de uitvoering. Er mag geen gesjoemel ontstaan. Daarnaast is voorlichting van groot belang. Ik heb dit onderwerp gemist in het wetsvoorstel en de toelichting. De CDA-fractie verwacht dat in de voorlichting een reëel beeld wordt geschetst en een reële schatting wordt gegeven van de risico's voor de mensen die van de regeling gebruik willen maken. Hoe zal die voorlichting plaatsvinden?

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Vindt de CDA-fractie dat die voorlichting onafhankelijk moet zijn, dat wil zeggen niet moet worden verstrekt door de hypotheekgever? Deelt zij de mening dat mensen onafhankelijke voorlichting moeten krijgen over woonlasten en de onderhoudskosten en de ontwikkeling daarvan in de loop der jaren?

De heer **Rietkerk** (CDA): Ik vraag om een reëel, objectief beeld in de voorlichting. De Nationale hypotheekbank zal een individueel advies geven. Overigens vind ik dat een toekomstige koper het recht moet hebben zijn vragen ook aan een

Rietkerk

derde voor te leggen om zodoende te toetsen of hij een juiste keuze maakt. Ik ben nog niet zover dat ik pleit voor een apart, onafhankelijk instituut. Ik proef uit haar woorden dat mevrouw Van Gent dat wel wil doen. Ik wil echter eerst van de initiatiefnemers weten hoe zij denken met die vragen van de toekomstige koper om te gaan. Afhankelijk van de beantwoording en de inbreng van mevrouw Van Gent, kom ik hierop in tweede termijn eventueel terug.

Het uitgangspunt dat kwalitatief goede wetgeving een financiële dekking omvat, is een ongeschreven regel in de Tweede Kamer. Vinden de initiatiefnemers dat de financiële effecten van dit wetsvoorstel goed zijn doorberekend en zijn gedekt in de begroting van het ministerie van VROM? Ik heb het dan over het totale bereik van nul tot dertig jaar. Zijn de opbrengsten van het wetsvoorstel reëel ingeschat? Ik vraag dit, omdat een van mijn amendementen rekening houdt met dit totale perspectief en met de vertaling ervan in de begroting.

Mijn fractie hoopt – zoals ik al vaker heb gezegd – dat de initiatiefnemers de vragen goed kunnen beantwoorden. Ik verwacht ook dat zij serieus zullen ingaan op de vragen over de financiële risico's. Ik heb nog een aantal antwoorden nodig voor de beoordeling van bepaalde onderdelen van de wet. Uiteraard vraag ik of zij de ondertekende en ingediende amendementen welwillend tegemoet kunnen treden. Ter afronding: laat het duidelijk zijn dat het CDA achter het hoofddoel van het wetsvoorstel blijft staan.

□

De heer **Poppe** (SP): Voorzitter! Een initiatiefwetsvoorstel dat door de vier grootste partijen in de Kamer wordt gesteund: de drie coalitiepartijen en de grootste oppositiepartij. Dat is niet niks. Om te voorkomen dat de Kamer met zo'n riant meerderheid bij de behandeling zachtjes in slaap sukkelt, rust op de resterende oppositie een zware plicht, dat zult u begrijpen. Vandaar dat wij diep op het voorstel zullen ingaan.

De SP-fractie heeft zowel fundamentele kritiek als een aantal praktische bezwaren tegen dit voorstel. Twee van die laatste hebben wij omgezet in een amendement. Ik zal beginnen met een samenvatting van onze kritiekpunten,

voordat ik ze in detail onder de loep zal nemen.

Ten eerste doet het voorstel niets aan het fenomeen van "hoe hoger je inkomen en hoe duurder je huis, des te hoger je fiscale voordeel bij de hypotheekrenteaftrek". In plaats daarvan worden aan de onderkant van het hypotheekgebouw wat steunbalkjes aangebracht, terwijl de top door de excessieve aftrek hoger en hoger wordt. Zelfs een kind dat met zijn blokkendoos speelt, begrijpt dat een dergelijke toren van Babel op een gegeven moment zal instorten.

Ten tweede bevordert het voorstel de verkoop van het goedkoopste, slechtste deel van de huurwoningen-voorraad, met alle toekomstige onderhouds- en stadsvernieuwingsproblemen van dien.

Ten derde worden huishoudens met inkomens ruim beneden modaal verleid om financiële risico's te nemen die bij een zuchtje economische of persoonlijke tegenwind tot grote ellende kunnen leiden.

Ten vierde moeten woningcorporaties op grote schaal hun huurwoningen ver onder de marktwaarde van de hand doen om de doelstellingen van het voorstel, 20.000 nieuwe subsidieverstrekingen per jaar, te bereiken. Twee van de indieners stelden bij motie al voor om gedurende tien jaar 50.000 woningen per jaar af te stoten. Een terugloop van het aantal huurwoningen zal het gevolg van deze wet zijn en daarmee zal alle flexibiliteit, die kenmerkend is voor de huursector, verdwijnen. In gebieden met een krappe woningmarkt, bijvoorbeeld de Randstad, en in gebieden met een restrictief beleid zullen nog minder huurwoningen overblijven voor huishoudens met lagere inkomens. Nu al zeggen gemeenten dat zij niet aan hun huisvestingstaakstelling kunnen voldoen, omdat zij te weinig huurwoningen hebben.

Ten vijfde hebben de indieners in de nota naar aanleiding van het nader verslag geen enkele reactie gegeven op onze kritische inbreng over de voor- en nadelen van kopen en huren en de overheidsbemoeienis met deze sectoren; ik verwijs naar de bladzijden 5 en 6 van het nader verslag. Ik zal onze argumenten niet herhalen, maar ik zou het wel waarden als de indieners alsnog daarop ingaan.

Tot zover de samenvatting van onze vijf belangrijkste bezwaren. Ik

kom nu toe aan de onderbouwing daarvan. Ten eerste de fiscale behandeling van het eigen huis. Het wetsvoorstel doet niets aan de excessieve aftrek van de hypotheekrente voor veelverdieners met torenhoge hypotheek; dat is natuurlijk eigenlijk onmogelijk met de heer Hofstra als een van de ondertekenaars. Toch zien wij dat steeds meer economen en financieel deskundigen waarschuwen voor de onhoudbaarheid van dit liberale dogma. De aanpak van de excessieve hypotheekrenteaftrek is noodzakelijk, omdat het systeem zichzelf anders op termijn zal opblazen. Ik wijs op een studie van de heer Caminada, die concludeerde dat de groei van het eigenwoningbezit bij de huidige hypotheekrenteaftrek leidt tot een steeds grotere uitholling van het belastingstelsel. In 1998 bedroeg de netto aftrek al 10,9 mld., een stijging van 72% ten opzichte van 1990. Naarmate het eigenwoningbezit oprukt, neemt de financiële betrokkenheid van de rijksoverheid bij de volkshuisvesting alleen maar toe, alle verhalen over een terugtrekkende overheid ten spijt. Ik haal hier de woorden aan van Flip de Kam in NRC Handelsblad. De hoogleraar vastgoedeconomie, Peter Eichholtz, legde het volgende verband met het wetsvoorstel. Hij stelde dat de kooppremie uit angst is geboren. Omdat de overheid niet af wil van de hypotheekrenteaftrek, zoekt zij in gekunstelde maatregelen compensatie voor de lagere inkomens. Wat deze heren zeggen, is toch niet niets.

Mijn fractie ziet in het wetsvoorstel niets anders dan een gekunstelde invulling van het liberale begrip "keuzevrijheid". Deze vrije keuze komt neer op een keuze tussen een torenhoge huur of een torenhoge hypotheekschuld. Bijna twee jaar geleden is door de heer Duivesteijn in een artikel in Socialisme & Democratie op heldere wijze uiteengezet dat het wenselijk is om aan deze onevenredig hoge aftrekpost een eind te maken. In het wetsvoorstel is daarvan niets terug te vinden. Heeft initiatiefnemer Duivesteijn overwogen om hier iets aan te doen, toen de zaak nog niet in het regeerakkoord was dichtgetimmerd?

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Kan de heer Poppe mij een kopie geven van dit artikel?

Poppe

De heer **Poppe** (SP): Ik zal zorgen dat de heer Duivesteijn een kopie krijgt.

Voorzitter! Welke garanties kunnen de initiatiefnemers de toekomstige BEW-klienten bieden als over enkele jaren, gedwongen door de economische realiteit, een harde ingreep in de hypotheekrenteaftrek noodzakelijk wordt? De SP-fractie is bang dat als straks de economische en/of Europese wal het hypotheekschip keert, niet de excessen zullen worden aangepakt, maar dat de aftrekbaarheid over de hele linie wordt beperkt. In dat geval betalen de huishoudens het gelag, die door dit wetsvoorstel het koophuis worden ingelokt.

De indieners zijn het er met het CPB over eens dat bij een herziening van het belastingstelsel de subsidie-regeling zodanig dient te worden aangepast dat de veranderingen geen gevolgen hebben voor de ontvangers van de eigenwoningbijdrage uit het overheidsbudget. Dat is mooi. Mijn fractie vraagt zich echter wel af hoe hard deze intentieverklaring is. Wij weten immers dat een van de indieners, de heer Hofstra, faliekant tegen elke vorm van nivellering is. Ik vraag deze indiener daarom of hij een voorstander is van de nivellering die het gevolg kan zijn van een aanpassing van de hypotheekrenteaftrek.

Voorzitter! Ik kom nu te spreken over de samenstelling van het woningaanbod, waarvan de in de koopsubsidie geïnteresseerden gebruik kunnen maken. De maximale financieringslast bedraagt in het wetsvoorstel f 198.000. Dat bedrag is gerelateerd aan het prijspeil in 1999. Inclusief eventueel eigen geld kan de koper dus een huis aanschaffen met een prijs tot krap f 250.000. Wat kun je voor een dergelijk bedrag kopen?

In het decembernummer van Vastgoed wordt een overzicht gegeven van de gemiddelde verkoopprijzen in 80 regio's. In geen van deze regio's ligt de gemiddelde prijs onder de f 200.000. In 5 van de 80 regio's, allen in Friesland en Groningen, ligt dit gemiddelde onder de f 250.000. In 10 van de 80 regio's ligt dit gemiddelde tussen de f 250.000 en de f 300.000 en in 19 tussen de f 300.000 en de f 350.000. In 46 regio's, meer dan de helft van Nederland, ligt de gemiddelde prijs dus boven de f 350.000. Wat denken de indieners dat iemand voor de helft van dat bedrag – de BEW-grens bedraagt

immers f 183.000 – kan kopen? Ik heb dan nog niet eens de 6 regio's genoemd waar de gemiddelde prijs boven de f 500.000 ligt.

Wat is er te koop in de prijsklasse tot f 250.000? Op de vrije markt in de Randstad zijn dat alleen maar oudere flats en stokoude, piepkleine rijtjeshuizen. De indieners stellen daar tegenover dat de sociale verhuurders de kans hebben om nog eens een flink deel van de 1,8 miljoen woningen uit de kernvoorraad met een huur van minder dan f 700 per maand op de markt te gooien. De vraag rijst echter wat dat voor huizen zijn. Ik neem als illustratie het woningaanbod op 12 november jl. in de regio Utrecht. Het totale aanbod bedroeg die week 254 woningen. Hiervan hadden er 105, 41% van het totale aanbod, een rekenhuur van minder dan f 700. Er zit overigens bij gestapelde woningen een flink gat tussen de rekenhuur en de all-in huur dat gevormd wordt door de servicekosten. Hebben de indieners deze kosten meegerekend in hun woonlastenberekeningen? Zo nee, kan worden aangegeven wat de resultaten zijn als het wel wordt gedaan? Van de 105 woningen onder de f 700 huur is 90% gestapelde bouw en 10% laagbouw. Uit een enquête van de Nederlandse vereniging van bouwbedrijven blijkt dat ongeveer 80% van de potentiële kopers beslist geen voorkeur heeft voor een gestapelde woning. Als de corporaties daarom zouden besluiten om juist hun schaarse laagbouw-woningen uit de kernvoorraad te verkopen, blijven er voor de huurders, ook die met kleine kinderen, uitsluitend flatwoningen over. Waar blijft dan die veelgeroemde keuzevrijheid tussen kopen en huren?

Voorzitter! Wij hebben ook gekeken naar de verdeling van het aanbod van woninggrootte. 50% van de woningen heeft een of twee kamers, 49% drie of vier kamers en zegge en schrijfje 1% vijf kamers. De helft van het aanbod bestaat uit piepkleine woninkjes. De wat grotere woningen – drie kamers en meer – liggen vrijwel zonder uitzondering in vooroorlogse of herstructureringswijken. Onze conclusies zijn in lijn met de brief van 20 oktober van de gemeente Amsterdam, mede namens de vier grote gemeenten en de VNG. Kunnen de indieners ook een reactie geven op de suggesties

in deze brief met betrekking tot differentiatie van de maximale kooprijsgrenzen en de verbetering van de onderhoudsregeling?

Voorzitter! Ik kom te spreken over het onderhoudsrisico. Wij zijn in onze nadere inbreng uitgebreid ingegaan op de risico's dat kopers te weinig opzietten voor toekomstig onderhoud. Ik verwijs naar bladzijde 23 van het nadere verslag. Helaas is op onze argumenten in de nota naar aanleiding van het nadere verslag helemaal niet ingegaan. Kan het alsnog gebeuren?

In de memorie van toelichting wordt gerept van de verkoop van woningen zonder achterstallig onderhoud. In het wetsvoorstel blijkt dat bij 10% achterstallig onderhoud geen enkele voorziening getroffen kan worden voor het wegwerken van deze achterstand. Voor een woning van twee ton gaat het al gauw om f 20.000. Mijn amendement op stuk nr. 22 halveert dit percentage, zodat de kans op ellende beperkt wordt. Wat is de reactie van de indieners op dit amendement?

De indieners zijn uitgegaan van een onderhoudsnorm van 0,9%, zoals ook het CPB en het NEI doen. Zij stellen daarbij: "Deze norm kan in een microberekening voor alle woningen hetzelfde zijn, omdat alleen de woningen in aanmerking voor subsidiëring komen die geen achterstallig onderhoud hebben." Hiermee wordt de werkelijkheid wel bijzonder geweld aangedaan. Allereerst kan er wel degelijk sprake zijn van achterstallig onderhoud ten bedrage van 10% van de koopsom. Dat kan aardig in de papieren lopen. Dan is algemeen bekend dat de onderhoudskosten van woningen stijgen naarmate ze ouder zijn. Uit mijn eerdere betoog blijkt dat op grond van de maximale verkoopprijzen vrijwel uitsluitend woningen ouder dan 25 jaar binnen de voorgestelde regeling zullen vallen. Volgens het ministerie van VROM gaven de Nederlandse woningcorporaties in 1995 f 2300 per woning aan onderhoud en woningverbetering uit en de huurders van deze woningen ook nog eens f 600. Amsterdam noemt in de brief voor meergezinswoningen bedrag van f 1200 tot f 3000 per jaar, afhankelijk van de ouderdom en woningtype. Als mensen die er verstand van hebben deze bedragen noemen, hoe is het dan mogelijk dat

Poppe

de indieners van het wetsvoorstel daar zwaar onderduiken?

Bij sommige bijzondere verkoopvormen, zoals een maatschappelijk gebonden woningbezit worden de buitenzijden van de woning en de installaties ook na verkoop door de corporatie onderhouden. Gedwongen winkelnering vinden de indieners dat, en daar hebben zij kennelijk een vreselijke hekel aan. Is het nu écht zo onlogisch dat van een complex gestapelde woningen dat deels verkocht is en deels wordt verhuurd, het onderhoud in één hand blijft? Op die manier kan worden voorkomen dat er in zo'n blok rotte kiezels ontstaan. Men behoeft maar in sommige wijken te kijken, waaronder de wijk waar ik woon, en je ziet die kiezels verschijnen. Niet iedereen heeft gouden handjes waar het gaat om het zelf plegen van onderhoud. Dat wordt dus knutselen met "dat-zeg-ik-toch"-materiaal, waarmee het in stand houden van de kwaliteit van de woning zeker niet wordt gegarandeerd. Ik zie dat de heer Duivesteyn begrijpt wat ik bedoel.

Als alternatief voor het collectief beheer door een woningbouwcorporatie hebben wij voorgesteld om de wettelijke verplichte vereniging van eigenaren (VVE) veel verdergaande bevoegdheden te geven om een behoorlijk beheer zeker te stellen, bijvoorbeeld met behulp van een verplichte periodieke storting in een collectief onderhoudsfonds. Het amendement op stuk nr. 48 van de heer Van Middelkoop en het amendement op stuk nr. 32 van de heer Van Zijl gaan ook in deze richting. Ik constateer dat al deze bijspijkeramendementen nodig zijn omdat een simpele constructie, bijvoorbeeld onderhoud via de beherende corporatie, door de indieners wordt afgewezen. Feitelijk wordt daarmee op een ingewikkelde manier het wiel opnieuw uitgevonden. Hadden wij vroeger de woningbouwverenigingen waarvan de huurders lid waren – zij hadden alle inspraak ten aanzien van hun collectief wooncomplex – nu krijgen wij een VVE waarvan de leden eveneens inspraak hebben, maar dan ten aanzien van hun individuele bezit. Voorzitter! Gaat het om onderhoud en de vraag wat daarvoor in een fonds moet worden gestort, dan kan ik de garantie geven dat dit wel eens tot fikse ruzies kan leiden omdat de inkomens in een dergelijke situatie sterk kunnen verschillen.

Voorzitter! Ik adviseer de leden die aan dit debat deelnemen daarom het artikel "Valentijnkade Amsterdam, mooi zoals het was" nog eens te lezen. Daaruit blijkt namelijk dat de stadsvernieuwing met name bij gestapelde bouw ernstig wordt bemoeilijkt door versnipperd bezit en verschillen in onderhoudstoestand. Over onze opmerkingen over de effecten van het wetsvoorstel op de toekomstige stadsvernieuwingsopgave heb ik in de nota naar aanleiding van het nader verslag niets terug kunnen vinden. Graag verkrijg ik hierop alsnog een reactie van de indieners.

Een volgend punt wordt gevormd door de risico's voor de koper die straks door deze wet over de streep wordt getrokken. Het betaalbaarheidsrisico ten gevolge van inkomensdaling en rentestijging is mede op mijn verzoek door het CPB onderzocht. Dit bureau concludeert dat het effect van een rentestijging na vijftien jaar beperkt is. Echter, er treden aanzienlijke betaalbaarheids-effecten op bij tussentijdse inkomensdalingen, bijvoorbeeld als gevolg van ontslag of ziekte. Hierdoor kan de woonquote in het tweede jaar met één klap 12% hoger worden. De vangnetregeling die het wetsvoorstel kent, zal volgens het CPB slechts voor weinigen een oplossing bieden omdat de inkomensdaling bij ontslag gewoonlijk net onder de 25% blijft. Drie jaar na de inkomensdaling zal de koopbijdrage worden herzien, waarna de woonquote weer op het oorspronkelijke niveau zal komen, maar drie jaar is wel erg lang om op een houtje te bijten.

Er is nog een betaalbaarheidsrisico dat niet wordt gedekt door de koopsubsidie. Ik doel op een toekomstige stijging van onvermijdbare uitgaven, zoals extra ziektekosten, kosten van schoolgaande kinderen enz. Dit risico is voor huishoudens met een hoge woonquote zeer moeilijk op te vangen. Een en ander geldt natuurlijk ook voor huurders, maar er zijn toch twee belangrijke verschillen. De huurders zitten niet met de kosten die een eigenaar-bewoner maakt bij verkoop. Ze lopen niet het risico dat het huis minder opbrengt dan de prijs waarvoor het is gekocht. Huurders zijn flexibeler en kunnen gemakkelijker naar een goedkopere woning uitwijken, zonder al die kosten en risico's waarmee kopers

met lage inkomens worden geconfronteerd. Het laatste risico vervalt bij bijzondere koopconstructies, waaronder het maatschappelijk gebonden eigendom, maar daar kom ik later nog op terug.

Ook kunnen zich problemen voordoen bij gedwongen tussentijdse verkoop van de woning, bijvoorbeeld als gevolg van echtscheiding of verandering van werk door reorganisatie. Ook dan maakt de eigenaar-bewoner extra kosten en loopt hij een vermogensrisico.

Het risico van een prijsdaling is overigens allerm minst een hersenspinsel. Vastgoeddeskundigen waarschuwen ervoor dat juist voor gestapelde woningen, en voor de bewoners daarvan is juist dit wetsvoorstel bedoeld, de markt over haar top heen is. Als er meer courante laagbouwoningen op de markt komen, bijvoorbeeld in de Vinex-wijken, zullen de prijzen van de portiek- en galerijflats in de herstructureringswijken als eerste zakken.

Over de groep die de indieners van het wetsvoorstel denken te helpen, zegt hoogleraar volkshuisvesting Jan van der Schaar dat ze op het toppunt van de koopmarkt zitten. Wat moet je doen als de markt ineens stort? Corporaties verkopen woningen die moeilijk te exploiteren zijn. Wie wij nu in de huur beschermen, zetten wij dan in de koopkou.

Volgens de publicatie Volkshuisvesting in cijfers van 1998 gaven de 604.000 eigenaren van koopwoningen met een jaarinkomen van 46.000 of lager, de zogenoemde doelgroep, in 1996 gemiddeld 33% van hun inkomen uit aan woonlasten. Voor de overige kopers met hogere inkomens was dat 20%. Het percentage van 33 is geflatteerd, omdat op dit moment de groep eigenwoningbezitters met een laag inkomen veel oudere huishoudens telt die het huis al geheel of gedeeltelijk afbetaald hebben. Zij zijn in de aandachtsgroep terechtgekomen door de inkomensdaling ten gevolge van arbeidsongeschiktheid of pensionering. De nieuwe groep huurders echter die nu aangesproken wordt en die met een extra premie overgehaald wordt tot eigenwoningbezit moet nog dertig jaar afbetalen. De premie houdt na vijftien jaar op. Hun woonlasten zullen naar verwachting boven de 37,5% uitkomen, het gemiddelde van

Poppe

de huurders met lage inkomens. In zo'n situatie kan een klein zuchtje financiële tegenwind de eigenaar doen belanden bij de afdeling schuldsanering van de sociale dienst. Daar zit veel maatschappelijke ellende achter. Men moet verhuizen en dat brengt extra kosten met zich mee. Kortom, men zit diep in de ellende en moet ook nog naar de sociale dienst. Natuurlijk kunnen ook huurders geconfronteerd worden met een stijging van onvermijdelijke uitgaven of een inkomensdaling. Zij kunnen echter eenvoudig en goedkoper, zonder verkoopkosten, de tering naar de nering zetten door een goedkopere huurwoning te betrekken. Als de ideeën uit dit wetsvoorstel werkelijkheid worden, kan juist dat weer worden bemoeilijkt. Er zullen immers steeds minder huurwoningen overblijven. De indieners hebben ook hierop in de nota naar aanleiding van het verslag geen reactie gegeven. Het is treurig dat ik weer moet verzoeken of zij dat alsnog willen doen.

De indieners veronderstellen dat de sociale verhuurders – over de particuliere wordt wijselijk gezweven – een flink deel van hun woningbezit ruim onder de marktwaarde aan de huurders zullen verkopen. Gezien de huidige verkoopprijzen op de vrije markt, is dit de kurk waarop het wetsvoorstel drijft. In een motie wordt zelfs gevraagd dat het kabinet de corporaties onder druk zet om de komende tien jaar 500.000 huurwoningen te verkopen aan hun huurders. In Aedes Magazine van 2 juni 1999 wordt hier het volgende over opgemerkt: "De indieners van het wetsvoorstel verwachten dat de corporaties dit als een vanzelfsprekende gedragslijn zullen hanteren. De grotere beleidsruimte voor het vaststellen van de verkoopprijzen is echter niet uit te leggen als een eenzijdige verkoopverplichting. Corporaties behouden de vrijheid om zelf te beslissen of zij hun woningen beneden de marktprijs zullen verkopen." Zo is het maar net.

Iedere cent korting die aan een koper gegeven wordt, gaat af van de beschikbare middelen voor bijvoorbeeld de stadsvernieuwing of matiging van de huren. De Kamer, en zeker de eerste ondertekenaar van het wetsvoorstel, roepen voortdurend dat de corporaties hun maatschappelijke taak moeten waarmaken. Je kunt dan niet eisen dat zij hun woningen beneden de

marktprijs verkopen. Waarom zou een huurder van een woning, die deels met belastinggeld is gebouwd, voor een lage prijs moeten kunnen kopen, als de toekomstige huurders of kopers achter het net zullen vissen? Wat is er sociaal aan dat een toevallige huurder zo'n woning gedwongen voor een lage prijs kan kopen en een aantal jaren later met grote winst kan verkopen, terwijl deze woningen toch met gemeenschapsgeld zijn gebouwd? Als corporaties zonder voorwaarden een flinke korting geven aan de eerste koper, zal de woning bij doorverkoop in prijs stijgen tot het marktniveau, waardoor deze meestal uit de sociale voorraad zal verdwijnen. Het is natuurlijk leuk voor de eerste koper, maar jammer voor zijn kinderen, die straks ook nog een betaalbaar huis nodig hebben. Dat lijkt een beetje op de situatie in de landbouw, waar boeren die hun grond verkopen goudgeld verdienen, maar jonge boeren het geld om een bedrijf te starten niet bij elkaar geleend kunnen krijgen.

Voorzitter! Ik kom op een bijzondere koopvorm die dit probleem oplost, te weten het maatschappelijk gebonden eigendom. Hierbij heeft de koper de plicht tot terugverkoop aan de woningcorporatie. De woning blijft dus ook na de eerste verkoop in het sociale circuit. Voor de bewoners zijn er vier voordelen: een lagere koopsom, het recht op terugverkoop – bijvoorbeeld bij plotselinge inkomensdaling kan de woning weer worden omgezet naar een huurwoning – de garantie van goed onderhoud van de woning en installaties en de hypotheekrenteaf trek. Ook voor de minister van Financiën is dit voorstel aantrekkelijk, want bij een lage koopsom wordt er minder hypotheekrente afgetrokken. Alleen de banken zullen er niet blij mee zijn, want die worden nu slapend rijk door de enorme stijging van de woningprijzen.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Wilt u alleen het maatschappelijk gebonden eigendom mogelijk maken of mogen potentiële kopers ook kiezen uit andere constructies? Ook mensen met lage inkomens kunnen natuurlijk nadenken.

De heer **Poppe** (SP): U was van de week ook bij een manifestatie van de Woonbond. Wij hebben toen weer kunnen waarnemen dat ook de

huidige huurders goed kunnen nadenken en precies weten wat er allemaal omgaat. Wij stellen bij amendement voor dat het maatschappelijk gebonden eigendom mogelijk wordt met dit wetsvoorstel en er onderdeel van uitmaakt.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): En die andere vormen dus ook?

De heer **Poppe** (SP): Ja, als het er onderdeel van uitmaakt, gelden de regelingen in dit wetsvoorstel ook voor woningen die in maatschappelijk gebonden eigendom worden gekocht. De aspirant-kopers kunnen dan zelf afwegen wat in hun positie verstandig is: zo'n constructie of het grote risico nemen van de worst die de indieners hen voorhouden? Ik hoop dat er dan goed wordt nagedacht zodat latere ellende wordt voorkomen. Die mogelijkheid willen wij bieden. Meer keuzevrijheid; wat is daartegen? Het is een extra keuze. Het valt zelfs geheel in de lijn van de heer Hofstra.

De heer **Rietkerk** (CDA): Vindt u dat de corporatie bij de constructie van maatschappelijk gebonden eigendom harde voorwaarden mag stellen over winst- en risicodeling?

De heer **Poppe** (SP): U heeft het amendement kennelijk nog niet gelezen. Wij stellen voor dat de vormen bij algemene maatregel van bestuur worden bepaald. Er zijn tientallen vormen. Er zijn goede en slechte bij; sommige zijn voordelig voor de corporaties en nadelig voor de kopers. Als dit amendement wordt overgenomen, zal worden gekeken naar de vormen, die op verschillende plaatsen in het land anders kunnen zijn, die sociaal verantwoord zijn voor zowel de koper en de verkoper en waarbij de risico's voor beide partijen zo klein mogelijk zijn.

De heer **Rietkerk** (CDA): Maar vindt u dat de corporatie in uw MGE-constructie harde voorwaarden mag stellen over de winst- en risicodeling?

De heer **Poppe** (SP): Als je in dit wetsvoorstel de mogelijkheid opneemt van een constructie van maatschappelijk gebonden eigendom en die nader invult bij algemene maatregel van bestuur, dan bepaalt de overheid en niet de corporatie

Poppe

hoe dat moet. Er kan natuurlijk overleg over plaatsvinden. Wij leven tenslotte in de polder, hoewel ik dat soms niet meer zie. In gezamenlijk overleg kan de beste constructie worden gezocht, niet alleen voor beide partijen, maar ook voor de gemeenschap. Het is namelijk ook een mogelijkheid om alle eventuele nadelige gevolgen die ik zojuist heb geschetst, te voorkomen. Het belangrijke van dit voorstel is ook dat dan in ieder geval een groter deel van het aantal woningen binnen de sociale sector blijft. Het wordt een soort wittefietsenplan, maar dan voor huizen. Ga je de mist in en lukt het niet door een echtscheiding of een plotselinge inkomensdaling, dan kan zo'n woning weer omgezet worden naar een huurwoning, zonder allerlei onnodige extra kosten voor gedwongen verhuizing. Bovendien moet je maar hopen dat er op dat moment nog woningen over zijn op de markt in de regio waar je woont. Wij weten immers dat mensen die nu in Amsterdam een huis zoeken, naar Zaandam verwezen worden. Het zou toch wel heel zuur zijn als je, wanneer je in financiële problemen komt, dan niet alleen je wijk, maar ook je stad uit moet en naar de rand van de regio moet verhuizen. Dat zijn allemaal dingen die je hiermee voorkomt. Ik denk dat het ook voor de kwaliteit van sociale huursector goed is als op deze manier een groter segment binnen het sociale gedeelte van onze huisvesting gegarandeerd blijft. Het amendement geeft dus veel meer flexibiliteit en een grotere keuzemogelijkheid aan dit wetsvoorstel.

Aedes heeft in zijn brief van 9 november een lans gebroken voor deze vorm van beschermd kopen. Groot voordeel voor de koper is dat er een aanzienlijk grotere korting is dan 20% van de marktwaarde. Daarmee worden de woonlasten gedrukt. Voordeel voor de maatschappij is dat de woningen ook bij doorverkoop betaalbaar blijven en dus niet gelijk in die torenhoge marktprijzen vallen. En daar gaat het om. Dat voordeel heeft het alternatief dat de Vereniging eigen huis heeft aangedragen, niet. Wij vinden dat tamelijk kortzichtig, om het maar eufemistisch te zeggen. Gezien bovenstaande argumenten, heb ik het amendement op stuk nr. 23 ingediend. Daardoor wordt de koopsubsidie afhankelijk gesteld van óf de verkoop in maatschappelijk

gebonden eigendom óf van de koppeling aan een antispeculatiebeding. Het laatste vinden wij overigens een minder mooie oplossing. Wij lazten echter in de nota naar aanleiding van het nader verslag dat de indieners van mening zijn dat een antispeculatiebeding bij verkoop in het kader van de Wet BEW wenselijk is, al willen zij dit niet in de wet voorschrijven. Wat de SP-fractie betreft is een anti-speculatiebeding een minimaal noodzakelijke bescherming tegen prijsopdrijving van sociale koopwoningen. MGE heeft echter onze voorkeur. Ik heb net omstandig uitgelegd waarom. Aan deze bescherming hechten wij een zo groot belang dat wij onze steun aan het wetsvoorstel wel eens hiervan afhankelijk zouden kunnen stellen. Het amendement op stuk nr. 23 biedt overigens nog voldoende flexibiliteit voor de uitwerking in algemene maatregelen van bestuur.

Voorzitter! In onze nadere inbreng hebben wij nog een vraag gesteld over het drempeleffect dat optreedt op de grens van wel of geen koopbijdrage. Voorzover wij hebben kunnen nagaan, is die vraag ook niet beantwoord in de nota naar aanleiding van het verslag. Voor de zoveelste keer dus de vraag of de indieners die vraag alsnog kunnen beantwoorden. Het drempeleffect houdt in dat iemand die net wel subsidie ontvangt, beter en soms zelfs veel beter uit is dan iemand met een inkomen net boven de subsidiegrens. Kunnen de indieners aangeven hoe hoog het drempeleffect is als een alleenverdiener, jonger dan 65 jaar, met een belastbaar inkomen van f 47.499 en een maximale hypotheek van f 197.400 f 100 per jaar meer gaat verdienen.

Wij hebben bij de nadere inbreng nog geïnformeerd naar de totale effecten van het wetsvoorstel. Daarbij gaat het om de extra uitgaven, de inverdieneffecten en de fiscale effecten. In hun beantwoording verwijzen de indieners naar hun brief onder stuk 25309, nr. 14. Hierin wordt echter geen overzicht gegeven van het netto effect van de extra hypotheekafrek minus de opbrengsten van het huurwaardeforfait op de rijksbegroting. Wederom is dus de vraag: geef alsnog het antwoord. Kan de staatssecretaris van Volkshuisvesting, als adviseur van de indieners, namens het kabinet ook

een reactie geven op mijn laatste vraag?

Wij vinden het wetsvoorstel niet bijster degelijk, noch vanuit de positie van de huurder-koper, noch vanuit het maatschappelijk langetermijnperspectief. Ik sprak al over stadsvernieuwingsproblemen in de toekomst en de mogelijke problemen voor kopers die hierdoor over de drempel gaan. Met name het laatste vinden wij zeer teleurstellend. Nederland heeft sinds 1900 aan de weg getimmerd met een systeem van volkshuisvesting. Tien jaar geleden stak dat met kop en schouders uit boven dat van de andere Europese landen. Ik heb het met name over de prijs-kwaliteit-verhouding, de zekerheid van eerlijke woningtoedeling en het tegengaan van de tweedeling. Met de liberalisatie is de weg terug al ingezet. De brutering was daar een omslag in. Als het wetsvoorstel niet wordt aangepast, dan zal dat niet veranderen. Waarschijnlijk wordt de tweedeling er alleen maar door vergroot.

Wij hebben veel kritische opmerkingen bij het wetsvoorstel geplaatst. Wij hebben ook veel kritische vragen gesteld. Daar moet nog steeds een antwoord op komen. Ik hoop dat dit alsnog gebeurt. Wij begrijpen de inzet voor de vrije keuze, maar de echte vrije keuze wordt nog steeds, met of zonder dit wetsvoorstel, in belangrijke mate bepaald – dat was zo en het zal zo blijven – door datgene wat de mensen kunnen opbrengen, dus door de portemonnee. Als het aantal sociale huurwoningen wordt ingeperkt – dat moet het gevolg van dit wetsvoorstel zijn – dan wordt de keuze onevenwichtiger. Het is nu ongeveer fiftyfifty qua woningen en huurwoningen. Als de sociale huursector almaar kleiner wordt, dan wordt de vrije keuze almaar onevenwichtiger. Vandaar mijn pleidooi ervoor te zorgen dat de keuzevrijheid blijft bestaan. Met een MGE-constructie kunnen wij zoveel mogelijk woningen binnen het sociale circuit houden en uit de gekte van de woningmarktprijzen.

De heer **Rietkerk** (CDA): Voorzitter! De heer Poppe stelt dat de totale sociale huurvoorraad "onder dwang" kleiner wordt. Ik vraag mij af of dat het geval is. Ik ben het met hem eens dat de echte vrije keuze wordt bepaald door de portemonnee, maar

Poppe

de toekomstige koper bepaalt zelf of hij ergens in stapt. Die keuzevrijheid wil ik de mensen niet onthouden. Hoe denkt de heer Poppe daarover? Wil hij een streep trekken als het gaat om de sociale huurvoorraad?

De heer **Poppe** (SP): Neen, maar als je vrij wilt kiezen tussen kopen of huren, dan moet daar een zekere balans tussen zitten. Het hoeft niet precies fiftyfifty te zijn, maar er moet een zekere balans zijn. Als de huursector wordt gemarginaliseerd tot een beperkt aantal sociale huurwoningen met een hoge huur, dan wordt de keuzevrijheid van de mensen danig ingeperkt. Dat willen wij niet.

De heer **Rietkerk** (CDA): Voorzitter! In het wetsvoorstel gaat het om ongeveer 20.000 woningen. Vindt de heer Poppe dat aantal van doorslaggevend belang als het gaat om de afweging tussen huur en koop? Ik zie dat niet zo.

De heer **Poppe** (SP): Ik heb van een van de indieners gehoord – ik heb het ook in een motie gelezen – dat het aantal terug moet tot 0,5 miljoen woningen. In het wetsvoorstel staat geen aantal genoemd. Het zal wel om 20.000 woningen gaan, maar dat hoeft niet per se. Dat aantal staat niet exact vast. Als er veel vraag komt, dan worden het er meer. Ik vind dat er goed moet worden gekeken naar de kritische grens, want de mogelijkheid van een vrije keuze voor betaalbare sociale huurwoningen moet overeind blijven. Ik vrees dat er wat dat betreft een kink in de kabel gaat komen.

Mevrouw **Giskes** (D66): Voorzitter! De heer Poppe doet het voorkomen dat je met MGE-constructies buiten de gekte van de markt kunt blijven. De terugkoop is toch altijd afhankelijk van de marktwarde op dat moment, want die bepaalt wat er moet worden betaald, ook door de corporatie. Allengs gaat het bedrag dat de corporatie moet uitgeven toch omhoog. Het is dus de vraag of die woning in het circuit blijft, ook al wil de heer Poppe dat wel. Is de heer Poppe het daarmee eens? En vindt u het daarnaast logisch om voor een groot aantal jaren de financiering van de woning in kwestie door het Rijk te laten regelen dankzij de subsidie en vervolgens het voordeel dat ontstaat nadat er een

vermogenstoename is geweest, ten goede te laten komen aan de toevallig kopende corporatie?

De heer **Poppe** (SP): Bij een MGE-constructie moet ook de winsten verliesrekening samen gedeeld worden. Het geldt dus ook bij een prijsdaling, als een koper de mist ingaat. Ik denk dat het sociaal gezien in het kader van zaken als solidariteit en gezamenlijke verantwoordelijkheid nemen, ook financiële een stukje beschaving is om zo met elkaar om te gaan.

Mevrouw **Giskes** (D66): U wilde benadrukken dat het in het belang is van volgende generaties die ook weer moeten kopen en huren, maar allengs gaat die woning toch meer kosten maken. Dat is onvermijdelijk.

De heer **Poppe** (SP): Maar je blijft dan wel binnen de sociale huursector. Dan geldt een andere prijsstelling dan bij kopen.

□

De heer **Van Middelkoop** (GPV): Voorzitter! Ik spreek namens de GPV-fractie, de RPF-fractie en de SGP-fractie. U ziet dat ik groei in tal en last.

Het begon allemaal in 1996 met een non-conformistisch plan van niet minder non-conformistische PvdA-collega's. Een van de meest in het oog springende punten was het recht op koop, iets wat de verhuurders de haren ten berge deed rijzen en niet ten onrechte. Wij zijn inmiddels meer dan drie jaar verder, na veel discussie en de gestage uitbreiding van het aantal handtekeningen en ook de wisseling daarvan onder het wetsvoorstel, en hebben nu een plan dat steeds minder haken en ogen kent. Wat ons betreft gaan we nog even zo door. Het aantal amendementen dat inmiddels is ingediend, geeft aan dat ook de Kamer dat wel zou willen. Ik denk dat ook dit debat de nodige verbeteringen moet kunnen opleveren.

Voordat ik het wetsvoorstel zelf bespreek, wil ik met een enkel woord stilstaan bij het politieke feit dat zich hier voordoet. Ik ga er dan aan voorbij dat het CDA voor deze gelegenheid het paarse kamp versterkt. Een verwijt valt daarover niet te maken, want de heer Biesheuvel was er eerder bij dan de heer Hofstra en mevrouw Van 't Riet.

Ik verwacht dat de heer Duivesteijn als de actor intellectualis van deze belangrijke vernieuwingen in ons volkshuisvestingsbeleid de verdediging van het voorstel op zich zal nemen. Ik heb er alle vertrouwen in dat dit goed zal gaan. De schaduwzijde is echter dat wij de heer Hofstra dan vermoedelijk niet zullen horen. Dat is jammer, omdat in de schriftelijke reactie op het eerste wetsvoorstel het geluid van de heer Hofstra zich krachtig aan ons heeft opgedrongen. Zo gaf hij als de VVD-opvatting toen aan dat er in de koopsector slechts plaats is voor burgers van wie het inkomen duidelijk hoger blijft dan het niveau van een bijstandsuitkering. Ook hoorden wij dat zijn fractie het voorstel onnodig ingewikkeld en bureaucratisch vond, dat er verwerpelijke onderdelen in zaten en dat de financiële onderbouwing van een onthutsende naïveteit getuigde. Dat moet de heer Hofstra geschreven hebben. Dat was dus allemaal niet niks. Zit de heer Hofstra wel op zijn gemak of houdt slechts het regeerakkoord hem in vak K? Ik zou graag zijn reactie op de inbreng van de verschillende collega's, mijzelf inclusief willen horen, want een deel van zijn kritiek was en is ook de onze, zij het in wat andere bewoordingen, maar ieder heeft zo zijn eigen stijl.

Aan de heer Duivesteijn wil ik vragen waarom hij niet gewoon alleen met de heer Biesheuvel het traject van wetgeving heeft willen uitwandelen. En waarom is in het akkoord van mei dit jaar tussen de vier indieners afgesproken dat het voorstel alleen gewijzigd kan worden bij unanimitieit van de initiatiefnemers? Betekent dit dat een initiatiefnemer een amendement als onaanvaardbaar kan kwalificeren en dat de anderen zich daar dan automatisch naar voegen? Hoeveel vertrouwen heeft dit illustere kwartet in elkaar?

Aan de staatssecretaris die hier als adviseur van de vier initiatiefnemers aanwezig is, wil ik vragen wat dit wetsvoorstel betekent voor de door hem aangekondigde nota Wonen. In de brief van 17 mei geven de indieners aan welke onderwerpen die raken aan dit wetsvoorstel, aandacht dienen te krijgen in die nota. En dat is niet niks! Het gaat kort aangeduid om de wenselijkheid van de sociale koopsector, de risico's, de tussenvormen, de vermogensvrijstelling, de

Van Middelkoop

overdrachtsbelasting en het vrijkomend vermogen bij de woningcorporaties. Krijgt de staatssecretaris niet het onbehaaglijke of misschien juist behaaglijke gevoel dat de heer Duivesteijn c.s. een deel van de nota Wonen vandaag al aan het schrijven zijn?

Tot zover de politieke prolegomena. Bij de beoordeling van het wetsvoorstel moeten wij goed voor ogen houden wat de taak van de overheid is op het gebied van wonen. Onze fracties zien in die taak twee belangrijke elementen, die beide het publieke belang raken. Het eerste is de bevordering van voldoende woongelegenheden, zoals in artikel 22 van de Grondwet is geformuleerd.

Het tweede betreft het publieke domein, in dit geval de zorg voor de leefomgeving, zoals wijken en straten. Termen als keuzevrijheid en eigendomsneutraal zijn hiervan afgeleide begrippen. Zij zijn niet onbelangrijk, maar moeten steeds worden bekeken in het licht van de hoofdtaken van de overheid op het gebied van wonen. Ik denk dat de bevordering van het eigenwoningbezit past binnen de taak van de overheid. Je helpt mensen aan een woning en bevordert dat zij daarin zoveel mogelijk hun eigen verantwoordelijkheid nemen. Keuzevrijheid is dan een begrip waar je alle kanten mee op kunt. Waar het om moet gaan, is dat de overheid burgers de kans geeft zich op verantwoorde wijze te ontplooiën. Ik neem aan dat de initiatiefnemers dit ook zo hebben bedoeld.

De bevordering van voldoende woongelegenheden betekent ook in onze ogen niet dat je burgers iedere verantwoordelijkheid uit handen neemt. Integendeel. Wel moeten wij elkaar en zeker de minder draagkrachtigen beschermen tegen de veel risico's. Dat is de aarzeling bij dit wetsvoorstel, voorzover aanwezig bij deze en gene. Wanneer het eigenwoningbezit leidt tot problemen met het huishoudboekje, om het maar eens familiaar te zeggen, en te korten in het onderhoud van woningen en de woonomgeving, dan is dat een onnodig en onaantvaardbaar effect van de bevordering van het eigenwoningbezit onder lagere inkomens. Dan ben je pennywise and poundfoolish, om het in het Engels te zeggen.

Ook rijst de vraag of het verstandig is om een nieuwe regeling in het

leven te roepen die ook nog eens een openeinderegeling is. Is het niet doelmatiger om te kiezen voor een diepte-investering in de sociale huursector? Al dit soort vragen dringen zich vooral op, omdat bij het wetsvoorstel niet wordt gesproken over de primaire taak van de overheid op het gebied van wonen. Daarom graag een nadere uiteenzetting van wat in de ogen van de initiatiefnemers die taak is en waarom het kennelijk noodzakelijk is om als overheid een systeem van koopsubsidie voor lagere inkomens op te tuigen.

Een van de meest centrale kritiekpunten bij dit wetsvoorstel is volgens ons het onderhoudsvraagstuk. Dat is voor ons echt belangrijk bij de uiteindelijke beoordeling of dit voorstel levensvatbaar kan worden geacht. Het is veelzeggend dat de wethouders van de vier grote steden en van organisaties zoals het Nibud, de VNG en Aedes hierover hun zorgen hebben geuit. Wie ben ik dan om onbezorgd verder te leven? Het kan toch niet zo zijn dat de eigenwoningbijdrage van vandaag het stadsvernieuwingsprobleem van morgen creëert, om het in de woorden van de wethouders te zeggen? Op dit soort boemerangeffecten zit de samenleving niet te wachten. Gezien de brede doelstelling van het woonbeleid van de overheid ontgaat het mij waarom dit wetsvoorstel zo eenzijdig is gericht op inkomensondersteuning.

Het is daarom een goede zaak dat de staatssecretaris heeft toegezegd dat hij in de nota Wonen ingaat op zaken zoals een sociale koopsector en de risico's van eigenwoningbezit, waarbij ook het onderhoudsvraagstuk aan de orde komt. Maar die nota is er nog niet. Mocht hier wet- en regelgeving uit voortvloeien, dan laat deze nog wel even op zich wachten. Het is dus nu zaak om te zorgen voor sterke wetgeving. Ik nodig de staatssecretaris uit om hier als adviseur zijn bijdrage aan te leveren in dit debat.

Onze zorg over het onderhoud betreft twee punten. Het eerste is dat wij voortdurend signalen krijgen dat in het wetsvoorstel de meerkosten van kopen ten opzichte van huren nogal laag worden ingeschat. Dat roept de vraag op of de regeling wel ruimte laat voor reserveringen voor groot onderhoud. Het tweede probleem is dat je er niet bent met

een simpele verhoging van de maandelijks uitkering. De ervaring leert dat het geld vaak al is uitgegeven voordat de noodzaak van groot onderhoud zich aandient. Als je al op een minimum zit, is het lastig om te reserveren. Het is dus nodig om te regelen dat er daadwerkelijk geld wordt gereserveerd als appeltje voor de onderhoudsdorst. Om dit tekort in het wetsvoorstel te verhelpen heb ik een amendement ingediend.

Over het onderhoud heb ik nog een andere vraag. Door de grote steden en door de Vereniging van Nederlandse gemeenten is gewezen op zwakke plekken in de appartementen- en splitsingswetgeving. Zij wijzen ook op suggesties van onder meer de Koninklijke notariële beroepsorganisatie om daarin verbetering aan te brengen. Onderschrijven de initiatiefnemers de wenselijkheid van dergelijke verbeteringen en gaan zij daarmee aan de slag? Of kunnen wij van de regering een voorstel tegemoetzien?

Voorzitter! Zoals ik al aangaf, moeten wij burgers niet onnodig met risico's opzadelen. De initiatiefnemers zullen dat met mij eens zijn. Dat maak ik op uit het feit dat het wetsvoorstel een vangnetregeling bevat. Of die regeling afdoende is, is evenwel de vraag. Of die regeling veel voorstelt, is een andere vraag, zo zeg ik met de heer Van Zijl. In ieder geval blijft de kans bestaan dat zich knelpunten aandienen die buiten de regeling vallen. In de laatste brief van het CPB bijvoorbeeld worden enkele knelpunten voor het voetlicht gebracht, namelijk de stijging van de woonquote bij werkloosheid en de armoedeval voor huishoudens die over de grens van het maximum subsidiebedrag heen komen. Graag een reactie van de initiatiefnemers op die brief van het CPB.

Op bladzijde 18 van de nota naar aanleiding van het nader verslag lees ik dat het Rijk op grond van het beginsel dat de begunstigde partij een deel van de lasten zelf draagt, 50% zal bijdragen in de extra kosten in geval van een rentesprong na het vijftiende jaar. Dat beginsel is redelijk, maar het percentage van 50 kan bij een onverwacht hoge rentesprong wel eens onvoldoende zijn om de nieuwe eigenaren te beschermen. En dat is toch het oogmerk van dit deel van de regeling. Kan een indicatie worden

Van Middelkoop

gegeven van de mogelijke risico's? Maar belangrijker is of het niet verstandig zou zijn om aan artikel 39c, waarin dat percentage is vermeld in een zeer ingewikkelde formule, een bepaling toe te voegen die het mogelijk maakt te zijner tijd bij AMvB een hoger percentage vast te stellen. Graag krijg ik een antwoord op deze vraag van de initiatiefnemers. Ik heb overwogen daartoe een amendement in te dienen en ik heb dat zelfs paraat, maar ik hoor liever eerst het antwoord van de heer Duivesteyn c.s.

Verder wil ik aandacht vragen voor het vermijden van grote risico's bij de aankoop van een woning. In het wetsvoorstel wordt uitgegaan van allerlei gemiddelden, maar in werkelijkheid verschilt de situatie natuurlijk per huishouden, al is het alleen al door de verschillen in lokale lasten. Het zou verstandig zijn – en verschillende organisaties hebben die suggestie ook gedaan – om iedere potentiële koper te voorzien van een individueel advies. Zo'n advies moet verdergaan dan het overzicht van rentelasten dat je normaal gesproken van de hypotheekadviseur krijgt. Uit de stukken maak ik op dat de initiatiefnemers het belang van goede voorlichting onderschrijven. Achten zij het met mij noodzakelijk hieraan structureel invulling te geven? Natuurlijk hoor ik ook op dit punt graag de staatssecretaris, want als het wetsvoorstel wordt aanvaard, is hij uiteindelijk verantwoordelijk voor de uitvoering ervan. Wordt bij de opzet van de uitvoeringsorganisatie geregeld dat alle potentiële kopers een advies op maat krijgen, zodat men redelijk zicht heeft op de consequenties van de aankoop van een woning?

De keerzijde van de medaille is dat mensen die na de peildatum een sterke inkomensstijging doormaken toch nog enkele jaren subsidie kunnen ontvangen, terwijl zij dat eigenlijk niet nodig hebben. De hoogte van de bijdrage wordt immers maar één keer per drie jaar opnieuw bepaald. Het wetsvoorstel sluit weliswaar jongeren onder de 23 jaar van de subsidieregeling uit, maar daarmee wordt nog niet in alle gevallen onnodig, dus niet oneigenlijk, gebruik van de regeling voorkomen. Ik heb daarom een amendement ingediend met als oogmerk dat huishoudens die te

maken krijgen met een relatief forse inkomensstijging, verplicht worden die te melden, zodat tussentijds opnieuw de hoogte van de bijdrage kan worden bepaald. Op die manier bevordert je dat het geld terecht komt bij de mensen die het echt nodig hebben. Ik ben ervan overtuigd dat daarmee ook het maatschappelijk draagvlak van deze regeling wordt vergroot. Misschien moet ik hier in het bijzonder de heer Hofstra vragen over stellen, maar dat terzijde. Het is namelijk nogal ondermijnend voor het vertrouwen in de overheid terzake van dit soort regelingen, als de borrelpraat gaat over mensen die ten onrechte gebruik maken van ons belastinggeld. Overigens ligt hier natuurlijk een analogie met de huursubsidieregeling, waar elk jaar ook naar het inkomen wordt gekeken.

Voorzitter! In de schriftelijke voorbereiding heb ik nadrukkelijk aandacht gevraagd voor de positie van de sociale huursector. De koopsubsidie mag niet gaan functioneren als het paard van Troje in de volkshuisvesting, doordat op de langere termijn de beschikbaarheid van betaalbare huurwoningen te klein wordt en de mogelijkheid van grootschalige stedelijke vernieuwing wordt belemmerd. Aan de ene kant hebben de indieners een punt als zij erop wijzen dat de sociale huursector in steden als Rotterdam en Amsterdam wel erg groot is. Daar kan inderdaad wel wat verkocht worden. Aan de andere kant betekent dat nog niet dat de wachtlijsten voor huurwoningen erg kort zijn. Integendeel. Het zou goed zijn wanneer bij de evaluatie van de wet niet alleen de directe effecten in de koopsector, maar ook de effecten op de sociale huursector per regio in beeld worden gebracht. Ik verzoek de initiatiefnemers en de staatssecretaris om een reactie hierop.

Om te voorkomen dat de eigenwoningbijdrage op den duur de sociale huursector ondermijnt, is het ook van belang om regelingen te bevorderen die mogelijk maken dat de verkochte huurwoningen behouden blijven voor de sociale koop- en huursector. De woningcorporaties moeten dus een terugkoopmogelijkheid hebben, zodat de beschikbaarheid van betaalbare woningen gegarandeerd blijft. Dit is natuurlijk vooral een zaak van de verhuurders in overleg met de gemeente. Is de staatssecretaris

echter van plan om daarbij stimulerend op te treden?

De vierde nota van wijziging werpt, als ik het goed zie, wel een barrière op voor de mogelijkheden van coöperaties om woningen terug te kopen en weer voor een relatief lage prijs te verkopen. Gaan de indieners niet een stap te ver bij de beperking van de mogelijkheden van tussenvormen van huur en koop? Ik heb begrip voor het argument dat kopers in de problemen kunnen komen als zij bij verkoop van de woning de winst voor een groot deel moeten inleveren, waardoor ze de aansluiting op de koopmarkt missen, maar de nota van wijziging gaat toch een stap verder. Als winstdeling niet langer wordt toegestaan, terwijl de verhuurders wel kortingen verstrekken, betekent dat per saldo dat de koper rentewinst over de korting opstrijkt. De korting functioneert dan als een soort renteloze lening, zodat de koper niet alleen de waarde-stijging maar ook de rentewinst in zijn zak kan steken. Kortom, waarom wordt winstdeling niet in beperkte mate toegestaan?

De heer **Van Zijl** (PvdA): Vervalt uw bezwaar als de korting moet worden teruggegeven met indexatie?

De heer **Van Middelkoop** (GPV): Dat weet ik niet, ik heb dat zo niet paraat. Het is voor mij al ingewikkeld genoeg! Geeft u mij even de gelegenheid om ook hier een reactie op te krijgen. Ik houd het niet voor onmogelijk dat ik op dat punt uw verbaal amendement positief kan bejegenen, maar ik kan het op dit moment niet helemaal overzien.

Voorzitter! Het wetsvoorstel sluit degenen die al eigenaar-bewoner zijn uit van de eigenwoningbijdrage. Worden zo vergelijkbare gevallen niet ongelijk behandeld? Het is vanzelfsprekend dat het wetsvoorstel geen terugkerende kracht heeft, maar wat hier kan gebeuren is dat van twee eigenaren met een even hoog inkomen en dezelfde rentelasten de een wel en de ander niet naar het loket hoeft. Is dat te rechtvaardigen, wat wellicht nog belangrijker is, houdt dat stand bij de rechter, de Europese in het bijzonder? Dat lijkt mij toch een punt om nog eens goed naar te kijken!

Voorzitter! In de toelichting op het wetsvoorstel wordt ervan uitgegaan dat de spaarhypotheek als verplichte hypotheekvorm zal gelden. Het

Van Middelkoop

kabinet reageert daarop met de opmerking dat de ministeriële regeling waarschijnlijk ruimte zal bevatten voor de mogelijkheid om andere hypotheekvormen toe te passen voor groepen waarvoor een spaarhypotheek niet de meest gunstige hypotheekvorm is. Dat lijkt mij een goede zaak, maar kunnen de initiatiefnemers zich daar ook in vinden?

In de kabinetsbrief van 27 oktober lees ik op bladzijde 3 dat er in het wetsvoorstel van wordt uitgegaan dat de uitkering niet wordt belast en dat ook de hypotheekrenteaftrek door de subsidie niet wordt aangetast. Om dat te bereiken, wil de regering wettelijke maatregelen treffen. Hoe zit het met de planning? Zijn de voorstellen op tijd om te voorkomen dat kopers in de beginperiode in de problemen komen, of is daar misschien geen sprake van? Dezelfde vraag geldt voor de mogelijke gevolgen van de wet voor de vermogensvrijlating in de Algemene bijstandswet waarover het kabinet in de nota Wonen een standpunt zal innemen.

Voorzitter! Het is de bedoeling geweest om in het wetsvoorstel waar mogelijk aan te sluiten bij de systematiek van de Huursubsidiewet. Dat vinden wij een goed uitgangspunt, want als je een eigenwoning-bijdrage wilt, moet je ook zorgen voor een gelijke behandeling van vergelijkbare gevallen. Die gelijkstelling is in het wetsvoorstel inderdaad redelijk gelukt, maar op een belangrijk punt verschilt het nog wel van de Huursubsidiewet, terwijl dat volgens mij absoluut niet noodzakelijk is en ik doel dan op de invloed van de samenstelling van het huishouden op de hoogte van de subsidie. Terwijl in de Huursubsidiewet nadrukkelijk rekening wordt gehouden met het aantal kinderen, wordt dat gegeven in het voorliggende wetsvoorstel genegeerd. Toch zou het zeer voor de hand liggen om die koppeling met de samenstelling van het huishouden wel te maken. Immers, die is rechtstreeks van invloed op de woningbehoefte en op de draagkracht van het huishouden. Als je hier een verschil maakt met de Huursubsidiewet staat dat op gespannen voet met de doelstelling waarom het toch allemaal om begonnen is, namelijk de bevordering van keuzevrijheid. Om dat gemis te verhelpen, heb ik een amendement ingediend. Daarna heeft de

heer Van Zijl exact hetzelfde amendement ingediend en weer later heeft de heer Rietkerk met de heer Van Zijl nog een licht gewijzigd amendement ingediend. Hoe dan ook, er dient zich in de Kamer een redelijke consensus aan om het wetsvoorstel op dit punt te verbeteren. Bij de stemming zullen wij wel zien hoe het ervoor staat.

De vergadering wordt van 19.05 uur tot 20.35 uur geschorst.

Voorzitter: Van der Hoeven



De heer **Luchtenveld** (VVD): Mevrouw de voorzitter! Bij dit wetsvoorstel wil de VVD enerzijds waardering uitspreken voor het initiatief, zowel voor de inhoud – want bevordering van het eigenwoningbezit is een groot goed dat wij in onze kring verder willen versterken en een breder draagvlak willen geven – als voor de wijze van verwerking van de technisch en financieel lastige vraagstukken. Het is immers geen eenvoudig initiatiefwetsvoorstel dat aan ons is gepresenteerd. Anderzijds is er voor de VVD-fractie reden tot zorg over de uitwerking in de praktijk. Dit geldt zowel de vraag of er wel voldoende goedkope woningen door met name de corporaties te koop zullen worden aangeboden als de realisatie van de financiële aannames in het wetsvoorstel. Wij hebben het tenslotte over een openeinderegeling en een wet die bovendien de armoedeval versterkt. In beide opzichten wijkt dit wetsvoorstel overigens niet af van de Huursubsidiewet, maar die effecten verdienen wel de aandacht.

De indieners geven hoog op van de principiële keuze die de huidige huurders straks moeten krijgen tussen huren en kopen.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): De heer Luchtenveld spreekt over een openeinderegeling die de armoedeval versterkt. Heb ik dat goed verstaan?

De heer **Luchtenveld** (VVD): Nee, ik heb gezegd dat het wetsvoorstel een openeinderegeling is in financiële zin en dat bovendien de armoedeval door dit type wetgeving wordt vergroot. Dus beide effecten.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks):

Voor wie wordt die armoedeval dan vergroot?

De heer **Luchtenveld** (VVD): Er komt weer een regeling bij die inkomensafhankelijk is. Dit betekent dat mensen die nu geen huursubsidie ontvangen, maar straks wel deze bijdrage aanvragen, met een forse inkomensachteruitgang zullen worden geconfronteerd als zij na verloop van tijd door een geringe salarisstijging boven de inkomensgrens raken. Het stellen van grenzen heeft nu eenmaal dit effect en iedere inkomensafhankelijke regeling vergroot de armoedeval.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Zal de VVD die armoedeval repareren of laat zij dit gewoon gebeuren?

De heer **Luchtenveld** (VVD): Ik zal daarover straks nog iets zeggen. In het algemeen is het buitengewoon lastig de armoedeval te repareren anders dan door de subsidie op te trekken en de grenzen te verleggen. Maar dan blijf je bezig. Bovendien geldt de regeling dan op een gegeven ogenblik voor iedereen en dat is niet het oogmerk van dit wetsvoorstel. Dit is geen gemakkelijk vraagstuk.

De heer **Van Zijl** (PvdA): De meeste mensen die uit een armoedeval komen, nemen de centen mee en groeien in de nieuwe regeling geleidelijk uit die armoedeval. Het is dus een armoedevalbeperkende regeling.

De heer **Luchtenveld** (VVD): Neen. Mensen die huursubsidie hebben, komen daarvoor niet meer in aanmerking als hun inkomen stijgt. Dan maakt het dus niet uit. Maar de indieners gaan ervan uit dat ongeveer 70% van de verwachte kopers nu huursubsidie genieten. Voor de overige 30% is het dus wel degelijk een nieuwe armoedeval.

De heer **Van Zijl** (PvdA): Maar die andere 30% zou toch ook linksom of rechtsom ooit wel een keer in de huursubsidie terecht komen, gelet op hun inkomen? Zij gaan toch wel ergens wonen?

De heer **Luchtenveld** (VVD): Dat is mogelijk, maar misschien hadden zij wel een andere oplossing gevonden. Het zou heel goed mogelijk zijn dat

Luchtenveld

zij niet via de armoedeval van de huursubsidie maar anderszins in eigenwoningbezit zouden voorzien, bijvoorbeeld door een tijdje te wachten en dan een woning te kopen. Het effect van deze regeling zal zijn dat de koper bij een inkomensstijging plotseling wordt geconfronteerd met een achteruitgang van het netto inkomen. Dit kan het geval zijn als hij niet veel meer gaat verdienen, maar toch de subsidie verliest. Dat is het nadeel van dit soort inkomensafhankelijke regelingen en daar zijn wij erg voorzichtig mee.

De heer **Van Zijl** (PvdA): Het zal voor de appreciatie niet veel uitmaken wat de heer Luchtenveld hierover verder nog zegt, maar ik zie het niet helemaal.

De heer **Rietkerk** (CDA): Ik heb nog een vraag over de openeinde-regeling. Bedoelt de heer Luchtenveld dit ook in financiële zin? Wil hij ingaan op de vraag hoe de VVD die openeinde-regeling eventueel zal dekken met alternatieve voorstellen? Op zich kun je bij zo'n regeling niet voorspellen hoeveel mensen eraan deelnemen. Je kunt het wel enigszins sturen door afspraken met corporaties te maken over het aantal woningen dat ter verkoop wordt aangeboden. Maar het risico bestaat dat er meer mensen van de regeling gebruik zullen maken dan voorzien. Dat is het onvermijdelijke karakter van zo'n wet: als zich bijvoorbeeld 20.000 mensen hebben aangemeld, dan kun je nu eenmaal niet zeggen dat er geen mensen meer bij mogen. Zoiets zou erg onredelijk zijn en waarschijnlijk juridisch geen stand houden. Dit probleem is dus moeilijk op te lossen, maar er moet wel aandacht voor zijn.

De indieners geven hoog op van de principiële keuze tussen kopen en huren. In de praktijk zal de huurder die wil kopen bijzonder afhankelijk zijn van de bereidheid van de plaatselijke woningcorporaties om daadwerkelijk woningen aan te bieden, en dan nog het liefst tegen 80% van de marktwaarde. Wij roepen de regering dringend op om met de koepels van woningcorporaties nader overleg te voeren teneinde afspraken te maken over het in de komende jaren ter verkoop aan te bieden aantal huurwoningen, alsmede over de daarbij van toepassing zijnde prijsstelling en de regionale

spreiding. Wij vragen de regering daarnaast de Kamer over de resultaten te berichten. In dit kader is ook de discussie en de besluitvorming over de motie van de heer Biesheuvel bij de begroting voor VROM van belang. Zoals bekend staakten de stemmen vanmiddag, maar dit punt verdient zeker aandacht. Overigens overwegen wij om in tweede termijn met een eigen tekst op dit onderdeel te komen; wij vinden het erg belangrijk dat met de woningcorporaties overleg wordt gevoerd en dat er daadwerkelijk afspraken tot stand zullen komen. Zo niet, dan vrezen wij dat het aanbod te gering zal zijn, zeker in bepaalde regio's.

In de vierde nota van wijziging hebben de indieners het corporaties onmogelijk gemaakt om aan het verlenen van de korting meer voorwaarden te verbinden dan voorrang bij verkoop binnen dertig jaar en de terugvordering van de korting, al dan niet geïndexeerd. De VVD-fractie heeft het amendement-Giskes op stuk nr. 39 medeondertekend om op dit punt meer duidelijkheid te krijgen. Wel menen wij dat het niet goed zou zijn om corporaties daarbij ook nog eens waardeinstijging te laten incasseren: het nadeel daarvan is immers dat de risico's voor het onderhoud op de koper worden afgewenteld, terwijl deze ook nog een groot deel van een eventuele waardeinstijging aan corporaties moet afstaan.

Cruciaal is het aanbod dat er zal komen en wat de corporaties zullen doen. Uit de stukken blijkt dat er flinke regionale verschillen bestaan in de grootte van de doelgroep en het aanbod van goedkope koopwoningen. Het Nationaal woning-instituut heeft gewezen op de ongelijke uitwerking van de wet op regionaal niveau; ook de grote steden hebben ons dat gemeld. In de nota naar aanleiding van het nader verslag stond dat het totale jaarlijkse aanbod van koopwoningen in de regio Utrecht op 4,2% komt en in de regio Groningen op 43,1%. Weliswaar stellen de indieners daar in dezelfde nota naar aanleiding van het nader verslag tegenover dat aan de vraagkant de grootte van de doelgroep in de regio Utrecht 31% is en in de regio Groningen 47%, maar dat verschilt bepaald geen factor 10!

Ook in een recente brief van de indieners wordt nog ingegaan op het potentiële aanbod van goede en

goedkope koopwoningen. Onder de aanname dat veel huidige goedkope huurwoningen, met een huurprijs lager dan f 750 bij het prijspeil van 1 januari 1998, te koop zullen worden aangeboden, komen de indieners tot een grafiek waaruit zou moeten worden afgelezen dat er in alle provincies voldoende aanbod zal zijn. Bij die aannames en berekeningen zijn echter nogal wat kanttekeningen te plaatsen. Zo is bijvoorbeeld uitgegaan van de huidige WOZ-waarde, terwijl de gemiddelde WOZ-waarde na de lopende hertaxatie naar schatting van de waarderingskamer met gemiddeld 40% zal blijken te zijn gestegen. Is er in zo'n geval nog voldoende aanbod? In ieder geval blijkt zowel uit de cijfers uit de nota naar aanleiding van het nader verslag als uit de recente brief van de indieners dat de mogelijkheden van de wet regionaal sterk verschillen als gevolg van een onevenwichtig gespreid aanbod per provincie. Als onverhoopt zou blijken dat in de komende jaren in de duurdere delen van het land amper koopwoningen beneden de kooprijsgrens van f 247.400 worden aangeboden, dan vraagt de VVD-fractie zich af of de wet daarop niet een antwoord zou moeten kunnen geven. De VVD-fractie geeft dan ook in overweging, regionale differentiatie bij AMvB mogelijk te maken. Dat is geen eenvoudige kwestie, waardoor in ieder geval de uitwerking per AMvB de voorkeur verdient. De wet moet dan wel een kader aangeven. De VVD-fractie is dus niet op voorhand een voorstander van een verhoging van de maximale kooprijsgrens in bepaalde gebieden, aangezien dit prijs-opdrijvend kan werken. Zij is wel bereid om in overweging te nemen dat een flexibel instrument in de wet wordt opgenomen, dat zo nodig als maatwerk kan worden ingezet.

Teneinde de discussie in dit debat duidelijk te kunnen voeren en inzicht te bieden in het gedachtegoed dat in de VVD-fractie op dit punt in ontwikkeling is, heb ik een amendement voorbereid en ingediend op stuk nr. 37. Ik heb dat gedaan in het besef dat de nadere gedachte-wisseling in deze Kamer tot een andere eindtekst of eindafweging kan leiden. Men zal begrijpen dat de VVD-fractie er prijs op stelt als andere fracties, de indieners en de staatssecretaris uitvoerig in willen gaan op de zich aandienende

Luchtenveld

regionale verschillen in aanbod op de woningmarkt en op de wijze waarop naar hun oordeel daarop het beste kan worden ingespeeld.

Ik kom nu te spreken over de indexering van de kooprijsgrens. Volgt het wetsvoorstel wel voldoende de exorbitante stijging van de huizenprijzen, zoals deze zich in vele regio's voordoet en in de afgelopen jaren heeft voorgedaan?

De heer **Poppe** (SP): De VVD-fractie wil het wetsvoorstel dus zo wijzigen dat de koopsom kan worden verhoogd in gebieden waar de woningmarkt onder grote druk staat?

De heer **Luchtenveld** (VVD): Ja.

De heer **Poppe** (SP): Tot welk bedrag wil hij die koopsom verhogen?

De heer **Luchtenveld** (VVD): Wij denken aan een verhoging met f 20.000 onder een gelijktijdige verlaging in andere regio's met hetzelfde bedrag. Zo ontstaat een bandbreedte van f 40.000. De regionale verschillen kunnen zo in ieder geval worden afgevlakt.

De heer **Poppe** (SP): Hoe komt de heer Luchtenveld aan dat bedrag van f 20.000?

De heer **Luchtenveld** (VVD): Dat is een betrekkelijk willekeurig gekozen bedrag. Wij willen enige ruimte bieden zonder dat daar een prijsopdrijvende werking van uitgaat. De heer Poppe heeft namelijk terecht het bezwaar naar voren gebracht dat in sommige gebieden met het nu voorgestelde bedrag slechts kleinere appartementen kunnen worden gekocht. Als er gekozen wordt voor een grotere bandbreedte, leidt dat ertoe dat de prijzen wel erg ver uiteen gaan lopen. Ik herhaal echter dat wij bereid zijn om hierover te discussiëren. Het stuk dat wij aan de Kamer hebben voorgelegd, is echt als een discussiestuk bedoeld. Wat ons betreft hoeft er niet keihard aan de genoemde getallen te worden vastgehouden.

De heer **Poppe** (SP): Het voorstel van de VVD-fractie is dus niet gebaseerd op de reële prijzen in de regio's. Die f 20.000 is met andere woorden het resultaat van enig natte vingerwerk. Als je je niet baseert op reële prijzen, levert dit voorstel de mensen waar het om gaat niet veel

op. Zij blijven aangewezen op die kleine hokjes. Wat zal het voorstel van de VVD-fractie overigens extra kosten?

De heer **Luchtenveld** (VVD): Wij willen een zodanige bandbreedte aanbrenge dat de grootste verschillen kunnen worden afgevlakt. Sommige regio's kennen een erg klein aanbod en dan is f 20.000 een aardige steun in de rug. Wij zijn echter bereid om te discussiëren over de vraag of dit bedrag niet moet worden verhoogd naar f 25.000 of f 30.000. Ons amendement leidt niet tot extra kosten, omdat wij voorstellen dat in de AMvB niet alleen wordt vastgelegd in welke regio's de koopsom wordt verhoogd, maar ook in welke regio's die wordt verlaagd. Een dergelijke systematiek is niet nieuw in de volkshuisvesting. Bij de huur-liberalisatie en de premie A-regeling is namelijk ook gebruik gemaakt van een differentiatie per regio.

De heer **Poppe** (SP): Heeft de heer Luchtenveld rekening gehouden met het prijsopdrijvende effect dat van zijn voorstel uitgaat?

De heer **Luchtenveld** (VVD): Wij willen dan ook de mogelijkheid creëren een en ander in een AMvB te regelen. Voorkomen moet worden dat er witte vlekken ontstaan waar sprake is van onvoldoende aanbod. Als je dat achteraf in een evaluatie constateert, moet er eerst een wetgevingstraject worden gestart. Het gevolg daarvan is dat het nog lange tijd zal duren voordat potentiële kopers daadwerkelijk tot koop kunnen overgaan. Wij geven daarom in overweging dit flexibele instrument in de wet op te nemen. Ik herhaal echter dat wij openstaan voor discussie. Ik hoor dan ook graag het oordeel van de indieners en de staatssecretaris.

De heer **Rietkerk** (CDA): Het CDA ziet het punt van de regionale differentiatie. Ik ben blij dat u aangeeft dat het grosso modo budgetair neutraal is. Hoe relateert u dat aan de loondifferentiatie van na de oorlog? Ziet u een verband tussen die loondifferentiatie en het amendement of ziet u het los van elkaar?

De heer **Luchtenveld** (VVD): Ik zie het los van elkaar. Je moet de

loondifferentiatie niet koppelen aan de regionale woningmarkt. Het gaat puur om het inspelen op de regionale woningmarktverschillen. In de loop van de tijd kan het wat uitmaken over welke gebieden het gaat. Het gaat puur om het volgen van de regionale prijsontwikkelingen.

Voorzitter! Ik was bezig met de indexering. Volgt de wet wel voldoende de exorbitante stijging van de huizenprijzen zoals deze zich in veel regio's voordoet en zich in de afgelopen jaren heeft voorgedaan? Wij vrezen dat dit niet het geval omdat de wet uitgaat van de bouwkostenindex. Wij hebben echter geen financiële dekking kunnen vinden voor indexering op basis van daadwerkelijke kooprijsoontwikkeling. Deze zou immers ook tot hogere subsidiebedragen moeten kunnen leiden. De VVD-fractie heeft geen ruimte gevonden om terzake een amendement in te dienen. Wel vernemen wij graag hoe de indieners en de staatssecretaris tegen dit aspect aankijken. Kan met die bouwkostenindex worden volstaan? Of dreigt het gevaar dat het aanbod verder afbrokkelt?

De indieners achten het niet wenselijk aflossingsvrije hypotheek in het kader van de Wet bijdrage eigen woningen toe te staan omdat bezitsvorming mede het doel van de wet is. Hier lijkt sprake van verwarring tussen de begrippen bezitsvorming en vermogensvorming. Een hypotheekvorm waarbij een deel aflossingsvrij wordt verstrekt, staat bezitsvorming niet in de weg. De koper is immers na ondertekening van de koopakte bij de notaris al eigenaar-bezitter geworden. De spaarhypotheek wordt heden ten dage nog nauwelijks voor de volledige koopsom afgesloten. Waarom toch vasthouden aan deze vorm? Het uitgangspunt van de indieners is dat de onroerende zaak na dertig jaar geheel vrij moet zijn van hypothecaire lasten. Dit lijkt in tegenspraak met de dagelijkse praktijk. De reikwijdte van het wetsvoorstel voor ouderen is hierdoor behoorlijk beperkt. Teneinde aan dit bezwaar tegemoet te komen stelt de VVD-fractie bij het amendement op stuk nr. 38, medeondertekend door het CDA, de PvdA en D66, voor de wet zodanig te wijzigen dat slechts 50% van de lening moet worden afgelost. Met name voor ouderen wordt daardoor het bereik van het wetsvoorstel groter.

Luchtenveld

Bovendien ontstaat daardoor de mogelijkheid om de maandlasten te laten dalen, waardoor enige extra ruimte ontstaat voor onderhoudsinvestering. Het tijdens de hoorzitting gehoorde knelpunt wordt daarmee opgelost. Het is overigens nadrukkelijk de bedoeling dat eventuele nieuwe fiscale wetgeving inzake gedeeltelijke aflossingsvrije hypotheekvormen ook op de categorie van dit amendement betrekking heeft. Als er iets wordt gedaan aan de beperking van de fiscale aftrekbaarheid van aflossingsvrije hypotheek, dan moet het ook voor deze groep gaan gelden.

Ik kom te spreken over de risico's voor de koper. Er zijn de nodige risico's aan het bezit van een eigen woning verbonden. Onderhoudsrisico's laten zich niet altijd voldoende inschatten. Bijvoorbeeld de vervanging van een centrale verwarmingsketel kan onverwacht hoge kosten met zich meebrengen. De vraag in hoeverre de doelgroep van het wetsvoorstel dergelijke onverwachte uitgaven kan opvangen heeft centraal gestaan op de hoorzitting en in veel commentaren op het wetsvoorstel. Probleem is dat voorstellen tot verdere verbetering dan de indieners reeds hebben verwerkt, moeilijk budgettair neutraal zijn aan te brengen. Dat is de reden waarom wij geen amendement hebben ingediend. Het hiervoor besproken amendement inzake gedeeltelijk aflossingsvrije hypotheek kan wel enig soelaas bieden. Graag verneem ik ook de visie van de staatssecretaris in dezen, niet in de laatste plaats wat betreft de dekking van voorstellen om meer te doen voor het onderhoud.

Ik kom over de financiële aspecten te spreken. Het wetsvoorstel is, zoals gesteld, een zogenaamde openeinde-regeling. De indieners gaan als rekenmodel uit van gemiddeld 20.000 subsidieverstrekingen per jaar. In het licht van de motie-Biesheuvel kan dat anders komen te liggen.

De heer **Poppe** (SP): De heer Luchtenveld schetst een beeld van de risico's terzake van het onderhoud. Hij werkt het niet nader uit. Hoe gaan die risico's zich in de praktijk openbaren? Een rotte kies in de wijk?

De heer **Luchtenveld** (VVD): Wij zijn heel blij met die monitoring en wij

hebben tijdens de hoorzitting goed geluisterd naar de organisaties die het allemaal hebben doorgerekend. Zij zijn van mening dat het allemaal nét kan. Dat is altijd wat riskant. Vandaar dat wij er een zekere plus op hebben gezet door de aflossingsvrije hypotheek mogelijk te maken. Dat biedt net wat meer ruimte in de maandlasten. Niettemin is het krap aan en daarom zal in de voorlichting ook echt op de gevaren moeten worden gewezen.

De heer **Poppe** (SP): Dat betekent dat de mensen, om de kwaliteit van de woning enigszins in stand te houden, eeuwigdurend hun schuld moeten dragen. Dat is wel de consequentie.

De heer **Luchtenveld** (VVD): De mogelijkheid wordt geboden om individueel keuzen te maken. Meer maatwerk is mogelijk en daar zit ook de garantie van de Nationale hypotheekgarantie nog achter. Men moet het verantwoord doen, maar wij willen de mogelijkheid bieden dat mensen voor een lagere maandlast kiezen. Zeker voor ouderen kan het een aantrekkelijke optie zijn om een gedeelte van de lening niet af te lossen, maar in de woning te laten zitten. Voorzover de huizenprijzen niet echt dramatisch dalen, behoeft dat geen probleem te zijn.

De heer **Van Zijl** (PvdA): Andere sprekers hebben het al gehad over de idee die ook op de hoorzitting naar voren is gebracht in de vorm van een kleine extra bijdrage die geormerkt wordt voor onderhoud. Dat behoeft geen grote budgettaire consequenties met zich te brengen. Heeft u sympathie voor die gedachte?

De heer **Luchtenveld** (VVD): Ik heb zojuist al gezegd dat wij tot de conclusie zijn gekomen dat daarvoor geen budgettaire ruimte is. Daarom hebben wij afgezien van het indienen of het steunen van een amendement in die richting.

De heer **Van Zijl** (PvdA): En stel nu eens dat daarvoor budgettaire ruimte kan worden gemaakt. Wordt uw sympathie hiervoor dan groter?

De heer **Luchtenveld** (VVD): Dan horen wij dat graag van de indieners of de staatssecretaris.

De heer **Van Zijl** (PvdA): Is mijn conclusie juist dat, wanneer er hier of vanachter de regeringstafel ruimte wordt ontdekt om dit bescheiden bedrag van 8 tot 10 mln. te dekken, u "bingo" tegen zo'n onderhouds-toeslag zegt?

De heer **Luchtenveld** (VVD): Ik heb geen amendementen gezien waarin een wijziging van de VROM-begroting met een deugdelijke dekking zou zijn neergelegd. Nogmaals, wij voelen er niet voor om het budget dat voor dit wetsvoorstel beschikbaar is, zonder deugdelijke dekking verder te verhogen. Bovendien hebben wij een andere manier gevonden om ervoor te zorgen dat het onderhoud niet net "over het randje loopt". Door middel van de aflossingsvrije hypotheek krijgen mensen de kans om netto wat meer beschikbaar te hebben, zodat zij in onderhoud kunnen investeren.

De heer **Rietkerk** (CDA): In een CDA-amendement is gepoogd om dekking te vinden voor netto f 40 erbij. Vervolgens kan de individuele koper zelf kiezen voor een bepaalde bestemming. Hoe staat u ten opzichte van dat voorstel?

De heer **Luchtenveld** (VVD): Dat amendement komt bij ons sympathiek over, ook omdat een poging wordt gedaan om voor dekking te zorgen. Echter, wij vernemen graag van de indieners of de staatssecretaris in hoeverre deze dekking deugdelijk is. Gesteld wordt dat, als er sprake zou zijn van een rentestijging, dit ook geld zou kosten in de sfeer van het vangnet, maar de vraag is aan welke rentestijging er dan wordt gedacht, wat de verhouding is met de VROM-begroting enz. Niet valt te ontkennen dat, als men alle mensen de eerste vijftien jaar die f 40 geeft, er een andere situatie ontstaat dan wanneer sommigen na vijftien jaar van het vangnet gebruik maken. Graag zie ik op een goede manier financieel vertaald hoe dit kan uitpakken. Nogmaals, wij hebben er geen behoefte aan, extra budgetten beschikbaar te stellen die niet van een deugdelijke dekking zijn voorzien.

Voorzitter! Wat de overdrachtsbelasting betreft is de toeslag een verbetering ten opzichte van de eerdere vrijstelling. Toch blijft het wrang dat andere huizenbezitters zelf

Luchtenveld

voor deze belasting opdraaien. Het zou een goede zaak zijn wanneer in de toekomst ruimte gevonden zou kunnen worden voor een verdergaande verlaging van deze belasting.

De praktijk zal moeten uitwijzen in hoeverre gemeenten gaan inspelen op de nieuwe wet. Denkbaar is dat zij flankerend beleid gaan voeren, bijvoorbeeld door middel van verlaging van de grondprijzen. Ook zal ongetwijfeld in veel gemeenteraden de discussie losbarsten over de OZB. Gaan veel gemeenten straks behalve het gebruikersdeel ook het eigenarendeel kwijtschelden aan de lage inkomens? Terecht houden de indieners hiermee geen rekening. Dit is ten slotte een zaak van lokale autonomie. Hoe ver reikt de lokale autonomie echter? Ik hoor graag van de indieners en de staatssecretaris hoe zij tegenover het recente besluit van de gemeente Amsterdam staan om een renteloze lening van f 100.000 te verstrekken aan mensen met een bescheiden inkomen zodat ze een woning kunnen kopen. Waar ligt voor de staatssecretaris en de indieners de grens van de lokale autonomie?

Samenvattend herhaal ik graag de waardering van de VVD-fractie voor het product dat de indieners met degenen die hen terzijde hebben gestaan uiteindelijk aan de Kamer hebben voorgelegd. Op onderdelen heb ik ook de zorg van de VVD-fractie uiteengezet en twee amendementen ingediend. In tweede termijn zal ik wellicht nog een motie indienen. Ik spreek echter de hoop en de verwachting uit dat de gedachtewisseling in deze Kamer, zowel met de indieners als met de staatssecretaris, vandaag en morgen tot een zodanig eindpakket zal leiden dat eigenwoningbezit daadwerkelijk en op verantwoorde wijze binnen het bereik van mensen met bescheiden inkomens komt indien zij daarvoor kiezen. En dat zij die keuze daadwerkelijk voorgelegd krijgen, is een van onze grote wensen.

□

Mevrouw **Giskes** (D66): Voorzitter! Bevordering van het eigenwoningbezit is een doelstelling die ook D66 na aan het hart ligt. Dit bleek onder andere uit ons verkiezingsprogramma. D66 is met de indieners van mening dat huren en kopen gelijkwaardig moeten zijn. Geen van beide dient een bepaald stempel te

krijgen. Wel menen wij dat daarbij uitgestraald moet worden dat er niets mis is met huren. Met dit wetsvoorstel lopen wij enigszins het risico dat het beeld ontstaat dat het beter met je gaat als je kunt kopen in plaats van huren. Het grappige is dat als je kijkt naar hoe wij omgaan met het huren van bijvoorbeeld een lease-auto, het beeld andersom is. Als je geen eigen auto hebt, maar een huurauto, is dat ongeveer de top die je kunt bereiken. Bij woningen denken wij daar anders over, maar misschien komt dat nog. Huren is eigenlijk een soort sublimatie van het wegdoen van alle sores en risico's die een eigen huis met zich brengt. Je koopt dit als het ware af en je neemt dan voor lief dat je er minder voordeel van hebt.

Bij de presentatie van het wetsvoorstel en de schriftelijke verdediging daarvan worden grote woorden niet geschuwd. Er is nu een structureel, eigenstandig en duurzaam beleidskader. Wij misten dat kennelijk nog steeds, maar ik dank de indieners dat zij ons nu zo'n kader leveren inzake het wonen in de 21ste eeuw. Bovendien beoogt dit voorstel democratisering van het wonen en dat is ook niet gering. Wij danken dat allemaal aan het viertal dat hier aan de regeringstafel verzameld is.

Voorzitter! D66 steunt het wetsvoorstel in grote lijnen. Wij vinden niet dat uitverkoop van huurwoningen de doelstelling moet zijn. Wij denken dat een goede huursector in Nederland cruciaal is. Dat is in het belang van dezelfde groep die dit voorstel op het oog heeft. Het is nog niet duidelijk hoe het succes van het wetsvoorstel gemeten moet worden. Aantallen zouden niet het enige criterium mogen zijn. De indieners zeggen dat zij al blij zijn als een substantieel aantal woningen met subsidie wordt verkocht. Toch hoor ik graag van hen wanneer zij denken dat het wetsvoorstel een succes is geworden. Ik vraag dit tegen de achtergrond van de gewenningsbijdrage eigenwoningbezit, die toch min of meer dezelfde doelstelling had en geen succes is gebleken.

De heer **Poppe** (SP): Mevrouw de voorzitter! Mevrouw Giskes wil dat er een goede huursector overblijft, die niet gestigmatiseerd wordt. Wij zijn dat met elkaar eens. Ik heb enkele voorbeelden gegeven uit de

Woonkrant van Utrecht van wat er te koop is binnen de prijsklasse van het wetsvoorstel. Het gaat voor 10% om laagbouw en 90% om gestapelde bouw. De laagbouw wordt dus het eerste verkocht. De huursector die overblijft, wordt in grote mate bepaald door gestapelde bouw. Wat blijft er dan over van de kwaliteit van de sociale huursector?

Mevrouw **Giskes** (D66): U gaat er gemakshalve meteen van uit dat alleen een bepaalde categorie woningen in de verkoop zal worden gedaan. Het volkshuisvestingsbeleid in een gemeente bestaat er nog altijd uit dat het gemeentebestuur in overleg met de toegelaten instellingen ter plaatse bekijkt wat er in de huursector moet worden behouden en wat er in de verkoop kan worden gedaan. Corporaties mogen dat natuurlijk aankondigen over hun bezit, maar er is hopelijk nog enige toets. Anders hoor ik graag van de staatssecretaris of van de indieners dat ik dit niet goed zie. Pas dan ga je verkopen. Het doel van dit wetsvoorstel moet nadrukkelijk niet zijn: hoe meer wij kunnen verkopen, hoe beter.

De heer **Poppe** (SP): Mijn vraag was niet gericht op het doel van het wetsvoorstel, maar op het resultaat ervan. Er liggen nu ook prestatieafspraken met de gemeenten en de corporaties over de kernvoorraad die overblijft voor de doelgroep, et cetera. Er is vooral behoefte aan koop in de categorie van de benedenwoningen, twee onder een kap en dergelijke. Die gaan dan ook weg. Als de situatie dreigt te ontstaan dat er alleen nog maar gestapelde huurwoningen zijn, wat is dan uw reactie daarop? Is de D66-fractie het dan niet eens met dat resultaat?

Mevrouw **Giskes** (D66): Het is geen natuurwet dat alle eengezinswoningen worden verkocht. Degenen die met de volkshuisvesting bezig zijn, bepalen hoeveel van welke categorie in de verkoop wordt gedaan. Als er op enig moment geen belangstelling meer is voor gestapelde bouw – dat is mogelijk – dan wordt er niet meer verkocht. Dat is duidelijk. Lastig is wel dat vooral in de gestapelde bouw sprake is van een vereniging van eigenaren en niet zozeer in de laagbouw; dat raakt ook aan andere voorstellen. Dat is een probleem

Giskes

wanneer wordt voorgesteld om iets te doen met verenigingen van eigenaren. U gaat er te veel voetstoots van uit dat er rücksichtslos zal worden verkocht.

De vraag van de beschikbare hoeveelheid woningen houdt ons nog bezig. De discussie daarover lijkt nog niet helemaal te zijn beslecht. Wij krijgen verschillende signalen hoeveel woningen in welke prijsklasse beschikbaar zijn. Wat is inmiddels de visie van de indieners en van de staatssecretaris hierop, gegeven de cijfers? Hoe realistisch is dit voorstel eigenlijk?

De fractie van D66 beoordeelt de wet onder het motto: je doet zoiets goed of je doet het niet. Je treft een regeling die helemaal toepasselijk is en die niet allerlei aanvullende voorzieningen behoeft, want anders kun je het beter laten. Er worden eisen gesteld aan de bewoners. Ik hoor graag wat de reden is voor de overgang naar de minimumleeftijdsgrens van 23 jaar. Er wordt op gewezen dat jongeren veelal studenten zullen blijken te zijn die stiekem een beroep een beroep doen op zo'n regeling, later lekker veel verdienen en dat dan hebben geïncasseerd. Het lijkt mij echter dat niet iedereen onder de 23 jaar een student is. Ik hoor graag hoe die leeftijdsgrens kan worden verdedigd.

De heer **Luchtenveld** (VVD): Houdt mevrouw Giskes geen rekening met de mogelijkheid dat die grens van 23 jaar is gerelateerd aan het minimumjeugdloon? Onder de 23 jaar verdient men het minimumjeugdloon. Dan zou je nog meer subsidie erbij moeten leggen om mensen aan een inkomen te helpen dat aanvaardbaar is om zo'n woning te kunnen bewonen.

Mevrouw **Giskes** (D66): Onder de 23 jaar verdient men minimaal het minimumjeugdloon, maar het betekent niet dat je onder de 23 jaar het minimumjeugdloon verdient.

In de schriftelijke ronde hebben wij gevraagd naar huishoudens van meer dan twee volwassenen die samen een huis willen kopen, bijvoorbeeld drie broers of vier vrienden. Waarom moet dat buiten deze regeling vallen? Of kom je dan in de sfeer van de hardheidsclausule?

Er worden ook eisen gesteld aan de woning die kan worden gekocht. Het taxatierapport vereist inzicht in

het achterstallig onderhoud, onze inziens terecht. Punt van discussie is dat je meer ruimte zou moeten geven aan zelfwerkzaamheid bij de schatting van de kosten voor het wegwerken van het achterstallig onderhoud. De fractie van D66 voelt daar vooralsnog niet voor, omdat daarmee een te groot risico wordt gelegd bij de mensen. Ik hoor graag hoe de indieners hierop reageren. Dat zullen zij wel moeten doen vanwege het amendement. Ik ben niet ongevoelig voor het amendement van de heer Poppe, die zegt dat er toch een flinke wissel wordt getrokken op mensen als 20% achterstallig onderhoud acceptabel wordt geacht. Ik geef hiermee maar vast aan dat wij er nog over aarzelen hoe wij precies op dat punt moeten reageren.

Ik heb begrepen dat woonschepen buiten de regeling vallen. Misschien heb ik iets gemist, maar ik wil graag weten waarom dit zo is. Waarom kunnen woonschepen niet als erkende woonvorm meedoen in dit geheel?

Onder het motto "overige eisen" zijn er ook nog een paar zaken. De heer Luchtenveld heeft al over de hypotheekvorm gesproken. Zolang er verschillende hypotheekvormen bestaan waar mensen die geen subsidie hebben, gewoon gebruik van kunnen maken, zien wij niet goed in waarom je een specifieke hypotheekvorm zou moeten voorschrijven aan de mensen die onder deze regeling willen komen te vallen. Om die reden hebben wij het amendement, zoals dat door de heer Luchtenveld is geconcipieerd, gesteund.

Sinds kort ligt er een nieuw voorstel van de indieners inzake het beperkende beding. Daarin wordt gesteld dat de subsidie ophoudt, zodra er meer voorwaarden worden gesteld anders dan dat er met korting kan worden gekocht en dat die korting nog een keer teruggeëist kan worden. Ik moet zeggen dat D66, wat dat betreft, nog steeds aarzelingen heeft of je wel verder zou moeten gaan, zoals sommigen hier in de Kamer willen. Vooralsnog is onze stelling dat je moet oppassen met het creëren van een aantal verschillende opvangconstructies rond de kopers van woningen. Maatschappelijk gebonden eigendom is een vorm. Het feit dat er een korting wordt gegeven, wordt te gemakkelijk gekoppeld aan het feit

dat er ook andere voorzieningen kunnen worden getroffen rond een dergelijke koop. Ik wil die zaken graag onderscheiden. Ik vind het heel terecht dat er wordt gezegd: als er op enig moment met korting verkocht wordt, hebben wij weer recht op die korting. Ik ben vooralsnog geneigd om te denken dat je al een vangnet hebt, als je daarnaast allerlei risico's afdekt in de sfeer van het onderhoud en in de sfeer van een waardeinstijging of -daling van die woning. Je hoeft daar dan niet ook nog eens een subsidienet omheen te spannen. Ik moet evenwel zeggen dat wij openstaan voor alle argumenten over en weer. Wij willen dan ook eerst hoe horen hoe hierop gereageerd wordt door de initiatiefnemers, alvorens onze gedachten hierover definitief op te maken.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Het is prettig dat u nog aarzelt op dit punt, want dan kunt u dit nog positief gaan beoordelen.

Mevrouw **Giskes** (D66): Alles is mogelijk.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Het maatschappelijk gebonden eigendom kan goedkoper verkocht worden. Bovendien worden daarbij de risico's afgedekt. In gebieden waar de huizen wat duurder zijn, zou het maatschappelijk gebonden eigendom kunnen leiden tot een ruimere keuze voor potentiële kopers. Hoe kijkt u tegen dat punt aan?

Mevrouw **Giskes** (D66): Naarmate je meer voorzieningen biedt, zeker als dat financiële voorzieningen zijn, wordt het voor mensen natuurlijk gemakkelijker om te kopen. De vraag is alleen hoe ver je moet gaan met het steeds maar afdingen op de prijs van datgene wat je in de markt eigenlijk niet zou kunnen kopen tegen de normale prijs. Verder is het de vraag waar je de mensen uiteindelijk mee opzadelt. Wij hebben hier een subsidie-instrument dat wij aan de koper geven. Een constructie met allerlei terugkoopimplicaties kan er uiteindelijk echter toe leiden dat een deel van de subsidie bij iemand anders terecht komt, namelijk de volgende koper. En dat is meestal een corporatie. Op zichzelf is er niets mis met corporaties, maar het is wel vreemd om corporaties of andere woningbeheerders langs die weg

Giskes

opnieuw te gaan subsidiëren. Dat lijkt mij niet het oogmerk van een subsidie die je richt op individuele kopers. Dat vind ik het lastige van dit dubbelop regelen.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Het is natuurlijk niet zo – u zegt dat eigenlijk ook – dat de corporaties van die winst naar de Bahama's gaan. Zij gaan die winst weer investeren in de sector. Verder is het de bedoeling dat die woningen beschikbaar blijven voor de sociale koopmarkt. Als je die zaken ont koppelt, is dat niet het geval. Ik ben dus benieuwd hoe u daar tegenaan kijkt. Verder heb ik gesteld dat de keuze voor de kopers in wezen ruimer wordt, omdat je er een constructie bij doet. Verder zal de keuze ook groter worden in gebieden waar de huizen duurder zijn en waar het aanbod minder is. Wilt u hier nog eens op reageren? Dit lijken mij namelijk positieve punten.

Mevrouw **Giskes** (D66): Wat het laatste onderwerp betreft, voel ik er meer voor om te gaan in de richting van regionale differentiatie. De vorige spreker heeft dat punt al aangehaald. Ik denk dat regionale differentiatie een generieker werkend instrument is. Waar het gaat om het in de volkshuisvestelijke sfeer houden van woningen, heb ik mijn eigen amendement ook niet voor niets ingediend. Ik vind het namelijk wel logisch dat woningen die uit zo'n bestand verkocht worden, te eniger tijd weer in dat bestand terug kunnen komen tegen de marktwaarde die zij op dat moment hebben. Daarom heb ik een amendement ingediend dat een voorkeursrecht inhoudt voor toegelaten instellingen. Als zij verkopen, dan zijn ze de eerstgerechtigden om de woning toch weer in hun bestand te halen, alleen niet tegen een gereduceerde prijs. Dat kan niet meer. Die zijn ze kwijt. Je zou het nog breder kunnen trekken, naar alle met subsidie gekochte woningen, maar dat gaat waarschijnlijk te ver. Mijn stelling is dat je niet moet willen verkopen en tegelijkertijd hopen dat niemand koopt, zodat je het huis weer terugkrijgt. Dat is hinken op twee gedachten.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Voorzitter! Wat zou mevrouw Giskes dan op andere gedachten kunnen

brenge? Zij zei dat ze nog twijfelt over het al of niet instemmen met deze constructie. Wanneer gaat de D66-fractie mee met de MGE-constructies?

Mevrouw **Giskes** (D66): Als ik dat zelf had kunnen bedenken, dan stond ik nu niet te twijfelen. Ik ben benieuwd of er een bijzonder antwoord komt dat ik niet heb kunnen verzinnen.

Er zit een hardheidsclausule in het wetsvoorstel voor bijzondere omstandigheden. Dan hoeft een aantal dingen niet te worden meegerekend. Het valt op dat de inkomensteruggang uitdrukkelijk wordt uitgesloten. Daarvoor hebben wij een eigen regeling in de vangnetsfeer. Ik vraag mij af wat er gebeurt als iemand, ondanks dat vangnet, toch in de problemen komt. Ik kan mij voorstellen dat dit denkbaar is. Er wordt een inkomens-teruggang ervaren. Ondanks de compensatie val je buiten de normen van de regeling. Dat lijkt mij denkbaar. Is die hardheidsclausule dan niet nodig? Of moet je acuut verhuizen? Ik hoor graag hoe ik dat moet interpreteren.

De normlasten die worden aangehouden – dat raakt ook aan het onderhoud – zijn nogal wat lager dan in de IHS het geval is. Ik heb begrepen dat je wordt geacht om minstens *f* 213 per maand zelf te betalen. In de IHS is dat nog altijd *f* 349, als ik goed ben ingelicht. Het lijkt mij dat dit verschil voor een deel te maken heeft met het gegeven dat mensen met meer kosten van doen hebben, onder andere in de onderhoudssfeer. Is dat onderhoud voor de indieners ook een reden geweest om van de aanvankelijke *f* 271 naar *f* 213 te gaan? Ik vraag dat met nadruk, omdat ik gevoelig ben voor dat onderhoudsaspect. Ik vind het echter vreemd, daar de Kamer dit ook op die manier ervaart, als uitgerekend de indieners, die zo intensief met het onderwerp bezig zijn geweest, dit zouden hebben genegeerd. Ik ben benieuwd naar de motivatie van die verschillende bedragen, de IHS betreffende en de teruggang in de norm als zodanig. Hoe kijkt men zelf tegen het onderhoudsprobleem aan?

De heer **Van Zijl** (PvdA): Voorzitter! Houdt mevrouw Giskes het voor mogelijk dat het kwartet achter de tafel het niet eens is geworden?

Mevrouw **Giskes** (D66): Dat kan ik mij haast niet voorstellen.

De heer **Van Zijl** (PvdA): Ik kan mij voorstellen dat mevrouw Giskes dit zegt, maar houdt zij dat voor mogelijk?

Mevrouw **Giskes** (D66): Het is altijd mogelijk, maar ik kan mij haast niet voorstellen dat, als men met een dergelijk onderwerp bezig is – onderhoud is daarbij cruciaal – men wat dat betreft horende doof en ziende blind is. Ook het veld spreekt er nadrukkelijk over.

De heer **Van Zijl** (PvdA): Voorzitter! Ik geef slechts een suggestie over wat de achterliggende gedachte zou kunnen zijn.

De **voorzitter**: Wij wachten af wat de indieners morgen zeggen.

Mevrouw **Giskes** (D66): Voorzitter! Dat zal morgen blijken.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Voorzitter! Ik kan hier wel gelijk neen op zeggen.

De **voorzitter**: Bewaart u dat maar voor morgen, mijnheer Duivesteijn. Dan komt u uitgebreid aan bod.

Mevrouw **Giskes** (D66): Voorzitter! Bovendien ken ik de procedure als men het oneens is. Dan is het een kwestie van heel lang doorgaan. Uiteindelijk blijken deze indieners het altijd eens te worden.

Er wordt een bepaalde rekenformule gehanteerd als het gaat om het fiscale effect. Ik neem aan dat de getallen 31 en 16 terug te voeren zijn op de percentages inkomstenbelasting. Ik vroeg mij af waarom dit niet aan de tarieven in de inkomstenbelastingssfeer is gekoppeld, al was het maar, omdat wij nu al weten dat er op korte termijn, in 2001, nogal wat gaat veranderen op dat punt. Dan moet je ongetwijfeld weer nieuwe getallen hanteren.

Op enig moment hebben de indieners de bijzondere bijdrage, dat vangnet, gewijzigd van 20% naar 25% respectievelijk 33%. D66 steunt het amendement van de heer Van Zijl om het percentage weer terug te brengen naar 20. Als je zo'n vangnet maakt, moet dat wel realiteitswaarde hebben. Bij de nu gekozen percentages door de indieners wordt het wel erg virtueel.

Giskes

Voorzitter! Ik heb ook nog een vraag over het eenmaal per drie jaar beoordelen hoe men ervoor staat. Ik kan mij voorstellen dat dit vaak zal samenlopen met een fiscaal jaar en dat men niet zomaar iedere maand zijn inkomen kan opgeven. Misschien heb ik het niet goed doorgrond. Er zal ongetwijfeld een parallel zijn met de manier waarop het binnen de IHS gebeurt. Kunnen de indieners nog eens toelichten hoe het gaat als ik in oktober een huis koop?

De heer **Luchtenveld** (VVD): Kan mevrouw Giskes duidelijk maken welk financieel plaatje er bij de reparatie van het vangnet, het terug naar 20%, hoort? Hoe denkt haar fractie over de financiële dekking hiervan?

Mevrouw **Giskes** (D66): Voorzitter! Het aantal keren dat daarvan gebruik gemaakt zal worden is volgens mij niet zo groot dat er substantiële verschuivingen optreden door de verandering van percentages. Ik neem aan dat er, gegeven het feit dat het amendement er ligt, een reactie op zal komen, hetzij van de indieners hetzij van de staatssecretaris. Als wij daar erg van schrikken, is er een nieuwe situatie.

Voorzitter! De overdrachtsbelasting is ook een onderwerp dat meespeelt in deze wet. Er is uiteindelijk gekozen voor een maandelijkse bijdrage. Er wordt aangekondigd in de nota naar aanleiding van het nader verslag dat het kabinet zal rapporteren over de verrekening die tussen VROM en Financiën zal plaatsvinden. Ik neem aan dat dat morgen bij de beantwoording gaat gebeuren. Ik ben benieuwd welke constructie daarvoor is bedacht. D66 betreurt het dat er geen aanpassing mogelijk is als men gaat verhuizen. Iemand krijgt, als ik het goed begrijp, eenmalig deze voorziening. Stel dat hij of zij tussentijds met recht op BEW naar een nieuw huis gaat, dan is het einde oefening. Er wordt dan geen nieuwe verhoging toegepast, ook al moet iemand weer overdrachtsbelasting betalen. Wij willen graag weten waarom daarvoor gekozen is, om ons daarover een definitieve mening te kunnen vormen.

Voorzitter! Er wordt een eerste evaluatie aangekondigd na een jaar en na vier jaar substantieel. Wij vinden dat terecht en ook nodig. Wij onderschrijven de opmerking van de

heer Van Middelkoop dat je ook moet kijken naar het effect op de huursector.

Tot slot wil ik nog een opmerking maken over het opeten van de eigen woning in verband met de Algemene bijstandswet. Uit de nota naar aanleiding van het nader verslag krijgen wij de indruk dat er gezocht wordt naar een mogelijkheid om alleen een uitzondering te maken voor BEW-ontvangers. Ik weet niet of ik dat goed zie. Ik vind dat een lastig punt. Ik vraag me ook af of dat stand houdt. Ik hoor graag wat men zich op dat punt precies voorstelt.

□

De heer **Van Zijl** (PvdA): Voorzitter! Volgens mij zijn wij al een paar uur bezig met wat met enige fantasie genoemd zou kunnen worden "de best denkbare hypotheekrentediscussie". Dit is nu eens een discussie die geen onrust zaait en die geen hoge symbolische maar vooral een praktische betekenis heeft. Een discussie die het eigenwoningbezit en de ermee gepaard gaande fiscale faciliteiten en voordelen ook bereikbaar maakt voor mensen met lage inkomens. Overigens gaat het om een wetsvoorstel dat veel verder strekt dan alleen de bevordering van het eigenwoningbezit. Het gaat hier ook over sociale cohesie en versterken van de sociale infrastructuur in de woonomgeving. Het zijn vooral deze twee aspecten en de brede doelstelling die bij ons zoveel sympathie hebben opgeroepen voor dit initiatief.

Het oorspronkelijke initiatief is enige malen aangepast, uiteraard vanwege een aantal inhoudelijke verbeteringen die nodig waren, maar wellicht ook om het politieke draagvlak een beetje te verstevigen. De heer Van Middelkoop heeft al geconstateerd dat wat begon met "eenzaam en alleen de heer Duivesteijn" inmiddels is voorzien van een heel bataljon medestanders. Wij vinden dat overigens in onze fractie een geruststellende gedachte. Sommige verbeteringen waren wat ons betreft niet nodig geweest, maar wij hebben er desalniettemin enig begrip voor. Er blijven nog wat kritische vragen en enkele suggesties over. De meeste zijn overigens al gepasseerd, maar ik loop nog even langs de zaken die voor ons het meest belangrijk zijn.

Allereerst de vangnetconstructie. Ik heb begrepen dat met de verlaging van de normlast – wat wij een positieve ontwikkeling vinden – de vangnetregeling is verslechterd. Er zou ook een budgettaire verband zijn, wat wij overigens nooit goed hebben begrepen. Wij zijn daar niet zo gelukkig mee. Het vangnet gaat nu pas werken bij inkomensdalingen van 25% tot f 30.000 en 33% boven f 30.000. Met dergelijke percentages is zo'n vangnetregeling niet meer sluitend. Tijdens de hoorzitting is door alles en iedereen, ook door het Nibud, geconstateerd dat de vangnetregeling dan niet meer sluitend is.

Wij vonden de aanpassing van die percentages niet zo logisch. Wij hebben ook nauwelijks gezien wat precies de budgettaire verschuiving is. Gezien hoe een vangnetconstructie behoort te werken, kan een verschuiving van die percentages nooit een geweldige besparing opleveren, maar voor de mensen die het betreft, kan zij wel een groot nadeel zijn. Wij hebben een amendement ingediend om die percentages terug te brengen, maar dat kan nooit met grote budgettaire consequenties gepaard gaan, zoals mevrouw Giskes bij interruptie heeft gezegd. Wij zijn er stellig van overtuigd dat het terugbrengen van de oude percentages haast budgettair neutraal moet kunnen. Daarom vonden wij het niet nodig om voor dit amendement dekking aan te geven. Als wij het helemaal verkeerd zien, horen wij dat graag.

De heer **Rietkerk** (CDA): U trekt met die 20% een parallel met de individuele huursubsidie en de Wet studiefinanciering en dat spreekt de CDA-fractie wel aan. De indieners hadden een bepaalde dekking nodig bij de verlaging van de normlast om dat percentage omhoog te krijgen. Bent u niet verder gekomen dan alleen een vraag stellen? Hebt u nagedacht over een jaarlijkse toepassing van de vangnetconstructie in plaats van een driejaarlijkse?

De heer **Van Zijl** (PvdA): Ik ben zeer benieuwd wat de indieners over die vraag te zeggen hebben. Ik kan dat niet helemaal overzien. Die vraag is terecht gesteld. Afhankelijk van het antwoord en het debat daarover in tweede termijn zullen wij kijken of wij u daarin kunnen volgen.

Van Zijl

Zoals ik al zei, begrijp ik niet dat je iets substantieels kunt doen aan de normlast, wat geld kost, en dat kunt dekken uit het veranderen van die percentages. Zoals mevrouw Giskes terecht zei, kun je nooit een groot gebruik van die vangnetconstructie inboeken. Als deze heel beperkt wordt gebruikt, zijn er weinig middelen mee gemoed en dan doen die percentages er nauwelijks toe. Dat zijn virtuele percentages in termen van het hele budgettaire beslag. Ik heb wat wantrouwen over de dekking van de nota van wijziging. Ik vind het prima als deze zo blijft, maar ik zie niet in dat wij die percentages niet mogen veranderen, als men mij niet kan overtuigen dat het veel geld kost.

De kindertabel is een verhaal apart. De kern van het wetsvoorstel is dat een groot deel van de huurders de huursubsidie meeneemt naar de BEW, maar kennelijk niet de hele huursubsidie. De kindertabel is geïntroduceerd in verband met een bezuiniging op de kinderbijslag. Die motieven gelden wat ons betreft ook om de kindertabel mee te nemen in de BEW. De reactie van de indieners in het verslag was dat de kindertabel slechts toegankelijk is voor huurders die gebruik maken van IHS en dat er voor eigenwoningbezitters met een laag inkomen ook geen kindertabel is. Dat laatste is een raar argument, want voor eigenwoningbezitters geldt ook geen koopbijdrage in de zin van de BEW. Als je huursubsidie mag meenemen in de BEW, moet dat volgens mij gelden voor de hele huursubsidie.

De heer **Luchtenveld** (VVD): Hoe zit het met de financiële dekking van dit amendement? Een aspect hiervan is of men uit de huursubsidie komt. Ik denk dat er zicht op moet komen om hoeveel geld het hierbij gaat.

De heer **Van Zijl** (PvdA): Ik wil wel een discussie voeren over een ander mogelijk kostenverhogend element, maar de dekking van de kindertabel is een ander verhaal. Huursubsidie mag je meenemen in de BEW en dan ben je voor de hele huursubsidie of niet. Wij zijn voor de hele huursubsidie en daar hoort de kindertabel ook bij. Op langere termijn treedt er een geweldige besparing op bij de IHS, maar die besparing treedt wat later in. Gelet op de omvang van die besparingen is het bedrag op lange termijn niet zo vreselijk groot. Ik vind

dat er geen andere dekking verantwoord hoeft te worden, want er is al voorzien dat men de IHS mee mag nemen. De twist is hooguit of het gaat om driekwart IHS of de hele IHS. Dan zeggen wij: de hele IHS.

Mevrouw **Giskes** (D66): Voorzitter! Ook de PvdA is volgens mij altijd voor eenvoud van regelgeving. Ik vind het zo lastig dat eigenlijk iedere regeling die wij bespreken weer moet worden voorzien van kindertabellen, ouderentabellen en weet ik wat allemaal. Vindt de heer Van Zijl het, ook gegeven zijn eigen recente uitlatingen, niet logischer om deze dingen in de fiscaliteit te regelen of desnoods in de kinderbijslag, zoals onlangs ook met zijn instemming is gebeurd? Is dat niet logischer dan dat iedere keer voor dit soort individuele regelingen naar een kindertabel of zo moet worden gegrepen?

De heer **Van Zijl** (PvdA): Het verheugt mij dat u ons schaart onder diegenen die zo pleiten voor vereenvoudiging van regelgeving. Ons imago is wel eens anders geweest, maar kennelijk is het de laatste jaren verbeterd.

Die eenvoud bepleiten wij hier in zekere zin ook. Betrokkene, in dit geval een gezin met kinderen, heeft een x-bedrag IHS en daarbij hoort de kindertabel. De eenvoud houdt hier in dat dit geheel wordt omgezet in BEW. Dat is betrekkelijk overzichtelijk. Het eraf halen van de kindertabel zou in dit soort situaties nog ingewikkelder zijn dan het meenemen van het hele bedrag.

Mevrouw **Giskes** (D66): Dan gaat een noodoplossing die eens in de IHS is gecreëerd, een eigen leven leiden en een vervolg krijgen. Die noodoplossing kan dan nooit meer verdwijnen.

De heer **Van Zijl** (PvdA): Wat zich nu wreekt, is dat u nooit voor die kindertabel bent geweest, en dat wij er wel voor waren. Dat komt in een debat als dit onmiddellijk weer terug. Daar is overigens niets op tegen. Als u mij vraagt of wij op termijn niet moeten overwegen een aantal van die kinderregelingen te harmoniseren, te stroomlijnen en in de fiscaliteit onder te brengen, dan wil ik daarover graag met u een constructief debat voeren.

Mevrouw **Giskes** (D66): Heel misschien of dolgraag?

De heer **Van Zijl** (PvdA): Wij willen dolgraag. Dat neemt niet weg dat ik zolang dat debat niet is gevoerd en niet tot een afronding heeft geleid, dolgraag wil dat de mensen die het aangaat de kindertabel kunnen meenemen. Als ik u nu beloof dat wij die discussie voeren, mag ik er dan op rekenen dat u meedoet met die kindertabel?

De **voorzitter**: U hoeft geen interruptie uit te lokken, mijnheer Van Zijl. Ik zou zeggen: gaat u rustig verder met uw eigen verhaal.

De heer **Van Zijl** (PvdA): Hiermee hebben we het onderwerp kindertabel gehad. U heeft al begrepen dat wij daarover samen met het CDA een amendement gaan indienen. We zien wel hoe daarop wordt gereageerd.

De onderhoudskosten zijn hier al ter discussie gesteld. Dat is een belangrijk en veel bediscussieerd onderdeel van de BEW. De vraag is of aspirant-kopers wel voldoende in staat zijn tot het noodzakelijke onderhoud en of er niet te veel risico's zijn. Dat was een belangrijk thema tijdens de hoorzitting. Een belangrijk aspect vormt de mogelijke rol die vervuld zou kunnen worden door de vereniging van eigenaren. Er zal in heel veel gevallen sprake zijn van een van rechtswege verplicht lidmaatschap van de vereniging van eigenaren. Dan is ook een gemeenschappelijk onderhoudsfonds verplicht. Maar daarmee is het fonds misschien nog niet voldoende gevuld.

Mevrouw **Giskes** (D66): Ik heb daar in mijn eerste termijn ook iets over gezegd. Het is niet helemaal terecht dat ervan uit wordt gegaan dat iedere koper wel in een vereniging van eigenaren zal zitten.

De heer **Van Zijl** (PvdA): Dat is correct. Het zal voor een groot deel van de aspirant-kopers gelden, maar uiteraard niet voor allemaal. Als er sprake is van een vereniging van eigenaren, zoals veelal in de gestapelde bouw het geval is waar de meest bescheiden inkomens in het geding zijn, en als die vereniging goed functioneert en over een onderhoudsfonds beschikt, dan ware te overwegen om het onderhoudsfonds via een toeslag te voeden. Dat

Van Zijl

is wat ik voorleg aan de indieners van het wetsvoorstel. Op die manier vindt een stukje kapitaalvorming plaats, worden de risico's over de tijd meer gespreid en zijn er meer garanties dat de woningen ook op termijn onderhouden worden. Kortom, daar zijn veel voordelen aan. Daarnaast zou ook kunnen worden nagedacht over de vraag of mensen die niet in zo'n VVE zitten, kunnen worden bereikt met een soort toeslag. De vraag is of daarvoor ruimte is en of wij dat met elkaar belangrijk vinden. Ik kan hier niet verwijzen naar de IHS, want dat is toch echt een ander verhaal. Ik vraag dus aan de indieners of zij daarover ook hebben gediscussieerd. Zo ja, waarom hebben zij daarvan afgezien, terwijl het hele veld erom vraagt? Kennelijk is het belangrijk. Hebben de indieners de dekkingsmogelijkheden bekeken?

Niet gehinderd door al te veel kennis op dit terrein wil ik een suggestie doen. Ik heb begrepen dat er een groot fonds voor investeringen in de stedelijke vernieuwing is. Wij praten hier nu toch over stedelijke vernieuwing. In dat fonds zou veel geld zitten. Door mensen die er meer verstand van hebben dan ik, is mij verteld, dat er in dat fonds zelfs een innovatiebudget zit. Zou het niet voor de hand liggen om zo'n onderhoudstoelage te dekken uit dat fonds? Dan kan worden gekeken naar een vorm waarbij iedereen wordt bereikt. Ik heb uitgerekend dat het gaat om een bedrag van 12 mln. per jaar, uitgaande van f 50 per maand per deelnemer en 20.000 deelnemers. Als het een rare gedachte is, hoor ik dat graag.

De heer **Van Middelkoop** (GPV): Of het raar is, kan de staatssecretaris u beter uitleggen dan ik. U schaatst wel links en rechts dwars door het veld heen.

Ik wil even ingaan op een politiek punt. Begrijp ik goed dat het voor u echt heel belangrijk is dat er een reservering komt voor onderhoud en dat voor u de verdere discussie gaat over de manier waarop dat gebeurt? U sprak zo-even over de mogelijkheden van de vereniging van eigenaren. Mevrouw Giskes gaf al aan dat dat misschien problemen oplevert, omdat niet iedereen lid is van een vereniging van eigenaren. Ik denk ook niet dat iemand verplicht kan worden er lid van te worden. Ik heb zelf een amendement ingediend om

het geld in depot te brengen bij de banken die toch al een functie hebben op dat gebied. Is wat ik zo-even zei een goede samenvatting van uw standpunt?

De heer **Van Zijl** (PvdA): Dat is een behoorlijke samenvatting van mijn standpunt. Er moeten twee dingen zijn voordat het er komt; in de eerste plaats een deugdelijke dekking en in de tweede plaats een voldoende politiek draagvlak. Zo'n combinatie leidt tot de mooiste resultaten.

De heer **Van Middelkoop** (GPV): Dan komen wij er wel zo'n beetje uit!

De heer **Poppe** (SP): Voorzitter! Vanuit onze zorg voor het onderhoud hebben wij een amendement ingediend waardoor het risico in ieder geval wordt gehalveerd. Gaat dat een beetje in de richting van hetgeen de heer Van Zijl beoogt?

De heer **Van Zijl** (PvdA): Wij zitten nog in de eerste termijn. De onderhoudsproblematiek wil ik serieus nemen. Er is veel over gesproken en het zou mooi zijn als wij op dat punt iets zouden kunnen doen. Dat neemt overigens niet weg dat via de kindertabel ook al iets wordt gedaan aan versterking van het financiële draagvlak. Ik ben er dus nog niet aan toe om nu al keihard te zeggen dat wij het moeten doen. Ik stel er vragen over, ik geef een suggestie voor een mogelijke dekking. Net als mevrouw Giskes wil ik weten hoe die club van vier erover denkt, of daar niet over is gesproken, en dan komen wij in tweede termijn wel bij de vraag of wij al dan niet tot amendering moeten overgaan.

De heer **Poppe** (SP): Het moet wel geregeld worden. Ik heb aangegeven tot welke problemen het in een VVE kan leiden als het verplicht wordt. De mensen moeten afspreken welk bedrag er in dat fonds moet worden gestopt. De een kan nu eenmaal minder opbrengen dan de ander. Wilt u het wettelijk regelen om dat te voorkomen?

De heer **Van Zijl** (PvdA): Op heel veel plaatsen zijn er al VVE's met onderhoudsfondsen – het is dus geen experiment meer – en op heel veel plaatsen werkt dat ook goed. U spreekt over ruzie en gedoe. Dat zal best voorkomen, maar op heel veel plaatsen functioneert het goed en

draagt het bij aan versterking van de woonomgeving, aan zelfbeheer, toch een van de motieven van het wetsvoorstel. Dat zal nooit overal 100% goed gaan, maar waar het wel functioneert, is het in ieder geval een verbetering ten opzichte van niks. En als wij het kunnen versterken, ben ik ervoor. Ik ben gevoelig voor de argumenten van de heer Van Middelkoop en mevrouw Giskes dat het niet overal bestaat, maar dan moeten wij bekijken of wij iets kunnen bedenken dat daarin voorziet. Bovendien moeten wij dan ook nog een dekking aangegeven. Ik vraag de initiatiefnemers dus eerst of zij daar kansen en financiële ruimte voor zien. Ik kan mij niet voorstellen dat zij die niet zien, maar zien zij die inderdaad niet, dan moeten wij er zelf mee komen.

De heer **Rietkerk** (CDA): Wat het onderhoud betreft, zijn wij het met de PvdA-fractie wel eens. De heer Van Zijl gaf echter als dekking stedelijke vernieuwing aan, maar die is niet zo consistent met de PvdA-lijn bij de begrotingen, want daar gingen amendementen en moties toch een andere richting op. Dat hadden wij overigens graag gesteund, maar ze zijn uiteindelijk toch ingetrokken.

Het amendement dat de CDA-fractie heeft ingediend, gaat uit van een dekking in de vorm van een kasschuif, maar ook minder administratieve lasten veroorzaakt, want na het vijftiende jaar is er gewoon minder rimram op het departement. Zijn dat suggesties waarover u mee wilt denken?

De heer **Van Zijl** (PvdA): Niet echt en dat heb ik bij interruptie al een beetje laten blijken. Aan de voorkant heeft dat aantrekkelijke kanten; de mensen krijgen wat extra geld, enkele tientjes in de maand, hetgeen overeen zou kunnen komen met het bedrag dat wij graag zagen als onderhoudstoelage, maar u haalt het weg op een plek die ons niet aanspreekt. Het verkleint de dekking voor risico's na vijftien jaar die voor rentestijging beoogd was. Daar is achter de tafel ongetwijfeld over nagedacht; zoveel kosten aan het begin en zoveel risico aan het eind. Dus of wij vinden iets extra's of niet en dat laatste zou ik erg jammer vinden, maar in de regeling zelf zie ik het niet zitten. Of ik een verkeerde dekking heb gekozen, weet ik niet. Men zou er ook van kunnen profiteren dat ik niet

Van Zijl

zo ontzettend thuis ben in deze materie. Het fonds investering stedelijke vernieuwing klinkt voor mij ik logisch. Er zit ook veel geld in, circa 1 mld. Het gaat toch om een stukje stedelijke vernieuwing en zo wordt het ook beargumenteerd. In zo'n bak geld moet het toch wel te vinden zijn. En als er dan ook nog een innovatiebudget is, dan lijkt mij dat ook zeer aantrekkelijk. Zie ik het echt helemaal verkeerd, dan zullen de indieners mij daar ongetwijfeld heel duidelijk op wijzen.

De voorraad geschikte woningen is een cruciaal thema. De vraag is of er voldoende woningen beschikbaar zijn die voldoen aan de criteria van de Nationale hypotheekgarantie. In de Randstad zal dat niet meevallen. Vandaar ook de noties over regionale differentiatie waarover de heer Luchtveld sprak. Wij zien dat niet helemaal, maar wij zien wel het probleem. Dus wij zijn ook heel benieuwd hoe hierop wordt gereageerd achter de tafel.

Verder zijn wij benieuwd naar de bereidheid van de corporaties om voldoende woningen beschikbaar te stellen, kan het zijn een beetje onder de marktwaarde. Dat zal in de Randstad zeker nodig zijn om voldoende mensen en woningen voor de regeling te bereiken. Kunnen de initiatiefnemers aangeven wat zij hiervan verwachten? Veel woningverstrekkers reageren toch wat stekelig op de gespannen relatie tussen de tussenvormen, de MGE-constructie en de BEW. Aanvankelijk hadden wij wel sympathie voor het idee dat de BEW eigenlijk ook van toepassing zou moeten zijn op de MGE. Ik ben daarover echter gaan aarzelen toen ik bedacht dat de BEW toch vooral is bedoeld om de koper zelf eigenaar te doen worden, zodat hij niet zijn hele leven lang gedwongen vastzit aan die MGE-constructie. Ik vind dit een goed argument. Je kunt echter ook de vraag stellen wat er gebeurt als een corporatie beide mogelijkheden naast elkaar aanbiedt met dezelfde korting en dezelfde voorwaarden. De corporatie moet dan wel aantonen dat een constructie zonder MGE een zekere meerwaarde heeft, want anders trapt er natuurlijk niemand in. Wij gaan uit van mondige burgers. Er mag geen sprake zijn van paternalisme: wij kiezen niet voor de mensen, dat doen zij zelf wel.

De heer **Poppe** (SP): Na lezing van

het amendement van de heer Van Zijl heb ik begrepen dat de korting die wordt verstrekt bij de MGE-constructie, ook wordt verstrekt als wordt gekozen voor een constructie zonder MGE. Heb ik dat goed begrepen?

De heer **Van Zijl** (PvdA): Dat heeft de heer Poppe goed begrepen. Dan is er sprake van een echte vrije keuze voor de huurder als hij behoefte heeft aan een extraatje, namelijk een beetje risicodekking en het recht om de woning te verkopen als het hem uitkomt, terwijl hij bij verlies minder verlies neemt. Daartegenover staat ook wat minder winst bij winst en uiteraard wordt de woning dan doorverkocht voor het goede doel.

De heer **Poppe** (SP): Bedoelt de heer Van Zijl met het goede doel het verdelen onder de linker- en de rechterarm?

De heer **Van Zijl** (PvdA): Neen. Ik doel dan op het doorverkoopen. Ik vond het betoog van de heer Poppe niet zo geweldig, maar dit deel ervan wel.

De heer **Poppe** (SP): Die hogere korting op de verkoopprijs gaat natuurlijk wel ten koste van het sociale karakter van de volkshuisvesting, want het geld kan dan niet meer daaraan worden besteed. Dit bedrag wordt dan als het ware geprivatiseerd. Het mag toch worden meegenomen bij verkoop en winst.

De heer **Van Zijl** (PvdA): Bij BEW zonder MGE is de nieuwe eigenaar vrij. Als het onder dezelfde voorwaarde op vrijwillige basis mogelijk is te kiezen voor de MGE-voorwaarden van de corporatie, tekent de koper voor beide kanten in. Hij kiest dan voor de prettige kanten als risicospreiding, onderhoud, enz. Dit zal wel een beetje wervend moeten worden gebracht, want de keerzijde is dat de koper ook een deel van de winst inlevert.

De heer **Poppe** (SP): Als de koper niet voor de MGE kiest, maar volgens het amendement van de heer Van Zijl wel in aanmerking komt voor de korting, verdwijnt dat geld uit de sociale huursector naar de private sector.

De heer **Van Zijl** (PvdA): Dat is waar. Als de corporatie een woning met

korting verkoopt, profiteert de koper van de korting. Gebeurt dit niet, dan wordt een aspirant-koper altijd in de MGE-constructie gedwongen. Daar zijn wij op tegen.

Mevrouw **Giskes** (D66): Als er met korting wordt verkocht, staat het de verkopers vrij te bedingen dat die korting wordt terugbetaald. Hier is dus geen sprake van MGE, maar van verkoop met korting.

De heer **Van Zijl** (PvdA): Dank u zeer, maar uiteraard gelden dan de voorwaarden voor wanneer er verkocht is en met korting doorverkocht, eventueel geïndexeerd.

Mevrouw **Giskes** (D66): Het is ook denkbaar dat de corporatie daaraan geen behoefte heeft.

De heer **Van Zijl** (PvdA): Inderdaad, maar het is logisch dat men zo iets kan bedingen.

Aan de keuze van de hypotheekvorm heb ik weinig toe te voegen, want bijna alle collega's hebben daarover gesproken. Het voordeel van een lange spaarhypotheek met een looptijd van dertig jaar en een vaste rente voor vijftien jaar is een laag risico. Een nadeel is dat oudere huurders niet meer in aanmerking komen. Het is allemaal wel wat paternalistisch, want wij dwingen mensen een bepaalde vorm op. Wij hebben dus sympathie getoond voor het amendement-Luchtveld en die sympathie ging zo ver, dat wij het amendement hebben medeondertekend.

In artikel 5b wordt geregeld dat achterstallig onderhoud moet worden verricht door anderen dan de eigenaar-bewoner voordat de constructie ingaat. Dat vind ik ook weer zo paternalistisch: waarom kan de betrokkene zelf niet gewoon zijn woning opknappen? Er zijn veel mensen die dat heel goed kunnen en ik zie niet in waarom dit per se aan een bedrijf moet worden overgelaten. Om dit deel van het artikel te schrappen, hebben wij samen met de heer Rietkerk een klein amendement ingediend.

Mevrouw **Giskes** (D66): Voorzitter! Is de heer Van Zijl niet bang dat daarmee mensen worden verleid om duurder te kopen dan voor hen verantwoord is? Men zou kunnen bedenken dat men zelf wel even het dak kan vervangen en de riolering

Van Zijl

kan repareren. Zo iets valt altijd tegen en dan heeft men te duur gekocht en komt men in de problemen.

De heer **Van Zijl** (PvdA): Nee. Ik ga ervan uit dat corporaties geen woningen met dakverzakkingen of wat dan ook aanbieden.

Mevrouw **Giskes** (D66): Dat is de denkfout die in dit wetsvoorstel wordt gemaakt. Iedereen kan met een koopsubsidie namelijk kopen van iedereen.

De heer **Van Zijl** (PvdA): Ik kan mij voorstellen dat in de koop-overeenkomst afspraken worden gemaakt over gevallen van ernstig achterstallig onderhoud. Maar wat in het wetsvoorstel staat, namelijk dat zulke dingen nooit aan de bewoners zelf mogen worden overgelaten, dat gaat mij te ver.

Mevrouw **Giskes** (D66): Het is nog leuker: het mag best door de bewoner zelf worden gedaan, maar bij de bepaling van de hypotheek, dus het koopbedrag, wordt gezegd dat de prijs moet worden berekend op basis van derden die dit werk doen. Als je de klus op een slimme manier goedkoper gedaan weet te krijgen, dan is dat mooi meegenomen. Zo iets mag weer wel.

De heer **Van Zijl** (PvdA): Zo had ik het niet begrepen, maar laten wij die discussie maar voeren. Als mensen de klus zelf mogen uitvoeren en het voorbeeld alleen maar als een soort rekenvoorbeeld wordt gebruikt, dan liggen de zaken voor mij genuanceerder. Ik heb echter begrepen dat het werk door anderen moet worden gedaan, dus door erkende aannemers, waarbij de rekening ook moet kunnen worden overhandigd. Ik laat dit thema graag nog even liggen. Mij gaat het erom dat ik niet wil opleggen dat dergelijke klussen per se door derden moeten worden uitgevoerd.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): In het interview in de Volkskrant van 25 november heeft de heer Duivesteyn het over een grijs gebied in de economie dat zorgdraagt voor dat soort klussen en voor onderhoud. Het gaat dus niet alleen om de gouden handjes van de bewoner, maar wellicht ook om grijze handjes van derden. Hoe kijkt u daartegenaan?

De heer **Van Zijl** (PvdA): U doelt op zwarte handen. Nu, daar zijn zij tegen.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Die lui zitten tegen het grijze gebied in de economie aan.

De heer **Van Zijl** (PvdA): Ik heb daar geen idee van, dat zou u aan de heer Duivesteyn moeten vragen.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): U weet niet hoe dat werkt?

De heer **Van Zijl** (PvdA): Nee. Gouden handen begrijp ik, zwartwerken ook, maar van een grijs gebied heb ik geen idee.

De heer **Poppe** (SP): Heeft de PvdA-fractie ook nagedacht over de handhaving van de kwaliteit van het woningenbestand in het algemeen? Wie houdt de controle op de kwaliteit van de resultaten van het zelf verbouwen en onderhouden?

De heer **Van Zijl** (PvdA): Bij mij komt ook niemand kijken hoe ik mijn woning onderhoud. Het idee van het wetsvoorstel is dat mensen meer betrokkenheid bij hun eigen woning krijgen. De financiële ruimte is groot genoeg. Er zijn wat randvoorwaarden nodig en daarvan bespreken wij er nu een aantal. Mensen zullen trots en eer leggen in het onderhouden van hun woning: het is hun bezit en als de waarde ervan stijgt, kan dat voor sommigen een deel van de oudedagsvoorziening vormen.

De heer **Poppe** (SP): Dat begrijp ik, maar ik stelde een vraag. Waar de gouden handjes ontbreken en de centjes voor de witte handjes van de vakman niet bestaan, doen mensen de klussen zelf. Wij kennen de problemen die soms ontstaan als mensen een huurwoning verlaten. Wie houdt controle op de algemene kwaliteit van het Nederlandse woningenbestand? Denkt hij ook niet dat het woningbestand achteruit zal gaan als er geen controle is door bijvoorbeeld bouw- en woningtoezicht? Er moet toch voor worden gezorgd dat de reparaties die mensen zelf verrichten, aan bepaalde kwaliteitseisen voldoen?

De heer **Van Zijl** (PvdA): Ik maak mij hierover vooralsnog geen zorgen. Ik ga ervan uit dat de meeste woningen goed en netjes zullen worden

onderhouden. Dat neemt natuurlijk niet weg dat een bescheiden percentage van de woningen zal verslonzen. Ik ken ook talloze huurwoningen die er buitengewoon treurig bij liggen. Dat is nu eenmaal zo, aangezien mensen niet altijd hun verantwoordelijkheid nemen. Ik wijs echter de suggestie af dat een woningbezitter met een smalle beurs zich minder verantwoordelijk voelt voor zijn bezit dan een huurder.

De **voorzitter**: Mijnheer Poppe, volgens mij wilt u wederom dezelfde vraag aan de heer Van Zijl stellen. Ik sta dat niet toe. De heer Van Zijl vervolgt zijn betoog.

De heer **Poppe** (SP): De heer Van Zijl legt mij woorden in de mond die ik zeker niet heb gezegd.

De **voorzitter**: Dit onderwerp is nu voldoende aan de orde geweest.

De heer **Van Zijl** (PvdA): Voorzitter! Het zal geen verbazing wekken dat ik dit een goed wetsvoorstel vind. Het kan echter nog wat beter. Het wetsvoorstel mag desalniettemin een mijlpaal worden genoemd. Huren is niet inferieur aan kopen, maar het bezit van een eigen woning mag niet voorbehouden zijn aan mensen met een bredere beurs. De kern van het wetsvoorstel is het creëren van keuzevrijheid binnen verantwoorde kaders. Wellicht kunnen wij de indieners en daarmee duizenden aspirant-woningbezitters volgende week feliciteren.

□

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Mevrouw de voorzitter! Andere sprekers hebben al gememoreerd dat het voorliggende wetsvoorstel een lange voorgeschiedenis kent. In 1996 en 1997 zijn de eerste voorstellen op tafel gelegd door de heren Duivesteyn en Van der Ploeg. Een aantal maanden later hebben de christendemocraten Biesheuvel en Terpstra zich bij hen aangesloten en inmiddels zijn wij zover dat ook mevrouw Van 't Riet van de D66-fractie en de heer Hofstra van de VVD-fractie achter de regeringstafel plaats mogen nemen.

Hier is bijna sprake van een monsterverbond. Wat er van dit monsterverbond overblijft, kunnen wij echter pas over enkele dagen beoordelen. De twee initiatiefnemers

Van Gent

van het eerste uur zijn vandaag aanwezig om deze vorm van koopsubsidie te verdedigen. Ik kan mij goed voorstellen dat dit voor hen een mooie dag moet zijn. Willem Elsschot schreef dat tussen droom en daad wetten in de weg staan. Voor Adri en Pieter is het precies andersom. Zij hadden een droom en hebben deze tot een wet gemaakt, de Wet bevordering eigenwoningbezit. Ik feliciteer beide heren en de overige ondertekenaars met deze initiatiefwet.

Ik heb bewust gekozen voor een positieve insteek, omdat ik het een bijzondere prestatie vind dat zij dit voor elkaar hebben gekregen. In Groningen zeggen wij dan: het kon minder. Dat is bedoeld als een compliment. Ik voeg daar echter wel aan toe dat het ook nog wel iets beter kan. Dat er nog enige pikante problemen moeten worden opgelost, blijkt wel uit het grote aantal amendementen dat is ingediend. Willem Elsschot schreef immers: tussen droom en daad staan wetten in de weg staan én praktische bezwaren. In mijn bijdrage ga ik in op de praktische bezwaren die naar de mening van de GroenLinks-fractie aan het onderhavige wetsvoorstel kleven.

De GroenLinks-fractie is geen principieel tegenstandster van het verlenen van koopsubsidie aan minder draagkrachtigen en minder vermogenden. Als mensen met hogere inkomens door de fiscus zo enorm worden gestimuleerd om een huis te kopen, waarom zouden mensen met minder geld dan ook niet uit deze ruif mogen mee-eten? Evenmin willen wij een principieel onderscheid maken tussen huursubsidie en koopsubsidie. Het wonen is een eerste levensbehoefte en voor vele mensen is het verschil tussen inkomen en woonlasten te groot. Ik zou hierop graag een reactie willen horen van de initiatiefnemers. Dat is precies waarom er een staatssecretaris van volkshuisvesting is. De zorg voor betaalbaar wonen is een overheidstaak. Je moet bekijken hoe in de toekomst in de volkshuisvesting moet worden geïnvesteerd als het gaat om een ander aanbod op de markt: ouderen, veel meer eenpersoonshuishoudens en waarschijnlijk een toename van mensen die willen blijven huren of opnieuw willen gaan huren. De veranderende vraag is een belangrijk punt in de discussie over de volkshuisvesting.

Wij hebben wat bezwaar tegen het door de initiatiefnemers opgeroepen beeld dat kopen beter is dan huren. Voor veel mensen is huur nog steeds de beste koop. Het is flexibel, zorgeloos, het is relatief gemakkelijk om te verhuizen en mensen nemen minder risico. Er is wel eens gezegd dat onze minister van Financiën Zalm die zelf een huurwoning heeft, het beste bewijs van voorkennis zou zijn wat er met de markt gaat gebeuren. Huren is niet zo'n rare verzekering voor de toekomst. GroenLinks stelt dan ook dat het huren van een huis een zeer bewuste keuze kan zijn en dat het niet als een woonvorm moet worden afgeschilderd voor mensen die eigenlijk niet kunnen kopen en een klein beetje zielig zijn dat ze nog in een huurhuis zitten. Wij zouden het zeker niet willen betitelen als een soort tweederangs keuze. Wellicht kunnen de initiatiefnemers ook daarop eens uitgaan.

Een ander uitgangspunt van de indieners is dat kopers voor een beter woon- en leefklimaat zorgen dan huurders. De indieners stellen expliciet dat mensen met een koopwoning beter voor hun woning en woonomgeving zouden zorgen dan huurders. Deze stelling is niet waar en het is zeker niet aardig. Waarom is het niet waar? De indieners zijn vast bekend met het rapport van de VROM-raad Stad en wijk, verschillen maken kwaliteit en met de publicaties van de wijkprofessor Duyvendak. Deze onderzoeken kennen duidelijke conclusies. Een groter aantal kopers in een wijk leidt niet tot meer leefbaarheid, gezelligheid of mooiere openbare ruimte. Integendeel. Daar waar huurders nog enige buurtidealen hebben – zij organiseren zich nog in bewoners- en huurdersplatforms – blijken kopers meer geneigd zich in hun eigen territorium terug te trekken. Ik zou graag een reactie van de indieners willen hebben. Ik zei het al: het is ook niet aardig. Er wordt gesuggereerd dat huurders toch een beetje slechter voor de woonomgeving zorgen dan kopers. Zij worden door een dergelijke stelling wat in de hoek gezet. Volgens mij delen wij met een aantal van de indieners en wellicht met alle indieners de idealen van een ongedeelde stad en van een gemeenschappelijk wijk- of wijkgevoel. Als de indieners dit met mij eens zijn, dan moeten zij toch kunnen uitleggen waarom zij 3

miljoen huishoudens van huurders geen volwaardige rol toedichten in de stedelijke vernieuwing.

Voorzitter! Ik kom te spreken over de hypotheekrenteaftrek. Zoals het een goed GroenLinkser betaamt is het voor mij geen taboe om erover te spreken. Het creëert bij de fractie van GroenLinks ook geen onrust. De heer Van Zijl zei: eindelijk eens een voorstel inzake hypotheekrenteaftrek dat geen onrust creëert. Volgens mij roept hij dat zelf op. Wij hebben die problemen gelukkig niet. Het is mij wel opgevallen dat in de toelichting bij het wetsvoorstel op geen enkele wijze kritisch wordt gekeken naar de fiscale behandeling van het eigen huis zoals dat in Nederland is vorm gegeven. Wellicht heeft dat iets te maken met het monsterverbond. Het valt mij wel op dat een van de indieners afgelopen zaterdag op het Woonbondcongres, de heer Duivesteijn, zijn kaken stijf op elkaar hield toen hem de vraag werd gesteld hoe hij persoonlijk tegen de fiscale behandeling van het eigen huis aankeek. Ik zie hem nu heel onschuldig kijken, maar die vraag is hem door de heer Tromp echt gesteld. Hij keek wat verwrongen. Ik zag hem bijna denken: wat er ook gebeurt, ik ga hier geen antwoord op geven. Ik vind dat jammer. Het gaat om iemand die zich zelf presenteert als een tegendraads Kamerlid. Ik ben voor tegendraadsheid. Dat Kamerlid zegt ook dat het niet slecht is om op dit vlak ambities te hebben, omlend op het terrein van de volkshuisvesting. Ik moet in dit verband denken aan de heer Pronk, die laatst – het ging over de grondpolitiek – zei: hou je mond over de grond. Het lijkt erop dat de heer Duivesteijn nu zoiets heeft als: hou je kwek over de aftrek. Mijnheer Duivesteijn ik zou u toch willen vragen, hierop nader te gaan. In het Volkskrantinterview waarnaar ik al bij interruptie verwees, heeft u gezegd dat de discussie over de hypotheekrenteaftrek een taboe is. Ik zou het tegendraadse Kamerlid Duivesteijn willen vragen of dit voor hem werkelijk een taboe is geworden. Of staat hij nog open voor een goed debat over dit onderwerp? Hij weet net zo goed als ik dat hoe meer mensen verdienen en hoe duurder het huis is, de overheidssteun voor het eerste huis verder toeneemt; 40% van de fiscale uitgaven voor de eigen woning gaat naar 7% van de Nederlanders. Dat is vermogend Nederland. Dat zou de heer

Van Gent

Duivesteijn toch, net als ik, moeten betreuren.

De kritiek van GroenLinks is altijd geweest dat het andersom zou moeten zijn: meer verdienen betekent minder rentesubsidie. De initiatiefnemers zijn dit blijkbaar met ons eens. De eigenwoningbijdrage neemt immers af naarmate het inkomen stijgt, net als in het kader van de IHS. Kortom, mogen wij tijdens deze behandeling een statement verwachten als: de huidige fiscale behandeling van het eigen huis is onrechtvaardig? Voorzitter! Ik heb er begrip voor dat dit wellicht niet door het gehele monsterverbond kan worden uitgesproken, maar misschien kan de eerste woordvoerder er toch iets over zeggen.

Ik richt mij vervolgens op de spanning tussen collectief en individu. Het overgrote deel van de huurwoningen in Nederland is met rijkssubsidies gebouwd. De sociale huursector wordt dan ook beschouwd als een waardevol collectief goed. Ook huurders hebben continu bijgedragen om dit collectief goed in stand te houden, door het betalen van huur. Met "collectief goed" bedoel ik dan ook dat die sector in feite van ons allemaal is. Eigenlijk moeten wij ons allemaal zorgen maken over die sector en moeten wij ervoor zorgen dat daarvan voldoende overblijft.

De nu voorgestelde regeling is ten principale een zeer ingrijpende omslag. In een van de kranten is dit zelfs "een revolutie" genoemd; dat vond ik toch wat overdreven. Wat tot op heden collectief was, wordt nu uitgevent aan min of meer toevallige individuen, zo zou men kunnen zeggen. Graag horen wij van de indieners waarom zij deze individuen belangrijker vinden dan een sterke sector voor mensen, nu en in de toekomst. Ook anderen hebben zich afgevraagd hoe de huursector en de sociale koopsector zich in de toekomst zullen ontwikkelen. Het gaat niet aan dat de nu-kopers een eerste gewin halen en dat volgende kopers minder te kiezen hebben omdat de prijzen gaan stijgen.

De sociale huursector dient wat ons betreft sterk te zijn en te blijven. Zeker als het weer eens wat minder goed gaat met de economie, dient er een ruime voorraad goedkope en betaalbare huurwoningen te zijn. Als ik in de krant lees dat het CDA jaarlijks ruim 50.000 huurwoningen in de verkoop wil doen, roept dat bij

ons vraagtekens op. Ik weet niet of de indieners wel eens hebben geprobeerd om in bepaalde regio's een betaalbaar huurhuis te bemachtigen. Ook hiervoor zijn de wachtlijsten zeer lang en is de keuze beperkt. Men kan op goede gronden pleiten voor stevige investeringen in de huur- in plaats van in de koopsector. Vanmiddag hebben wij over een motie terzake gestemd en gelukkig staakten de stemmen. Ik zal er alles aan doen dat dat de volgende week weer zo is, zodat wij die motie kunnen afservieren.

Voorzitter! GroenLinks wil geen streefcijfers voor de verkoop van corporatiewoningen. Wij zijn van mening dat men dit veel meer op lokaal niveau, tussen gemeenten, corporaties en bewoners, zou moeten laten regelen. Dat zou onzes inziens tot gunstige resultaten leiden.

Vervolgens kom ik op de vormen van maatschappelijk gebonden eigendom en ik begin met een citaat dat ik de heer Duivesteijn wil voorleggen: "De financiële en zeggenschapsverschillen tussen huren en kopen dienen te vervagen." De heer Biesheuvel houd ik het volgende citaat voor: "Nieuwe methoden zijn nodig om ook de groepen die tot nu toe niet over een eigen koopwoning konden beschikken, hiertoe te stimuleren en te faciliteren, bijvoorbeeld via casco-verkopen." En dan heb ik nog een citaat voor mevrouw Van 't Riet: "D66 staat positief tegenover nieuwe woonvormen op het grensvlak tussen huren en kopen. Deze woonvormen komen tegemoet aan de wens van eigen bezit, zonder de risico's die kopen altijd met zich mee brengt."

Het is een beetje treurig, maar ik kon voor de heer Hofstra niet zo gauw een toepasselijk citaat vinden. Ik heb echter mijn best gedaan en wat op internet gesurft en daar kwam ik zijn verkiezingsprogramma tegen. Ik lees daarin dat het eigenwoningbezit gestimuleerd moet worden en dat de fiscale faciliteiten moeten blijven bestaan. Ook huurders moeten worden gestimuleerd. Wat het maatschappelijk gebonden eigendom betreft, is hij consequent. Dat staat niet in zijn programma.

De VVD, c.q. de heer Hofstra, heeft een enorme invloed gehad binnen dit monsterverbond. Hij heeft dat hele maatschappelijk gebonden eigendom afgeserveerd, terwijl de

andere drie indieners in hun eigen verkiezingsprogramma expliciet daarop ingaan. Ik vind het jammer dat dit zo gemakkelijk is losgelaten. Ik vraag de indieners, behalve de heer Hofstra, hoe dit tijdens de onderhandelingen gegaan is. Ik moet namelijk constateren dat Biesheuvel, Duivesteijn en Van 't Riet het minder goed op dit punt gedaan hebben dan de heer Hofstra.

De fractie van GroenLinks betreurt het zeer dat de vormen van tussenkoop maatschappelijk gebonden eigendom in dit voorstel niet zijn opgenomen. Bij de begrotingsbehandeling zei ik al dat het om allerlei varianten daarin gaat. Met de constructies van maatschappelijk gebonden eigendom, die op dit moment al ingang vinden, wordt al een deel van de doelstelling van het wetsvoorstel gerealiseerd. Het zou goed zijn als dit wetsvoorstel wordt gebruikt om die vormen beter toegankelijk te maken. Ik zal een aantal redenen geven waarom ik vind dat het een absolute misser is dat dit niet is opgenomen. Eigenlijk ben ik verbijsterd dat de indieners zich gek hebben laten maken door de reactie van de Vereniging eigen huis die moord en brand schreeuwt dat het zakkenvullerij en schandelijk is dat dit wordt voorgesteld. Daar laten zij zich door beïnvloeden, terwijl eigen wethouders in grote steden en woningbouwcorporaties aangeven dat het een geweldige constructie is. Je kunt toch niet totaal geïsoleerd en vervreemd van je achterban dit alles terzijde schuiven? De heer Duivesteijn knikt ja, maar hij kan toch dit soort acties toch niet geïsoleerd volhouden? Nogmaals: waarom wordt de Vereniging eigen huis zo serieus genomen en de anderen die goede argumenten geven voor het maatschappelijk gebonden eigendom niet? Waarom wilt u daar niet over praten?

Ik zal nog wat argumenten aan de hand doen waarom die vormen van tussenkoop zo belangrijk zijn. Je kunt zeggen dat het een compromis is tussen het individueel gewin en het collectieve goed van de sociale huursector. Het is ook geen winstafroming, maar een deling van het risico bij waardevermindering van de woning. Maatschappelijk gebonden eigendom is wellicht de enige manier – of een extra manier – om corporaties over de streep te trekken om hun woningen te verkopen. De heer Hofstra roept flink

Van Gent

in de kranten dat, als de corporaties weigeren die huizen onder de prijs te verkopen, ze dan gedwongen worden. Gelukkig kunnen ze op dit moment niet gedwongen worden en ik zal u verklappen dat de fractie van GroenLinks dan ook niet van plan is die mogelijkheden te geven. Wellicht kunnen de indieners mededelen hoe zij tegen die dwang aankijken. Er mag geen vijandbeeld ontstaan jegens de corporaties. Zij werken er natuurlijk ook aan om het volkshuisvestingsbeleid op een goede manier gestalte te geven.

Er is eerder gesproken over de regionale prijsverschillen. Het maatschappelijk gebonden eigendom kan in de regio's wel degelijk iets uitmaken. In regio's waar het aanbod binnen de marges erg krap is, kan het maatschappelijk gebonden eigendom een vorm van koop mogelijk maken. Mensen met lage inkomens kunnen natuurlijk ook nadenken. Ik vind ook dat mensen een vrijere keuze moeten hebben in welke vorm van koop zij uiteindelijk meegaan. Ik ga ervan uit dat er een uitgebreide reactie komt. Wij hebben in ieder geval een amendement op dit punt ingediend.

De heer **Luchtenveld** (VVD): U zegt dat het maatschappelijk gebonden eigendom ook een regionale oplossing kan zijn. Zou u iets dieper willen ingaan op de regionalisatie?

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Ik vind dat helemaal geen goed voorstel. U zegt zelf dat u de speculatie zoveel mogelijk wilt indammen, maar u damt die niet helemaal in. U damt ook de prijsverhoging niet in. Wij moeten er toch mee oppassen. Ik wil u een tegenvraag stellen. Hoe wilt u dat precies indammen? Het lijkt mij toch lastig. Waar trek je de grens, hoe ga je dat controleren en hoe verhoudt dat zich met de ontwikkelingen op de markt? Het is mogelijk dat de prijzen stijgen in de gebieden waar de huizen duurder mogen worden gekocht en andersom wanneer ze goedkoper mogen worden gekocht. Ik voorzie toch heel veel problemen. Juist de VVD-fractie zit toch niet te wachten op extra bureaucrativering?

De **voorzitter**: Bij interrupties worden de vragen aan u gesteld; u hoeft ze niet terug te stellen.

De heer **Luchtenveld** (VVD): Ik zal er

in tweede termijn verder op ingaan. Een van de punten is monitoring: je kunt zien hoe regionale markten zich ontwikkelen. Wij hebben nu al cijfers gekregen over die ontwikkeling. Wij overwegen om het kader in de wet op te nemen, zodat de details bij algemene maatregel van bestuur kunnen worden uitgewerkt. Dan komen dergelijke punten aan de orde. Je moet het niet te vroeg doen, maar pas als blijkt dat het aanbod in bepaalde regio's te gering is.

De heer **Rietkerk** (CDA): De CDA-fractie is ook voor keuzevrijheid voor de koper. Maatschappelijk gebonden eigendom hoort daarbij. U noemt in uw amendement nogal nadrukkelijk de 50%. Bent u op de hoogte van de voorbeelden dat er bij een maatschappelijk gebonden eigendom van ongeveer f 180.000, gelet op de marktwaarde van 2,5 ton en de rentewinst, voor de eigenaar van de woning een voordeel mogelijk is van 70, 75 tot 80%? Onderkent u die voorbeelden uit de praktijk? Waarom noemt u die 50%?

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Ik meen toch dat je die winst moet indammen, omdat het van belang is dat die huizen ook bij verkoop beschikbaar blijven voor de sociale koopmarkt. Vervolgens moet een deel van de winst terugkomen bij de corporatie die de woning terugkoopt, zodat zij in staat is om die weer voor een redelijke prijs te verkopen. Dan zijn ook andere generaties kopers in staat om sociale koopwoningen te bemachtigen.

De heer **Rietkerk** (CDA): Heeft u er problemen mee dat er 70 tot 75% winst naar de eigenaar van de woning gaat? Uiteraard speelt daarbij de voorwaarde mee die is bedongen door de corporaties dat die woning terugkomt en dat ook een deel van die winst terugkomt. Waarom houdt u zo strikt vast aan die 50%?

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Ik heb net aangegeven dat ik voor een fiftyfifty winst- en verliesdeling ben. In dergelijke constructies moet je er ook rekening mee houden dat de markt inzakt. Laatst heeft in de krant gestaan dat een huis een jaar nadat het is gekocht een à anderhalve ton meer waard is. Wij maken ons allemaal zorgen over de gekte op de

koopmarkt. Daarom vinden wij het belangrijk om die prijsontwikkeling enigszins in te dammen. Ik heb het andere amendement ook gezien. Ik vind het interessant. Ik wil er best nog eens naar kijken.

In de Wet bevordering eigenwoningbezit is een belangrijke rol weggelegd voor de corporaties. Zij zijn in hoofdzaak verantwoordelijk voor het aanbod van de BEW-woningen.

Een belangrijke vraag die zeker samenhangt met de vorige over het maatschappelijk gebonden eigendom, is de volgende. Waarom zouden de corporaties verkopen? Een eenmaal verkochte woning is voorgoed verloren voor de huurmarkt en corporaties zijn medeverantwoordelijk voor een kernvoorraad sociale huisvesting. Bovendien worden zij aangemoedigd om de woningen ver onder de marktwaarde te verkopen. Waarom zouden zij dit doen, als duurzaam verhuren van de woning meer oplevert? GroenLinks wil hier geen hijgerig sfeertje rondom de verkoop van sociale huurwoningen. Als wij corporaties serieus nemen als maatschappelijk ondernemer, dienen zij deze afweging in samenspraak met hun partners in vrijheid te kunnen maken. Tussenvormen als maatschappelijk gebonden eigendom kunnen aan de doelstelling van het wetsvoorstel bijdragen en spelen – daar ben ik echt van overtuigd – een belangrijke rol bij de stadsvernieuwing. De wethouders over wie ik het net had, gaven dit ook al aan. Ik wil dan ook graag een reactie van de indieners op dit punt horen.

De doelgroep van de wet bestaat uit mensen van 23 jaar en ouder die minimaal drie jaar een zelfstandige woning hebben gehuurd. Dit is tot op zekere hoogte begrijpelijk. Ik wil echter wel het punt dat mevrouw Giskes opvoerde, steunen. Zij stelde: waarom zou je onder de 23 de neiging hebben tot speculeren en boven de 23 opeens niet meer. Het zijn natuurlijk ook heel verschillende groepen. Waarom worden mensen die nu reeds een koopwoning bezitten en die de lasten daarvan nauwelijks kunnen opbrengen, de zogenaamde noodkopers, trouwens van de regeling uitgesloten? Dat vind ik een echt belangrijk punt. Moeten deze mensen hun woning eerst verkopen, drie jaar gaan huren en vervolgens weer gaan kopen? Dat lijkt ons wat onzinnig. Het wetsvoor-

Van Gent

stel heeft immers niet voor niets in de titel staan: het verkrijgen en kunnen blijven bewonen van een eigen woning. Ik kan mij dan ook voorstellen dat ook deze groep met de inwerkingtreding van de wet in aanmerking komt voor de subsidie. Graag een reactie!

Ik kom op de kosten. De indieners gaan uit van een inkomensstijging die minimaal gelijk is aan de geldontwaarding, zeg de inflatie. De lonen en de uitkeringen worden jaarlijks verhoogd met minimaal de inflatie, simpelweg om te voorkomen dat het reëel besteedbare inkomen daalt. Is het nu echt de bedoeling dat deze inflatievergoeding volledig in de eigen woning wordt gestoken? Kan GroenLinks ervan uitgaan dat de normbedragen en de hoogte van de bijdragen ieder jaar evenredig met minimaal de inflatie worden verhoogd? Ook hier speelt het punt van de armoedeval.

De driejaarstijdvakken lijken in onze ogen wat willekeurig gekozen. Wij begrijpen dat gestreefd is naar zomin mogelijk bureaucratische lasten. In drie jaar kan, wat de hoogte van iemands inkomen betreft, veel gebeuren, zowel omhoog als omlaag. Kunnen de indieners dit toelichten? Ik wil ook weten hoe het precies zit met de uitvoeringskosten. Verder wil ik de keiharde garantie krijgen dat hogere kosten niet ten koste gaan van eventuele huursubsidieverstrekingen. Hoe verhoudt een en ander zich in de totale VROM-begroting? En hoe verhoudt zich dat tot investeringen in nieuwe woonvormen voor bijvoorbeeld ouderen? Komen die niet onder druk te staan, als hiervoor te veel geld uitgegeven moet worden? In dit kader wil ik ook de vermogensvrijlating ABW aankaarten. Volgens mij is dat op dit moment nog niet geregeld, terwijl het wel een belangrijk punt is. Als mensen een vermogen opbouwen, is het natuurlijk erg pijnlijk dat zij dat vermogen vervolgens weer moeten opeten. Ik wil dit dus graag geregeld zien.

Waar het gaat om het vangnet, sluit ik korthedshalve aan bij de opmerkingen van de heer Van Zijl. Hij heeft op dit punt een amendement ingediend om de percentages wat te verlagen. Ik ondersteun dat van harte.

De heer **Rietkerk** (CDA): Ik wil nog even terugkomen op het opeten van

het eigen huis. Begrijp ik het goed dat u ervoor pleit om, als het om dat thema gaat, een verschil te maken tussen de kopers nu en de kopers via het wetsvoorstel?

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Ik kom hier straks in het kader van de voorlichting even op terug. Er wordt steeds gezegd dat een van de grote voordelen van dit wetsvoorstel is dat ook mensen met een heel laag inkomen c.q. mensen in de bijstand toch een stuk eigen bezit kunnen opbouwen. Wij moeten daarbij echter wel in ogenschouw nemen dat een groot deel van dat eigen bezit op een gegeven moment opgegeten moet worden. De indieners hebben gezegd dat zij hier nog op terug zouden komen. Ik vind dit in ieder geval een reëel punt. Het moet ook in de voorlichting over de vraag of je dit nu wel of niet moet doen, een rol spelen. Je moet mensen geen zalm voorhouden, als het uiteindelijk een spierinkje blijkt te zijn. Je moet dat dus gewoon helder aangeven.

Ik was gebleven bij het onderhoud. In het wetsvoorstel wordt uitgegaan van de kosten van onderhoud volgens de Nibud-norm van 0,9% van de waarde van de woning. Deze norm is echter een gemiddelde, terwijl de woningen die worden verkocht misschien meer onderhoud behoeven dan de voorgestelde 0,9%. De indieners voeren de zelfwerkzaamheid op als oplossing, de zogenaamde handige of gouden handjes. Stel dat je die handige handjes niet hebt of dat je geen familielid hebt met handige handjes. Dan wordt het een stuk lastiger. Ik wil geen pleidooi voeren voor zwartwerken of het grijze circuit, maar wij vinden het uitermate belangrijk dat het onderhoud op een heldere manier wordt geregeld. Misschien moet de niet zo handige handjes een cursus duurzaam klussen worden aangeboden. Ik denk dat dit te optimistisch wordt geformuleerd. Wij zien veel meer in de verplichte deelname aan het onderhoudsfonds van de woning. Dit garandeert volgens ons dat de waarde van de woning en het opgebouwde vermogen redelijk stabiel blijven. De levensduur van de woning gaat omhoog, maar dat geldt ook voor de kwaliteit en de leefbaarheid van de wijk. Er is gesproken over rotte kiezen. Ook die rotte kiezen moeten worden gevuld

en opgeknapt. Bewoners weten dan waar ze aan toe zijn als het gaat om de kosten en het onderhoud op korte, middellange en lange termijn. Dat is ook belangrijk. Het is in mijn ogen onzinnig om deze discussie uit te stellen tot de behandeling van de nota Wonen. Deze wet wordt nu behandeld. Het lijkt mij dat wij de kwestie van het onderhoud hier en nu moeten regelen.

Wij verwachten dat de corporaties een belangrijke rol kunnen spelen bij de vormgeving en aansturing van dergelijke onderhoudsfondsen en de verenigingen van eigenaren. Ook kunnen zij collectief tegen scherpere prijzen inkopen en klein en groot onderhoud laten uitvoeren.

Wat betreft het achterstallig onderhoud bij de aankoop van de woning zijn de indieners bereid om een negatieve bruidsschat, een negatieve hypotheek zou je het kunnen noemen, mee te geven aan de nieuwe bewoners, namelijk een kostenpot van maximaal f 20.000. Dit is in mijn ogen onverantwoord. Wij zijn van mening dat de woningen in perfecte staat dienen te worden opgeleverd bij verkoop. Wij hebben op dit punt een amendement ingediend.

Dan de afkoopsom. Dit is eigenlijk een nieuwigheidje in het volkshuisvestingsbeleid. Daar waar wij bij de huursubsidie jaarlijks de hoogte van de huren en het inkomen beoordelen, wordt nu voorgesteld om de helft van de totale looptijd niet in beschouwing te nemen. Waarom is hiervoor gekozen? Mensen kunnen bijvoorbeeld in het zeventiende jaar ook de lotto winnen of een enorme stijging van het inkomen realiseren. Veel pijnlijker is het als er een enorme daling plaatsvindt. De indieners stellen dat een afkoopsom zelden zal hoeven worden uitgekeerd. Waarom kan de driejaarlijkse toetsing dan niet worden voortgezet, in de hoop en verwachting dat mensen vanzelf uitstromen? Hoewel dit punt nu nog niet urgent is – het speelt immers pas over vijftien jaar – willen wij daar toch graag een reactie op. Wij vinden dat mensen ook op lange termijn moeten weten waar ze aan toe zijn. Wij hopen met een ander amendement, betrekking hebbend op de vijfjaarlijkse evaluatie, de discussie over de afkoopsom in de toekomst ook te kunnen voeren.

De spijtoptanten. Daarover heb ik een korte vraag aan de indieners.

Van Gent

Wat als de huurders de eigen woning kopen in het kader van deze wet, maar vervolgens spijt krijgen, bijvoorbeeld omdat de kosten blijken tegen te vallen? Is het dan mogelijk uit de BEW-regeling te stappen en dezelfde woning wederom te huren? Met andere woorden, is er geen verhuisverplichting voor spijtoptanten?

Dan nog iets over de voorlichting. Het kopen van een eigen woning is een grote beslissing, ook na inwerkingtreding van de Wet bevordering eigenwoningbezit. Voor een periode van dertig jaar worden beslissingen genomen en worden de vaste lasten vastgelegd. GroenLinks vindt het belangrijk dat de potentiële gebruikers van de koopbijdrage een fatsoenlijke voorlichting krijgen. Ik denk dan aan een overzicht op kasbasis voor de volledige looptijd van dertig jaar en geen gladde verkooppraatjes. Je moet gewoon helder en overzichtelijk krijgen voorgeschoteld waar je aan toe bent. Uit de toelichting op de wet wordt onvoldoende duidelijk hoe en door wie deze voorlichting wordt uitgevoerd. In onze ogen dient dit te gebeuren door een onafhankelijke instantie, bijvoorbeeld de gemeentelijke overheid. Ik heb het niet over de hypotheekers, de hypotheekshops, of Huis & hypotheek. Het gaat om een individueel, objectief advies, waar de lusten en lasten helder op een rijtje worden gezet, maar waar ook de heffingen en de OZB op een goede manier gepresenteerd worden. Wij hebben daar een amendement over ingediend dat de mogelijkheid opent voor een onafhankelijke, openhartige en eerlijke regeling.

Wij hebben ook een amendement ingediend op het punt van de medebewoners en de huursubsidie en de koppelingswet. Het ging om een foutje in de Huursubsidiewet dat hersteld is, maar dit foutje is hier weer opgenomen. De staatssecretaris knikt "nee", maar we moeten dat even goed regelen.

Een andere vraag aan de staatssecretaris is: wie schrijft nu eigenlijk de nota Wonen? Ik mag toch aannemen dat dat niet de initiatiefnemers van deze wet zijn, maar u, mijnheer de staatssecretaris? Ik wil daar graag een antwoord op hebben omdat de initiatiefnemers al een aantal voorschotjes geven op de nota Wonen in de 21ste eeuw, terwijl zij niet de schrijvers zijn. Zij zitten

hier natuurlijk trots en dat is ook een beetje terecht, maar er zijn grenzen!

Mijn allerlaatste vraag betreft ook de staatssecretaris, want hij zit hier natuurlijk niet voor niets. Wat had de staatssecretaris zelf nog beter willen regelen in deze wet? En kan hij aangeven of hij zaken vindt ontbreken in deze wet?

De **voorzitter**: Hiermee zijn wij gekomen aan het einde van de eerste termijn van de kant van de Kamer. Wij zullen morgenmiddag over dit onderwerp verder debatteren.

De algemene beraadslaging wordt geschorst.

Sluiting 22.28 uur



Lijst van ingekomen stukken, met de door de voorzitter terzake gedane voorstellen:

1. een koninklijke boodschappen, ten geleide van het voorstel van wet Regels inzake de bevordering van integriteitbeoordelingen door het openbaar bestuur met betrekking tot beschikkingen of overheidsopdrachten (Wet bevordering integriteitbeoordelingen door het openbaar bestuur) (26883).

Deze koninklijke boodschap, met de erbij behorende stukken, is al gedrukt en rondgedeeld;

2. de volgende brieven:

zes, van de minister van Buitenlandse Zaken, te weten: een, ten geleide van het rapport van de voormalige secretaris-generaal van de Raad van ministers van de Europese Unie over het functioneren van de Raad in het vooruitzicht van een grotere Unie (21501-02, 21501-20, nr. 315); een, inzake de stand van zaken in de Veiligheidsraad m.b.t. een nieuwe resolutie inzake Irak (21664, nr. 110); een, ten geleide van het "Srebrenica-rapport" van de secretaris-generaal van de Verenigde Naties (26122, nr. 16); een, ten geleide van een verslag over de werkzaamheden van de Veiligheidsraad in de maand oktober 1999 (26301, nr. 17); een, over de 54ste AVVN-resolutie inzake nieuwe agenda voor kernontwapening (26800-V, nr. 13);

een, ten geleide van een aanvullend Protocol no. 5 bij de Herziene Rijnvaartakte, met Verklaring (26896);

een, van de minister van Buitenlandse Zaken en de staatssecretaris van Buitenlandse Zaken, over de uitbreiding van de Europese Unie en de agenda van de komende Intergouvernementele conferentie over institutionele hervormingen (21501-20, nr. 101);

drie, van de minister voor Ontwikkelingssamenwerking, te weten:

een, over gefacilieerde terugkeer van remigranten (19637, nr. 485);

een, over de relatie ODA-gesubsidieerde particuliere sector (26800-V, nr. 14);

een, ten geleide van het verslag van het werkbezoek van 11 t/m 14 september 1999 aan Sri Lanka (26800-V, nr. 15);

een, van de staatssecretaris van Buitenlandse Zaken, ten geleide van twee fiches die werden opgesteld door de Werkgroep Beoordeling Nieuwe Commissievoorstellen (BNC) (22112, nr. 137);

twee, van de minister van Justitie, te weten:

een, ten geleide van het advies van de Raad van State betreffende de strafrechtelijke immunitie van de Staat (25294, nr. 10);

een, over de moties justitiebegroting (26800-VI, nr. 42);

een, van de minister en de staatssecretaris van Justitie, ten geleide van de eerste voortgangsrapportage over de Contourennota modernisering rechterlijke organisatie (26352, nr. 18);

een, van de ministers van Justitie en van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en de staatssecretaris van Justitie, ten geleide van de geannoteerde agenda en de thans beschikbare documenten voor de bijeenkomst van de Raad van justitie en binnenlandse zaken op 2 en 3 december 1999 (23490, nr. 144);

twee, van de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, te weten: een, over POR 2000 Gemeentefonds en Provinciefonds; warmtekrachtontkoppeling (26800-B, 26800-C, nr. 5);

een, over enkele integriteitsonderwerpen (26806, 26800-VII, nr. 2);

een, van de staatssecretarissen van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en van Buitenlandse Zaken, ten geleide van het