

Pronk

telkens een stap verder gegaan, wij hebben steeds met alle betrokkenen gesproken. Op een gegeven moment volgt dan een bespreking in de Kamer, waarbij amendementen worden ingediend. En zoals zo vaak worden er amendementen ingediend tussen de eerste en de tweede termijn. Ik wacht die amendementen af; ik heb ze niet geschreven en er is niet met mij overlegd, wij worden ermee geconfronteerd. Ik heb het amendement ook tijdens dit debat gekregen. Wij hebben er een oordeel over, na goed onderling overleg. Wij hebben de behandeling van het wetsvoorstel goed voorbereid, wij hebben er lang over onderhandeld, ook onderling, om te proberen, landbouwkundige en milieuoverwegingen met elkaar in overeenstemming te brengen. Daarin zijn wij geslaagd, maar je kunt niet zeggen dat het precies moest worden wat het nu is, en niet anders. Uiteraard was er een bandbreedte. Mevrouw Faber is op grond van landbouwkundige overwegingen en ik ben op basis van milieuoverwegingen van mening dat het wetsvoorstel ook na amendering nog steeds in overeenstemming is met de geest van de motie waarom het hierbij gaat. Aan de Kamer is verder het oordeel over haar eigen amendementen, waarop kennelijk lang is gestudeerd.

De heer **Poppe** (SP): Voorzitter! De bewindslieden moeten de criteria voor de beoordeling op landbouwkundige onmisbaarheid nog vaststellen. De milieuminister kennende ga ik ervan uit dat hij zeer strenge normen zal hanteren, niet minder zwaar dan de huidige. Hoeveel stoffen blijven er bij de toetsing over? Met andere woorden, waar praten wij over?

Minister **Pronk**: De toetsing op basis van de criteria die in deze regelgeving zijn opgenomen, is niet aan ons, maar aan de daarvoor aangewezen instelling, het CTB. Het gaat om landbouwkundige en milieucriteria die wij hebben opgeschreven. Ik heb op basis van gesprekken met mijn medewerkers die op dit terrein deskundig zijn, wel een bepaalde verwachting, maar die zal ik niet uitspreken. Ik wens namelijk het onafhankelijke CTB op geen enkele manier te beïnvloeden. Het is mogelijk dat er uiteindelijk in 2002 geoordeeld zal worden dat alle elf

middelen aan de maatstaven voldoen, maar het is ook denkbaar dat het CTB geen van de middelen in overeenstemming met de criteria acht. Het is niet aan de minister of aan de regering om dit te beoordelen, het is aan een door regering en Kamer in het leven geroepen instelling, het CTB. Een onafhankelijke instelling, nog onafhankelijker sinds 1 januari jl. dan in de periode daaraan voorafgaand. Regering en Kamer zouden daar buiten moeten blijven. Maar de voorzieningen voor een onafhankelijke beoordeling zijn met dit wetsvoorstel, ook als het amendement zou worden aangenomen, overeind gebleven.

De heer **Feenstra** (PvdA): Voorzitter! De minister heeft maximale termijnen genoemd, geen taakstellende termijnen. Ik mag aannemen dat hij de toelichting tot zich heeft laten doordringen. In de toelichting staat dat een gefaseerde toetsing, beginnend met de milieudossiers die al compleet zijn – wij spraken al over aanvullende vragen – het mogelijk maakt dat de middelen, die snel beoordeeld kunnen worden, met voorrang worden behandeld, ook al wordt dan misschien niet de hele reeks middelen binnen een paar weken beoordeeld. Dan hoeven wij niet met taakstellende, maar met maximale termijnen te rekenen.

Minister **Pronk**: De maximale termijnen betreffen de mogelijkheden. De termijnen zijn uiteraard niet taakstellend. Wij hebben met het CTB afgesproken dat wij periodiek overleg zullen plegen over de capaciteit en de procedures van het CTB. Eerlijk gezegd is mijn grootste wens dat het CTB ook tot een zodanige feitelijke prioritering van zijn werkzaamheden kan komen dat nieuwe bestrijdingsmiddelen zo spoedig mogelijk kunnen worden getoetst op hun milieuaanvaardbaarheid. Dan kunnen er veel meer nieuwe bestrijdingsmiddelen die aan die criteria voldoen, zo spoedig mogelijk op de markt komen. Ik heb uit mijn laatste gesprek met de heer Tommel begrepen dat hij diezelfde wens heeft. Het gaat er nu om de overgangperiode zo kort mogelijk te houden; dat is het eigenlijke onderwerp van dit debat. Dan kan alles op de markt komen in overeenstemming met de geldende milieucriteria.

De algemene beraadslaging wordt gesloten.

De **voorzitter**: Ik stel voor, aanstaande dinsdag 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 en M.M. van der Burg houdende wijziging van de Huurprijzenwet woonruimte en de Wet op de huurcommissies (begrenzing van de huurharmonisatie) (25796).**

De algemene beraadslaging wordt geopend.

□

De heer **Biesheuvel** (CDA): Voorzitter! Het probleem dat centraal staat bij dit initiatiefwetsvoorstel van de heer Duivesteijn, betreft het volgende. Ik merk overigens op dat dit inmiddels al het derde initiatief is sinds hij Kamerlid is dat ik mag behandelen. Soms staat hij er alleen voor als initiatiefnemer en soms doet hij dat met anderen. Ik heb gemerkt dat het vierde initiatief, ondanks het feit dat de heer Duivesteijn tot een zwaardere verantwoordelijkheid geroepen is, alweer in aantocht is. Welnu, het probleem dat centraal staat bij dit initiatiefwetsvoorstel, betreft de zorg rondom de aantallen relatief goedkope huurwoningen. De ene kant van het probleem betreft de vraag of het gebruik van de huurharmonisatie de reden is dat het aantal goedkope huurwoningen steeds maar weer afneemt.

De heer Duivesteijn heeft daar in december 1997 een initiatief over ontwikkeld. Naar de mening van de CDA-fractie is daarbij vrij pregnant de grote daling aangegeven van het aantal woningen in de goedkopere sector, hetgeen voor de CDA-fractie mede aanleiding was om bijvoorbeeld bij de begrotingsbehandeling 1998 de staatssecretaris te verzoeken met de aangekondigde integrale herziening van de huurprijsregelgeving spoed te betrachten. Daarmee werd ook van de zijde van de CDA-fractie aangegeven dat wij, als het gaat om het probleem dat de heer Duivesteijn met zijn initiatief

Biesheuvel

centraal wil stellen – de behoefte aan voldoende relatief goedkope woningen – dit probleem zeer serieus nemen. Wij nemen aan dat dit ook geldt voor de staatssecretaris, ware het alleen al omdat deze in de nota Wonen het aantal mensen aangeeft dat aangewezen zal zijn op die relatief goedkope huurwoningen. We noemen dat wel eens de doelgroep en dan praten we nog steeds over 1,2 miljoen mensen.

De vraag die de heer Duivesteijn ons in feite voorlegt, is deze. Als we nu de huurharmonisatie zouden bevriezen op 70%, zouden we daarmee dan het contingent relatief goedkope huurwoningen kunnen behouden? Vervolgens zijn we bij de schriftelijke behandeling nogal ver gegaan. Soms had ik de indruk dat de initiatiefnemer de verleiding niet altijd kon weerstaan om nog eens stevig te spreken over het stelsel dat we inmiddels zijn ingegaan, maar hij heeft zich ingehouden. Er zijn bijzinnen waarvan ik begrijp dat hij er geen stelseldiscussie van wil maken. Toch zegt hij ronduit in de beantwoording: de brutering heeft de corporaties het nodige opgeleverd; laten ze dus ook maar wat inleveren als het om de huurharmonisatie gaat.

De vraag waar de CDA-fractie voor stond, is of het middel, bevriezing van de huurharmonisatie op 70%, het middel is om het doel te bereiken. Alvorens ik daar wat dieper op inga, heb ik even een vraag aan de staatssecretaris. Hoe ziet hij de zorg van de heer Duivesteijn, die wij overigens delen, als het gaat om het aantal relatief goedkope huurwoningen? We hebben daar bijvoorbeeld bij het jaarverslag onlangs nog eens naar gevraagd. En deelt de staatssecretaris de opvatting van de heer Duivesteijn dat de huurharmonisatie daar een belangrijke rol in speelt, als het om de afname gaat? Kan het, om het nog verder te precisieren, zo zijn dat het landelijk wellicht meevalt, maar dat je bijvoorbeeld in groeikernen of in grote steden juist met extra grote problemen te maken hebt, als het gaat om de huurharmonisatie? Voor alle duidelijkheid: we praten over de situatie waarin een huurwoning leeg komt. Sommigen menen dat een huurder dan zelf kan beslissen wat hij doet. Dat is echter maar zeer de vraag, want veel huurders verkeren nauwelijks in de situatie waarin zij veel te kiezen hebben. Je kunt dus

niet zeggen: als de verhuurder de maximaal redelijke huur vraagt, maar de huurder wil die niet betalen, dan zal hij wel ergens anders heen gaan. Heel veel huurders zijn namelijk niet tot die verandering in staat. Met name aan de staatssecretaris vraag ik nu: hoe zit dat? Wat is de doorwerking van de factor huurharmonisatie? In welke mate doet die zich gevoelen als het gaat om de totale huurlasten?

Voorzitter! De CDA-fractie realiseert zich natuurlijk heel goed dat het probleem van de huurlasten zijn doorwerking kent als het gaat om de omvang van de huursubsidie. Ook heeft het zijn doorslag bij de prestatienormering. Ik heb begrepen dat de eerste corporaties afgerekend gaan worden op hun plaatsingsbeleid. Zij zouden huurders namelijk in te dure woningen kunnen plaatsen. Bij de prestatienormering voor de corporaties geldt wel: als je ze op iets wilt afrekenen, moet je ze in staat stellen met een alternatief te komen. Je hoopt dus dat corporaties verstandig zijn en dat er in voldoende mate relatief goedkope huurwoningen zijn. Op die manier zou een zo klein mogelijk beslag op het budget voor de huursubsidie worden gelegd.

In dit verband heb ik zowel aan de staatssecretaris als aan de initiatiefnemer vragen. In feite wordt met het initiatiefvoorstel geprobeerd het huurbeleid zo te beïnvloeden dat een dempend effect wordt bereikt. Ik ken het antwoord van de initiatiefnemer op de vraag of een onderdeel van het huurbeleid, bevriezing van de maximalisering, een instrument daarvoor is. Hij zegt daarop natuurlijk ja, anders zou hij het initiatief voor dit voorstel niet hebben genomen. Maar hoe denkt de staatssecretaris hierover? Is het middel "maximalisering" hiervoor geschikt? Of zou een ander middel beter zijn, bijvoorbeeld het maken van prestatieafspraken tussen gemeenten en corporaties? Met andere woorden, wij twijfelen aan de effectiviteit van het voorstel van de heer Duivesteijn. Wij vinden het nogal rigoureuus. Wij hebben gezocht naar alternatieven, maar het lastige daarbij is dat je dan altijd te maken hebt met andere aspecten. Daarom hebben wij in 1998 nadrukkelijk gepleit voor een integrale herziening. Bij die herziening zou ook het woningwaarderingstelsel aan de orde kunnen komen. Onze vrees ten

aanzien van het initiatiefvoorstel is dat als je nu het gestelde zou doen, vooruitlopend op wat allemaal te gebeuren staat, je binnenkort weer met iets anders moet komen. Is het daarom niet mogelijk om in afwachting van de behandeling van de nota Wonen en de integrale herziening huurprijnsregelgeving anders te handelen? Zou in de tussentijd de staatssecretaris kunnen bevorderen dat goede afspraken worden gemaakt tussen gemeenten en corporaties? Zou hij bij de behandeling van de nota Wonen kunnen aangeven hoe hij de tussentijd wil invullen? De heer Duivesteijn heeft een punt als hij de vraag naar het aantal relatief goedkope woningen aan de orde wil stellen, maar één ding is duidelijk, het middel dat hij hierbij wil gebruiken vinden wij te rigoureuus. Wij hebben onze twijfels bij de inzet ervan.

De heer **Van Heemst** (PvdA): Voorzitter! Als ik de heer Biesheuvel dit hoor zeggen, vraag ik mij af wat huurders nog bij het CDA te zoeken hebben. Bij het debat over de huurprijzen 2000 heeft de heer Biesheuvel een zeer afhoudende en afwachtende rol gespeeld. Nu laat hij weten dat hij het voorstel om de harmonisatie wat af te remmen, wat te dempen, ook niet zal steunen. Wat hebben huurders van hem nog te verwachten? Waarop kunnen huurders bij het CDA nog rekenen?

De heer **Biesheuvel** (CDA): Ik ben het niet met u eens dat wij bij de behandeling van het huurbeleid een terughoudende houding aannamen. Uiteindelijk zijn de PvdA- en de CDA-fractie op hetzelfde uitgekomen. De heer Van Heemst kan dus net goed naar zichzelf kijken. De huurders hebben namelijk wat het beleid op dit punt betreft van de PvdA evenveel te verwachten als van het CDA. De vraag die ik centraal wil stellen is: is het middel dat de heer Duivesteijn wil gebruiken geschikt om het gestelde doel te bereiken? Daarvoor heb je onder meer iets meer inzicht nodig in de vraag of de huurharmonisatie de kwade genius is. Wij moeten ons realiseren dat wij met een onderdeel van het totaal bezig zijn. Is het niet veel beter om de huurprijnsregeling in haar totaliteit te bezien? Ik realiseer mij dat dat tijd kost.

Biesheuvel

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Jaren!

De heer **Biesheuvel** (CDA): De CDA-fractie heeft dit probleem in 1998 aan de orde gesteld om vaart in het proces te krijgen. Zou je in de tussentijd niet tot prestatieafspraken kunnen komen?

Overigens wijs ik in dit verband op het feit dat er een commissie-Vermeulen bezig is. Dat moet de heer Van Heemst deugd doen, want hij kent de heer Vermeulen ongetwijfeld nog. Volgens mij stelt deze commissie heel veel onderwerpen aan de orde die hiermee te maken hebben. Als wij het plan van de heer Duivesteijn overnemen, doorkruisen wij dan niet een aantal dingen die op de rol staan? Dat lijkt mij een legitieme vraag, ook in het belang van de huurder.

De heer **Van Heemst** (PvdA): Ik denk dat de huurder graag zaken zou doen met het CDA en niet ziet dat u alles naar achteren schuift.

De heer **Biesheuvel** (CDA): Ik schuif niets naar achter.

De heer **Van Heemst** (PvdA): Ik citeer uit uw verkiezingsprogramma: "Een sterke, actieve sturing van de overheid is noodzakelijk, in het bijzonder daar waar het gaat om het tegengaan van sociale segregatie en het aantasten van maatschappelijk kapitaal".

De heer **Biesheuvel** (CDA): Een prima zin!

De heer **Van Heemst** (PvdA): Ja, zoals veel van uw zinnen prima zijn. Wij proberen uit te vissen waarom uw daden daar zo schraal bij afsteken. Wat betekent voor u een "sterke, actieve sturing van de overheid"?

De heer **Biesheuvel** (CDA): De huurder heeft niets aan een te rigoureuze middel, zoals de heer Duivesteijn nu voorstelt. Dat weet u net zo goed als ik. Staan de huurders opeens te klappen als je bevriest op 70%? Dat is natuurlijk onzin.

De heer **Van Heemst** (PvdA): Daar heeft de huurder f 200, f 300, f 400, f 500 per maand aan.

De heer **Biesheuvel** (CDA): Dat is een verkeerde voorstelling van

zaken; dit soort bedragen kunt u echt niet waarmaken.

De heer **Poppe** (SP): Ik meen dat de huurharmonisatie ergens in de jaren zeventig door Marcel van Dam is ingesteld. Het CDA zat toen vanzelfsprekend ook in de regering. De huren waren indertijd gemiddeld ongeveer f 250, hetgeen niet in overeenstemming was met de kosten. Nu zitten wij met een ruime verdubbeling van de huren. Het argument van toen om de huurharmonisatie ineens in te voeren is feitelijk vervallen. Hoe kan de heer Biesheuvel dan zeggen dat de minimale beperking die de indiener voorstelt, te rigoureuze is? Gezien de eerdere opzet zou huurharmonisatie in feite ineens verboden moeten worden.

De heer **Biesheuvel** (CDA): De historie klopt niet helemaal. Het was een ander kabinet dat de huurharmonisatie heeft ingevoerd. U komt nu tot een pleidooi om de hele huurharmonisatie af te schaffen.

De heer **Poppe** (SP): Gezien de reden voor de invoering is daartoe alle aanleiding.

De heer **Biesheuvel** (CDA): Huurharmonisatie gaat erom dat je tot het niveau komt van een maximaal redelijke huur. Daarover hebben wij afspraken gemaakt. Over die afspraken wil ik ten principale praten. Ik snap het pleidooi voor afschaffing in het geheel niet.

De heer **Poppe** (SP): Wij willen allemaal de huurprijs beperken. Daar wordt van alles aan gedaan, maar bij elke mutatie wordt het ingehaald door de huurharmonisatie ineens. Wat ons betreft wordt er overigens ook nog wat gedaan aan de puntentelling. Ik vind het niet erg als men er langer over doet om de maximaal redelijke huurprijs te halen. Het percentage moet omlaag, naar nul of naar de index.

De heer **Biesheuvel** (CDA): Dat moet je dan toch in zijn totale context zien. Overigens is het veel effectiever en kunnen wij op kortere termijn resultaten bereiken als de staatssecretaris de corporaties en de gemeenten zover krijgt dat zij per regio afspreken hoeveel goedkopere woningen in die regio aanwezig moeten zijn. Dat gaat waarschijnlijk

veel sneller en efficiënter dan nu een limiet te stellen van 70% van de maximaal redelijke huur.

De heer **Poppe** (SP): Daarover is natuurlijk te praten; ik zal er in mijn termijn ook iets over zeggen. Maar dit betekent wel dat er een grote kans is op segregatie, op een tweedeling van arme en rijke wijken. Dat is, denk ik, niet de bedoeling van het CDA. Maar dat zou van dat soort afspraken wel het gevolg kunnen zijn. Ik vind dat je het veel generieker, veel algemener, moet doen.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Het dreigt nu toch een brij te worden; ik wil de heer Biesheuvel twee vragen stellen.

De **voorzitter**: Maar wel binnen de lijnen van dit wetsvoorstel.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Natuurlijk. De heer Biesheuvel maakte zich grote zorgen over de woningen met een goedkope huur. Maar hoe verhoudt zich dat met zijn uitspraken over een grootschalige verkoop van huurwoningen? Verder zegt hij dat de heer Duivesteijn een punt heeft, maar dat zijn middel te rigoureuze is. Maar wil de heer Biesheuvel dit dan op een ander moment regelen? Waarom twijfelt hij zo? Hij kan dit punt nu goed regelen. Waarom laat hij dat na?

De heer **Biesheuvel** (CDA): Omdat ik denk dat dit niet hét middel is dat leidt tot het doel. Ik denk dat een integrale herziening en de prestatieafspraken een veel beter middel zijn. Bij de verkoop van woningen denk ik natuurlijk niet aan woningen met een huur tussen de f 600 en f 800 per maand. In de nota Wonen staat een opdracht die, denk ik, ook door u wordt onderschreven, namelijk dat wij op middellange termijn 1,2 miljoen mensen een behoorlijke woning moeten geven. Voor die doelgroep heeft de overheid te zorgen. Ik ga ervan uit dat de woningen met een huur van f 600 tot f 800 per maand niet de eersten zijn die verkocht worden. De opbrengst van de woningen die wel worden verkocht, kunnen wij bijvoorbeeld besteden om de huurprijs van de relatief goedkope woningen in bedwang te houden. Met andere woorden: de opbrengst moet worden geherinvesteerd in de sociale huisvesting.

Biesheuvel

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): De heer Biesheuvel wil het door de heer Duivesteyn beoogde doel ook bereiken, maar via een andere weg. Hij heeft echter geen zekerheid, dat die andere weg daartoe leidt. Als hij het wetsvoorstel steunt, kan hij die zekerheid wel krijgen. Dat kunnen wij aan het eind van de avond bekijken. De heer Biesheuvel is ook een politicus. Ik vraag hem dus toch om dat standpunt te heroverwegen.

De heer **Biesheuvel** (CDA): In mijn betoog heb ik naar voren gebracht dat ik wat minder zekerheid heb dan u als het gaat om de vraag of dit middel ertoe leidt dat dat dempende effect optreedt.

□

De heer **Van Middelkoop** (RPF/GPV): Voorzitter! Het wetsvoorstel dat wij vandaag behandelen is een voortzetting van de reeks voorstellen van schaduwstaatssecretaris Duivesteyn. Het is namelijk niet voor het eerst dat wij in deze rolverdeling met hem discussiëren. Zijn beweegreden is steeds een ruim hart voor de huurder en – als het wetsvoorstel nu wel door de Eerste Kamer komt – dan heeft hij dat binnenkort ook voor kopers met een smalle beurs. Ik refereerde aan het wetsvoorstel over het eigenwoningbezit.

Over het doel van het nu voorliggende wetsvoorstel lijken alle fracties het eens: er moeten voldoende betaalbare woningen beschikbaar blijven. Maar dat is natuurlijk een heel algemene uitspraak. Huurders met een smalle beurs moeten ook aan het eind van de maand wat geld kunnen overhouden. De grote vraag is echter: heiligt het doel alle middelen en is het hier voorgestelde middel wel het meest doelmatig? Op dat punt heeft de initiatiefnemer onze fracties, dus die van GPV en RPF, vooralsnog niet kunnen overtuigen.

Vooraf wil ik, zonder de werklust van onze collega in twijfel te trekken, vragen waarom er meer dan een jaar zit tussen het verslag van de Kamer en de nota naar aanleiding van het verslag. Zijn daarvoor misschien inhoudelijke redenen aan te voeren? De meest fundamentele vraag is natuurlijk die naar de rechtvaardigingsgrond voor dit wetsvoorstel, want hoe je het ook wendt of keert, je ontnemt verhuurders toch deels

de mogelijkheid om ook in onze ogen een rechtvaardige prijs te krijgen voor concrete woningen. Als je de memorie van toelichting leest, lijkt het wel of de huurverhogingen van de afgelopen jaren niet waren beoogd, en of huurharmonisatie onkies zou zijn. Met de doelstelling "voldoende betaalbare huurwoningen" heeft de initiatiefnemer een belangrijke troef in handen, maar dat is toch een te smalle basis om juist voor dit instrument te kiezen. Hoe ziet collega Duivesteyn de formele verhouding tussen de overheid enerzijds en de toegelaten instellingen en particuliere verhuurders anderzijds? Of laat ik het maar toespitsen: wat is nu eigenlijk de rechtsgrond voor het ingrijpen in de speelruimte van de verhuurders? Ook naar de verhuurders, die krachtens de Grondwet recht hebben op hun eigendom, moet je immers aannemelijk kunnen maken, waarom zij een lagere prijs mogen vragen dan wat wij zo'n twintig jaar na het kabinet-Biesheuvel betamelijk hebben geacht.

Ik wil dit toespitsen op een tweetal categorieën verhuurders. Aan de ene kant denk ik aan de grote categorie verhuurders die jarenlang de huren nauwelijks hebben verhoogd, en die nu door de begrenzing van de huurharmonisatie, zoals voorgesteld door de heer Duivesteyn, in de problemen kunnen komen, omdat zij erop hebben gerekend dat zij de komende jaren de huurharmonisatie voor de volle 100% konden toepassen. De groep is misschien beperkt, maar ik vind het toch jammer dat daarop in de stukken nauwelijks door de heer Duivesteyn is gereageerd. Heeft hij enig idee in hoeverre dit type verhuurders negatief wordt getroffen door zijn voorstel? Heeft hij misschien ook nog gedacht aan een soort ontheffingsmogelijkheid voor verhuurders die kunnen aantonen dat een verhoging tot boven de 70% van de maximaal redelijke huur onontkoombaar is voor de bedrijfsvoering? Het is meer een vraag dan een echt concrete suggestie. Ik heb niet zoals de heer Biesheuvel naar alternatieven gezocht, maar vanuit de systematiek van het wetsvoorstel zou dat toch een vraag kunnen zijn die aan de heer Duivesteyn gesteld mag worden. De grootste groep verhuurders zal ook met de grens van 70% overigens goed kunnen blijven verhuren. Dat is waar.

Huurverlagingen zijn niet aan de orde, en reguliere huurverhogingen blijven mogelijk. Maar de vraag is of deze groep met de begrenzing van de huurharmonisatie op de juiste manier wordt bejegend. De mogelijkheden om binnen het woningbestand te variëren met huurprijzen wordt beperkt, zonder dat hier iets van overheidswege tegenover staat.

De heer **Van Heemst** (PvdA): Als de initiatiefnemer een aanvulling op het voorstel doet waarin wel zo'n flexibeler benadering zit, en de 70% niet als een soort wetmatigheid gehanteerd wordt, ontstaat er dan bij u ruimte om het wetsvoorstel te steunen? Of is het meer een vraag uit nieuwsgierigheid, terwijl uw negatieve oordeel onafhankelijk van het antwoord bij voorbaat vaststaat?

De heer **Van Middelkoop** (RPF/GPV): In overwegende mate, kan ik u wel zeggen. Ik heb mijn tekst zo geformuleerd, dat ik na het voorlezen niet het risico loop dat de heer Duivesteyn met buitengewoon raffinement mij toch weer in zijn hok weet te krijgen. Soms moet je jezelf verbaal in bescherming nemen tegen hem; in zoverre ken ik hem wel. Ik heb zelfs vragen in de trant van "waarom 70% en geen 80%" maar vermeden, want wij kennen elkaar voldoende. De heer Duivesteyn zet in op 70% en heeft misschien allang bekeken dat het 80% wordt. Daar moet hij dan zelf maar mee komen, of daar moet u misschien mee komen, dat zou een aardige rolverdeling kunnen zijn binnen de sociaal-democratie! U hoort mij op dit moment geen proefballonnetjes oplaten die aangeven dat met ons valt te onderhandelen. U heeft het bij de heer Biesheuvel geprobeerd, u probeert het nu bij mij, en ik neem aan dat u het straks ook bij D66 probeert. De VVD lijkt me geen beginnen aan! Dat is ongeveer het front tegenover de heer Duivesteyn. Ik wens u verder veel sterkte.

In het verlengde van de zo-even geformuleerde vraagstelling speelt ook de vraag naar de verwachte effecten van het voorstel. Het beoogde effect is het langer behouden van de voorraad goedkope en betaalbare woningen. Maar zet het gekozen middel echt zoden aan de dijk? Hoe verhoudt het zich tot mogelijke neveneffecten? De Raad van State wijst op het risico van

Van Middelkoop

onderhoudsachterstanden. Dat kan meevallen, gezien de redelijk sterke financiële positie van de meeste verhuurders. Toch is niet uitgesloten dat een aantal verhuurders op onderhoud zal gaan bezuinigen. Andere verhuurders zullen kiezen voor compensatie door huurverhogingen of het afstoten van woningen met een lage huur. Ik heb over al dit soort effecten weinig gelezen. Betekent deze keuze voor het actief ingrijpen door de wetgever geen gevaar voor de mogelijkheden om in goed overleg tot prestatieafspraken tussen overheid en verhuurders te komen? Waarom zouden de door de heer Duivesteijn al bekritiseerde participanten zich nog druk maken op het punt van de prestatieafspraken als er nog wetgeving komt? Is zijn voorstel sowieso niet ontmoedigend voor verdere prestatieafspraken?

In de schriftelijke voorbereiding is ook aandacht besteed aan alternatieven. Terecht is opgemerkt dat het geen gezonde ontwikkeling is wanneer mensen met een laag inkomen met steeds hogere woonlasten worden geconfronteerd.

De heer **Van Heemst** (PvdA): Dit punt is natuurlijk ook aan de orde gesteld in de schriftelijke behandeling. Wat deugt er in uw ogen niet van het antwoord dat de initiatiefnemer daarin gegeven heeft? In antwoord op de vraag waarom het niet via de prestatieafspraken kan, wordt het volgende gesteld: "De indieners willen met het voorstel van wet bevorderen dat met een huurharmonisatiegrens van 70% maximaal redelijk een duidelijk uitgangspunt wordt geïntroduceerd dat onderdeel kan gaan uitmaken van de prestatieafspraken op lokaal niveau". Dat wordt gezegd nadat is aangegeven hoe ongelofelijk veel uiteenlopende definities de ronde doen over wat onder de goedkope voorraad verstaan moet worden. Wat is er nu mis aan dat antwoord?

De heer **Van Middelkoop** (RPF/GPV): In het antwoord dat u voorlas, zat natuurlijk wel verwerkt dat de ruimte van participanten om zelfstandig vorm te geven aan prestatieafspraken navenant wordt verminderd door dit wetsvoorstel. De verhuurders hebben minder mogelijkheden om prijs en kwaliteit bij elkaar te brengen op een manier waarvan wij al twintig jaar zeggen

dat het betamelijk en toegestaan is. Verder staat voortdurend in de stukken van collega Duivesteijn dat prestatieafspraken een heel los karakter hebben en niet afdwingbaar zijn en dat derhalve wetgeving nodig is. Welnu, zo kan ik er nog wel een paar bedenken in ons polderland. Mijns inziens is er niets op tegen dat men in deze sector met prestatieafspraken werkt. Er behoeft ook niets op tegen te zijn dat prestatieafspraken geen wetgeving vormen. Het is dus een heel raar verwijt dat de heer Duivesteijn in de stukken maakt. Als wij zijn redenering op dit punt zouden volgen, kunnen wij een pakket van wetgeving op alle terreinen tegemoet zien.

Hoewel wij hier nu niet debatteren over de ontwerpnota Wonen, zou ik het toch op prijs stellen wanneer ook de staatssecretaris op het punt van die prestatieafspraken ingaat. In hoeverre is het argument van de heer Duivesteijn redelijk dat wij zo weinig vertrouwen in die prestatieafspraken zouden moeten hebben dat wij wel naar het middel van wetgeving moeten grijpen? Uit het toezichtsverslag sociale huursector van 1998 blijkt dat prestatieafspraken vaak nog achterwege blijven, terwijl de afspraken die worden gemaakt in veel gevallen wel erg vrijblijvend zijn. Gemeenten moeten hier natuurlijk harder aan gaan werken. De vraag kan zich ook voordoen of ze misschien te weinig middelen hebben om die afspraken echt handen en voeten te geven. Voorzover hij dat nu kan, krijg ik hierop graag antwoord van de staatssecretaris, maar wij krijgen ongetwijfeld delen van die discussie terug bij de behandeling van de nota Wonen.

□

De heer **Van Heemst** (PvdA): Voorzitter! Het doel van het wetsvoorstel is het in stand houden van een voorraad goedkope woningen. Dat is om twee redenen belangrijk volgens de initiatiefnemer en die redenen zijn met name door de heer Biesheuvel namens de CDA-fractie ondersteund. De eerste reden is dat mensen met een laag inkomen op die woningen zijn aangewezen. Daarbij is een gegeven dat de omvang van die doelgroep de komende tien jaar gelijk zal blijven, terwijl de kernvoorraad goedkope en bereikbare woningen aanzienlijk zal

afnemen. De tweede reden is dat door de combinatie van een aantal ontwikkelingen – waarvan de huurharmonisatie ineens er één is – de ruimtelijke tweedeling in de hand wordt gewerkt. Dat is ook een van de overwegingen die de indieners in de toelichting op hun voorstel hebben gegeven.

De heer **Van Walsem** (D66): Ik begrijp dat de heer Van Heemst verwacht dat de sterke vermindering van de kernvoorraad onverminderd voortzet. Waarop is die verwachting gestoeld?

De heer **Van Heemst** (PvdA): Die is gestoeld op de trend die de afgelopen jaren duidelijk zichtbaar is geworden. Aan de hand van cijfermateriaal kan geïllustreerd worden hoe uitbundig er van die harmonisatie ineens gebruik is gemaakt, met name in de particuliere sector. Als je die lijn doortrekt, mag je ervan uitgaan dat het slinken van die betaalbare kernvoorraad voor de hand ligt.

De heer **Van Walsem** (D66): Bent u het met mij eens dat, gezien het feit dat de kernvoorraad toch een van de doelstellingen is van de toegelaten instellingen, de staatssecretaris een specifieke taak heeft om te voorkomen dat die voorraad tot een onaanvaardbaar niveau daalt?

De heer **Van Heemst** (PvdA): Wij praten nu over een concrete mogelijkheid om op die ontwikkeling een rem te zetten.

De heer **Van Walsem** (D66): Met andere woorden: u heeft onvolgende vertrouwen in de staatssecretaris dat hij dat kan bewaken.

De heer **Van Heemst** (PvdA): Het gaat nu om een concreet voorstel dat voorligt. Ik begrijp dat u zich wat dat betreft aansluit bij het verhaal van de heer Biesheuvel. U schuift het liever naar achteren.

De heer **Van Walsem** (D66): Ik zou graag zien dat u mijn vraag beantwoordde. Straks kunt u mij interrumpen als ik aan het woord ben, maar nu wil ik graag een antwoord op mijn vraag.

De heer **Van Heemst** (PvdA): Mijn antwoord op uw vraag is dat u hetzelfde doet als de heer Bies-

Van Heemst

heuvel. Evenals hij schuift u een concrete oplossing aan de kant om te zijner tijd nog eens te bezien of er een maatregel genomen moet worden. Terwijl u alle twee uw sympathie uitspreekt over de zorgen van de initiatiefnemers en u alle twee zegt dat u zich ook wilt inspannen om een belangrijk deel van de woningvoorraad beschikbaar te houden voor mensen met een laag inkomen, laat u beiden de kans lopen om vandaag een concrete, op zichzelf bescheiden maatregel te steunen die een bijdrage levert om dat tot stand te brengen.

De heer **Van Walsem** (D66): Mijn vraag was of u er geen vertrouwen in hebt dat de staatssecretaris ervoor kan zorgen dat die kernvoorraad niet tot een onaanvaardbaar niveau daalt. Dat was mijn vraag. Wanneer ik straks het woord voer, kunt u hier met alle gemak nog eens op terugkomen, maar u geeft geen antwoord op mijn vraag.

De heer **Van Heemst** (PvdA): Ik heb uw vraag heel goed gehoord en ik hoop dat u mijn antwoord ook heel goed heeft gehoord en dat u tussen nu en het moment waarop u het woord voert nog even uw zonden wilt overdenken.

Voorzitter! Ik wilde juist aangeven waarom volgens de initiatiefnemer het in stand houden van een goedkope kernvoorraad woningen van betekenis is. Dat zijn overwegingen die door de PvdA-fractie worden onderschreven. Op basis van cijfers kan geconstateerd worden dat verhuurders steeds vaker op de harmonisatie ineens overgaan. In de memorie van toelichting wordt daarop ingegaan. Bij ongeveer de helft van de woningen die vrijkomen wordt de huur na mutatie geharmoniseerd en dat gebeurt vooral in de particuliere sector. Overigens speelt hierbij de interessante vraag of met de sociale en de particuliere sector op dezelfde manier mag worden omgegaan. Het initiatiefvoorstel kiest ervoor om alleen iets in de particuliere verhuursector te doen, omdat daarvoor de prestatieafspraken niet gelden. In de particuliere sector wordt er veelvuldig gebruik van gemaakt: 40% van de beleggerswoningen en van de overige particulier verhuurde woningen zit boven 80% van de maximale huurprijs. Dat is de werkelijkheid van de huren in Nederland. Voor de

overheid geldt bovendien dat de aanzienlijk hogere, opgetrokken huren veel extra huursubsidie kosten. Het is geen hoofdpunt, maar daarbij kan meespelen dat grote verschillen in huur binnen eenzelfde complex of bij eenzelfde portiek scheve ogen kunnen opleveren tussen huurders.

Wij vinden het voorstel een goed initiatief. Als wij deze stap nu zetten, is dat een concrete verbetering. Ik word een beetje wantrouwig als mensen zeggen dat het allemaal heel sympathiek is, maar dat zij graag over een halfjaar of over een jaar willen bekijken wat er allemaal nodig is. Die onweersbui hing in de lucht.

Voor wie het verslag goed las, is wel duidelijk dat de politieke steun voor dit wetsvoorstel vermoedelijk heel moeizaam te krijgen is. De VVD is helemaal tegen. Dat is een wat rondborstige benadering in het verslag. De VVD beschouwde dit wetsvoorstel als een detail-aanpassing, terwijl anderen het idee hebben dat er een heel systeem omver wordt gekegeld. Dat is een interessante tegenstrijdigheid in hoe dit kan worden benaderd. D66 had op z'n minst aarzelingen. In de loop van de afgelopen week werd duidelijk dat deze omsloegen in een negatief oordeel. Het CDA had heel veel bedenkingen. Als men deze zorgen deelt, is de vraag of er een afdoende oplossing is.

Het betoog van de heer Biesheuvel is toegespitst op de vraag of de limiet van 70% niet te rigide is. Een interessante mededeling is dat hij naar alternatieven heeft gezocht, maar dat deze moeilijk te vinden zijn. En passant heb ik wat van die alternatieven opgevangen en ik moet zeggen dat hij op een goede manier bezig is en dat er interessante mogelijkheden voorhanden lijken te zijn. Per saldo vindt hij het kennelijk verstandiger om dit concrete voorstel in de prullenbak te helpen.

Inmiddels is wel duidelijk dat een meerderheid in deze Kamer zich tegen het voorstel dreigt te keren. Ziet de initiatiefnemer zelf een kans om een handreiking te doen door het punt op te pakken dat de heer Van Middelkoop heeft genoemd? Er worden hier niet zomaar vragen gesteld om de nieuwsgierigheid te bevredigen, maar als er een vraag wordt gesteld over flexibilisering van een wetsvoorstel, is men ook geïnteresseerd in het antwoord. Ik zie hem nu heel zuinig "ja" knikken. Bij

een positief antwoord is hij misschien bereid om zijn aanvallende standpunt te herijken. Wij kunnen een poging doen om anderen in deze Kamer tegemoet te komen en steun voor het voorstel te vergaren. De PvdA-fractie is daartoe in ieder geval bereid. Naar aanleiding van een opmerking van GPV en RPF in het verslag vraag ik de initiatiefnemer waarom dit voorstel om meer gaat dan een eenzijdige nadruk op harmonisatie, zodat wij hier in de loop van het debat op terug kunnen komen.

Wij steunen het voorstel, omdat wij het redelijk onderbouwd vinden. Het is geen grootscheepse systeemwijziging, maar wel een concrete verbetering. Ik vind het raar en kortzichtig om deze mogelijkheid, met sympathie voor het voorstel, te laten passeren. Wij zijn bereid om er met anderen aan te sleutelen en te zoeken naar aanpassingen waardoor het voorstel alsnog acceptabel wordt. Als het echt vastzit op de kwalificatie dat het wat rigoureuus is en of er niet iets naast die 70% kan worden gezet, doen wij daar graag aan mee.

De **voorzitter**: De heren Hofstra en Van Walsem hebben mij gevraagd op de sprekerslijst van plaats te mogen wisselen. Naar mij blijkt, stemt de Kamer daarmee in.

□

De heer **Van Walsem** (D66): Mijnheer de voorzitter! Ik heb altijd respect voor Kamerleden die met een initiatiefwetsvoorstel komen. Het knappe van de voorstellen van de heer Duivesteijn is dat zij vaak geraffineerd zijn. Degenen die de voorstellen steunen, kunnen zich meestal direct verheugen in een grote populariteit bij de doelgroep. Tegenstanders van de voorstellen maken zich daarentegen heel snel onpopulair. Als je dergelijke voorstellen kunt indienen, is dat politiek knap te noemen.

Ook na lezing van het voorliggende voorstel heeft men direct de neiging om mee te doen met het voorstel en om te delen in de populariteit. Na langer doordenken blijken er echter wat haken en ogen aan te kleven. Daardoor zou men eventueel niet zo snel meegaan met het voorstel. Ik kan nu al zeggen dat wij niet meegaan met het voorstel.

Het tijdstip van de behandeling vind ik niet adequaat. Ik weet niet

Van Walsem

wat de omstandigheden zijn die de late behandeling kunnen verklaren. Het wetsvoorstel is immers reeds drie jaar oud. De staatssecretaris zal bij de bespreking van de nota Wonen een totale samenhang brengen. Op dat moment is men dan ook beter in staat om een afweging te maken dan nu het geval is bij dit ene onderdeel.

Ik denk dat de huursector en de sociale huursector behoefte hebben aan een bepaalde continuïteit van beleid. De overheid moet betrouwbaarheid uitstralen. Men moet ervan op aan kunnen. Ik doel ook op voorspelbaarheid, zij het niet de voorspelbaarheid waaruit zou blijken dat de overheid per definitie onbetrouwbaar is. Het is van belang dat men ervan uit kan gaan dat de beslissing die genomen gaat worden voor enige tijd stand zal houden. Wij hebben enige tijd geleden de sociale woningsector, de woningbouwcorporaties, geprivatiseerd. Een aantal taken is bij de sector neergelegd. Het toezicht op de volkshuisvesting is neergelegd bij de gemeenten, met een toezicht achteraf door de staatssecretaris. Wij moeten dan ook vertrouwen hebben in die ontwikkeling. Er is een woningwaarderingssysteem middels een puntentelling. Wij hebben daar vertrouwen in. Met het huidige voorstel zouden wij dat systeem gedeeltelijk loslaten. Ik zie daar echter vooralsnog geen aanleiding voor.

Door het opnemen van de extra doelstelling in het BBSH inzake de leefbaarheid van de omgeving is de corporaties een verzwaring opgelegd. Zij zijn hier mede verantwoordelijk voor geworden. Er wordt tevens een hogere kwaliteit van de woning opgelegd. Wij verwachten ook de nodige investeringen van de corporaties. Dat is allemaal prima. Tevens willen wij de huurverhogingen op ongeveer het niveau van de inflatie brengen. Daarbij gaat het ook de goede kant op. Een en ander houdt overigens wel in dat de sector en de ontwikkelingen enige tijd hun gang moeten kunnen gaan. Dat is nodig om te bezien of de sector een en ander kan waarmaken, met de waarborgen, de achtervang door de gemeenten en de prestatieafspraken. Daarnaast moet de staatssecretaris natuurlijk controleren of de prioriteiten en doelstellingen van de corporaties gehaald worden.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Ik

ben op zoek naar het raffinement in de bijdrage van de heer Van Walsem, die een hele opsomming geeft van zaken waar hij achter staat en die hij goed vindt. Dat lijkt heel consistent. Zo noemt u het puntensysteem en u zegt dat D66 daarin gelooft. Ik kan u verzekeren dat uw collega Van 't Riet daar helemaal niet in gelooft. Verder hebt u het over respect: kennelijk gaat het voorstel met respect de prullenbak in. Maar als u alles wat de heer Duivesteijn wil zo goed vindt, waarom bent u dan niet zo geraffineerd om zijn voorstel te steunen?

De heer **Van Walsem** (D66): Ik vind die vraagstelling niet uitblinken in helderheid. Ik heb niet gezegd dat ikzelf geraffineerd ben, maar ik vond dat de voorstellen van de heer Duivesteijn een hoog gehalte aan raffinement hadden; u hoeft het raffinement dus niet bij mij te zoeken. En dat ik respect heb voor de initiatiefnemer van een wetsvoorstel, wil natuurlijk niet zeggen dat ik zijn initiatief meteen omarm. Misschien doet u dat wel, maar ik niet; ik blijf altijd zelf nadenken. Dit alles staat echter los van het respect dat ik voor dit initiatief heb. Ik snap daarom niet goed wat u bedoelt.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Ik heb er respect voor dat u zelf nadent; dat doe ik ook. U geeft een opsomming en vindt het tijdstip van behandeling uiteindelijk niet adequaat. Toch vindt u het goed dat er iets aan de huurharmonisatie gebeurt. Wat is nu uw probleem?

De heer **Van Walsem** (D66): Ik heb niet gezegd dat ik het goed vind dat er iets aan de huurharmonisatie gebeurt. Ik vind het tijdstip wat ongelukkig, omdat een en ander beter in samenhang met de nota Wonen in de 21ste eeuw kan worden gedaan, maar ik heb niet gezegd dat ik de huurharmonisatie wil aanpakken. Als ik dat vond, dan kon ik natuurlijk beter meteen het initiatiefwetsvoorstel steunen.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Ik vrees dat wij elkaar niet zo goed begrijpen omdat wij nog niet vaak met elkaar hebben gedebatteerd. Daarom vraag ik het maar nog eens: is de intentie van dit wetsvoorstel de intentie die de D66-fractie wil regelen bij de nota Wonen? Die vraag kunt u gewoon met "ja" of "nee" beantwoorden.

De heer **Van Walsem** (D66): Misschien kennen wij elkaar niet goed en gaat de discussie daarom wat moeizaam. Toch moet elke discussie beginnen met goed luisteren naar wat de ander zegt. Ik heb geen enkele keer gezegd dat ik de intentie van dit wetsvoorstel omarm. Op zich vind ik de kernvoorraden van belang en ben ik het ermee eens dat die in de gaten moeten worden gehouden, maar kennelijk vertrouw ik er meer op dan u en de PvdA dat de staatssecretaris, de corporatiebesturen en de gemeentes die zullen kunnen bewaken. In ieder geval zie ik op dit moment geen reden om in te grijpen.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Voor de D66-fractie is de nota Wonen dus het juiste moment. Ik houd van concrete politiek. Ik heb heel goed naar u geluisterd: volgens mij vindt u het nu niet het juiste moment, maar draait u ook een beetje om de vraag heen wat wel het juiste moment is.

De heer **Van Walsem** (D66): Als ik hier sta, dan vind ik mij zelden op, maar hiervan word ik echt kriegel. Ik draai absoluut nergens omheen. Een van mijn argumenten was dat het tijdstip niet zo adequaat is, maar ik heb nog andere argumenten genoemd. Ik heb niet gezegd dat ik dit onderwerp op een ander moment wil behandelen, behalve dat het wellicht goed is om een en ander in samenhang met de nota te behandelen.

De heer **Poppe** (SP): Voorzitter! Op welk tijdstip zit de fractie van D66 te wachten? Bij de invoering van de huurharmonisatie ging het om een betere balans tussen de huur-opbrengst en de kosten. Nu zien wij dat de kosten voor de huurder soms hoger zijn dan die voor de eigenaar-bewoner. Het is heel merkwaardig dat de huurprijzen sinds de invoering met ruim 200% zijn gestegen. Nu die zaken elkaar kruisen, lijkt het mij hét moment om te zeggen: effe dimmen!

De heer **Van Walsem** (D66): Wij hebben een woningwaarderingssysteem, een puntensysteem, opgezet, waarmee de maximaal redelijke huur wordt vastgesteld. Als u stelt dat die maximaal redelijke huren niet correct zijn, dan bent u in ieder geval daarin consequent. Ik deel die mening echter niet; wij

Van Walsem

hebben zo'n systeem opgezet en ik ga niet zeggen dat 70% van de maximale huur eigenlijk redelijk is.

De heer **Poppe** (SP): De maximaal redelijke huurprijs is vooral ingevoerd om te voorkomen dat de verhuurders boven een bepaalde grens gaan, maar het maximale hoeven zij niet te vragen. Wat gedaan kan worden, gezien de huurprijsstijgingen, is het beperken – in mijn opvatting helemaal opheffen – van de oude huurharmonisatie. Ik zal in mijn termijn wel zeggen welke gevolgen dit heeft als wij het niet doen.

De heer **Van Walsem** (D66): Dat moet u zeker doen.

Voorzitter! Voor de bewoners die de huur niet kunnen opbrengen, hebben wij het instrument van de individuele huursubsidie. De heer Van Heemst heeft gelijk als hij zegt: wanneer wij dat niet toestaan, kan het betekenen dat je minder subsidie kwijt bent. Dit houdt in dat de subsidie lasten verder worden afgewenteld op de verhuurders. Dat is een keuze natuurlijk. Ik geloof in het toezicht door de gemeenten samen met de staatssecretaris als achtervang. Ik denk dat een huurverhoging voor huurders voor wie geen harmonisatie geldt, betekent dat zij mede het gelag betalen. Er is al gesproken over het gevaar van verwaarlozing van het onderhoud.

Een en ander brengt mij tot de conclusie dat mijn fractie het voorstel niet zal steunen.

□

De heer **Van der Staaij** (SGP): Mijnheer de voorzitter! Het grote belang van de betaalbaarheid van huurwoningen voor de verschillende en met name de lagere-inkomensgroepen staat voor de SGP-fractie niet ter discussie. Evenmin staat voor haar ter discussie dat hier een belangrijke overheidsverantwoordelijkheid ligt. Als het gaat om de huisvesting van lagere-inkomensgroepen, het tegengaan van een verdergaande ruimtelijke tweedeling en het voorkomen van het onbeheerst oplopen van huursubsidie-uitgaven mag en kan het laatste woord niet aan de markt zijn.

“Betaalbare en bereikbare woningvoorraad” zijn woorden die in

de considerans van dit initiatiefvoorstel van collega Duivesteijn voorkomen. Wij zijn zeer blij met zijn voortdurende inzet voor een betaalbare en bereikbare woningvoorraad. Dit betekent natuurlijk niet – andere sprekers hebben het ook al gezegd – dat het doel de middelen heiligt en dat wij niet ook hier gehouden zijn te beoordelen of de manier waarop hij in dit wetsvoorstel dat doel wil dienen effectief is en of hij de goede weg bewandelt.

Het valt reeds verschillende jaren te signaleren dat de afstand tussen de jaarlijkse huurprijsverhoging en het inflatiepercentage steeds kleiner wordt. Dat is voor de huurders een gunstige ontwikkeling. De indieners van het wetsvoorstel onderkennen de positieve effecten van deze ontwikkelingen, maar achten daarnaast het wettelijk begrenzen van de ruimte voor ingrijpende huurverhogingen bij huurderswisselingen, huurharmonisatie, een vereiste.

Sprekend over huurharmonisatie is het allereerst van belang om op te merken dat deze harmonisatie in het verleden veelal noodzakelijk was. De huren waren op een groot aantal plaatsen onder het gewenste niveau gebleven en dat niveau moest via een inhaalslag sneller worden bereikt. Vrij algemeen valt nu te constateren dat dit niveau grosso modo is bereikt. Er is momenteel een redelijke balans in de verhouding tussen de kwaliteit en de prijs van huurwoningen. In dit opzicht bezien, valt er het nodige voor te zeggen om de ruimte voor ingrijpende huurverhogingen bij mutatie aan banden te leggen en verdient het onderhavige initiatiefwetsvoorstel derhalve serieuze beschouwingen, zeker ook in het licht van de zorgen over een afnemende woningvoorraad die ook door collega Duivesteijn is signaleerd als het gaat om goede, goedkopere woningen.

Aan de andere kant impliceert het wetsvoorstel uiteraard een duidelijke inperking van de verkregen zelfstandigheid van de verhuurders, een zelfstandigheid waarvoor in de afgelopen jaren bewust is gekozen door de introductie van meer marktwerking en deregulering in het volkshuisvestingsbeleid. De vraag rijst dan of op deze uitgezette lijn met het voorliggende wetsvoorstel in zekere zin op geïsoleerde wijze van de overige volkshuisvestelijke aspecten inbreuk moet worden

gemaakt. Ik wil dit niet bij voorbaat uitsluiten, maar verdient een dergelijke inbreuk niet veel meer overweging in een veel breder kader, bijvoorbeeld de nota Wonen? Dat zou mijns inziens wel degelijk een meerwaarde kunnen hebben, als je moet vaststellen dat het hierbij gaat om een klein onderdeel van een systeem voor de vaststelling van de huurprijzen.

Verder schildert de initiatiefnemer een tamelijk zwart beeld van de ontwikkelingen in de voorraad van goedkopere woningen. Min of meer expliciet wordt hierbij met een scheef oog en enigszins verwijtend gekeken naar de doorgevoerde deregulering en de geïntroduceerde marktwerking in het volkshuisvestingsbeleid van de afgelopen jaren. Openlijk geeft de indiener tevens aan dat hij weinig fiducia heeft in de bilaterale prestatieafspraken tussen gemeenten en verhuurders inzake de instandhouding van de voorraad goedkope woningen. Is hij op dit punt niet al te pessimistisch? Het is wellicht goed, hierbij op te merken dat voor het eerst in twintig jaar de jaarlijkse huurverhoging lager is dan de inflatie, als recente berichtgeving hierover juist is. Het CBS heeft berekend dat de huurverhoging in de periode van augustus 1999 tot juli 2000 gemiddeld 2,6% bedroeg, terwijl de inflatie 2,8% bedroeg. Dit is een vrijwel uniek gegeven, bereikt met een volkshuisvestingsbeleid waarin juist wat meer ruimte voor marktwerking en dergelijke wordt gegeven. Dit geeft aan dat de verhuurders toch wel degelijk blijken te geven van het besef van hun maatschappelijke verantwoordelijkheid op dit punt. Daarnaast is het niet onmogelijk om in plaats van met een wettelijke maatregel de status, de controleerbaarheid en de afdwingbaarheid van de genoemde prestatieafspraken zo nodig op een andere manier te verhelderden en te vergroten, bijvoorbeeld in het kader van het Besluit beheer sociale huurwoningen. Zijn er geen ongebruikte, relatief eenvoudige mogelijkheden op dit punt?

Met het oog op het voorgaande is mijn fractie niet op voorhand overtuigd van de noodzaak om de ruimte voor huurverhogingen bij mutaties wettelijk te begrenzen. Verhuurders kunnen op het punt van de huurharmonisatie aangesproken worden op hun maatschappelijke

Van der Staaij

verantwoordelijkheid, en met meer klem als duidelijk wordt dat de introductie van een wettelijke begrenzing als stok achter de deur fungeert. Ik vraag me af of dit zeker voor de verhuurders in de sociale huursector geen begaanbare weg is. Het vermijden van strikt wettelijke maxima voor huurprijzen bij mutaties heeft het voordeel dat verhuurders in specifieke gevallen voldoende speelruimte hebben voor huuraanpassingen die noodzakelijk zijn voor een redelijke exploitatie van het verhuurde. De financiële continuïteit voor verhuurders is een niet te veronachtzamen aspect van deze zaak.

Vervolgens leidt de bij het wetsvoorstel gekozen systematiek tot enkele specifieke vragen. De doelstelling van het wetsvoorstel is niet in de laatste plaats bescherming van de kernvoorraad. Realisering van dit streven wordt echter primair afhankelijk gemaakt van de individuele huurder. Immers, deze zal moeten besluiten of hij de aanvangshuur laat toetsen. Daarbij komt dat het voor de huurder niet in de rede ligt de gerechtvaardigheid van de hoogte van de huur te laten afhangen van hetgeen de verhuurder met de vorige huurder heeft afgesproken. Voor de huurder is slechts een redelijke verhouding tussen prijs en kwaliteit van het gehuurde van belang, niet het in stand houden van de goedkope woningvoorraad. Liggen hierin niet enkele tegenstrijdigheden en wordt de bescherming van de kernvoorraad niet ten onrechte afhankelijk gemaakt van de actie van de individuele huurder?

Daarnaast is voor de indiener een belangrijke doelstelling, zo verklaart hij, het terugdringen van de uitgaven voor huursubsidie. In de afgelopen jaren is er binnen het volkshuisvestingsbeleid en specifiek binnen het kader van de huurprijzenontwikkeling gekozen voor meer marktwerking en deregulering. In deze context baart het geen opzien dat ook commerciële marktpartijen voordeel trekken van beschikbare subsidies, maar mijn fractie meent dat er bezien moet worden of er op deze manier geen onbedoelde, ongewenste neveneffecten optreden. Er zouden derhalve wellicht strengere voorwaarden en criteria kunnen worden verbonden aan het verstrekken van subsidies. Het ligt echter niet in de rede, in dit verband

de zelfstandigheid die de huurders in de afgelopen jaren bij de huurprijzenontwikkeling hebben verkregen, zonder voldoende motivering aan banden te leggen om de uitgaven voor huursubsidie te beteugelen. Dat lijkt ons geen geschikte route.

Aan de ongelijkheid tussen zittende en nieuwe huurders die aan het oorspronkelijke wetsvoorstel kleefde, ga ik nu voorbij, evenals aan het punt dat verhuurders die de huur sinds lange tijd niet substantieel hebben verhoogd, in een slechte positie kunnen verkeren ten opzichte van de verhuurders die wel de nodige huurverhogingen hebben doorgevoerd. Dit is in de schriftelijke ronde uitgebreid aan de orde geweest en het heeft ook geleid tot enkele aanpassingen in het wetsvoorstel, maar ik geloof niet dat hiermee alle problemen zijn opgelost. De indiener beklemtoont weliswaar dat hij dergelijke minpunten van het vigerende stelsel juist wil voorkomen, maar dat biedt natuurlijk nog geen volledig soelaas voor degenen die nu in zekere mate door de wet zouden worden benadeeld.

Voorzitter! Ter afronding merk ik op dat ik de doelstelling van het wetsvoorstel sympathiek acht, voorzover het betrekking heeft op het waarborgen van voldoende betaalbare huurwoningen, maar mijn fractie heeft de nodige vragen rondom de noodzaak van de gekozen systematiek en over de consequenties voor de zelfstandige positie van verhuurders. Ik wacht graag het antwoord van de indiener af.

De heer **Poppe** (SP): Voorzitter! Dit wetsvoorstel, dat al een tijd op tafel ligt, is bepaald niet rigoureuus en het is ook geen schokkende ontwikkeling. Toch wil de SP de indieners – want mevrouw Van der Burg luistert mogelijk ergens in het land – best complimenteren met dit wetsvoorstel om de huurharmonisatie ineens te beperken. Mede door de huurharmonisatie ineens zijn de huren in vijftientig jaar met ruim 200% gestegen. En dat heeft toch grote gevolgen. Het heeft er onder andere toe geleid dat de huurlasten in veel gevallen vrijwel gelijk zijn komen te liggen met de hypotheeklasten van eigenaren-bewoners, met het verschil dat die laatste groep een

groot voordeel heeft, omdat zij de waardevermindering van de woning kan verzilveren, terwijl huurders dat niet kunnen. Wij zien dan ook dat een aanzienlijk deel van de economische groei is gebaseerd op het verzilveren van de waardevermindering van woningen. In meerdere gevallen zijn eigenaren-bewoners nu zelfs, wat hun lasten betreft, goedkoper uit dan huurders met een hoge huur. Dat is toch een ongewenste ontwikkeling. De SP heeft daarom al meerdere malen gepleit voor een beperking van de hoogte van de excessieve hypotheekrenteaf trek – ook een punt van de indiener, dacht ik – en voor het gebruiken van meer inkomsten van de staat om de huursubsidie te verbeteren. Dat zou natuurlijk nog meer zoden aan de dijk zetten dan dit wetsvoorstel. Daarmee zou ook een meer gelijke behandeling van huurders en eigenaren-bewoners tot stand komen, wat toch ook het streven is van de indiener. Dit wetsvoorstel neemt in onze ogen dus slechts een heel beperkt deel van de oorzaak van deze onrechtvaardige ontwikkeling weg. Het is zeker niet doelmatig genoeg om de veel te hoge huurprijzen te dempen en om een betaalbaar segment in stand te houden of te doen groeien, wat naar onze mening nodig is. Het is al helemaal niet rigoureuus.

Toch gaat het niet om een academische kwestie. Het gaat om de wijziging van een wet die door veel huurders als uitermate onredelijk wordt beschouwd. Dat blijkt uit de stapels brieven die ieder van de leden ook ontvangen zal hebben in het afgelopen jaar. Ik geef enkele citaten: "Er zijn reeds grote verschillen in de wijk Alandsbeek. Het is zomaar mogelijk dat er minimaal f 300 verschil zit in de huurprijs van dezelfde woning". Het volgende citaat luidt: "Het is ons als huurdersorganisatie dan ook al jarenlang een doorn in het oog dat verhuurder bij mutaties in alle gevallen, dus altijd, de huur optrekt tot de maximaal redelijke huur". Het volgende citaat: "Ook in onze flat wordt de oude regeling toegepast, waardoor er in de flat enorme verschillen zijn in huur, welke kunnen oplopen tot honderden gulden. Vooral de starters onder de Nederlandse bevolking hebben hier veel last van."

Voorzitter! Dit zijn voorbeelden en argumenten die overeenkomen met onze inzichten. Maar er zijn nog

Poppe

meer argumenten. In het midden van de jaren zeventig is de huurharmonisatie in de periode van Marcel van Dam ingevoerd als middel om de huren – toen gemiddeld minder dan f 250 per maand – meer kostendekkend te maken.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Het kabinet-Biesheuvel voerde het in.

De heer **Poppe** (SP): Ja, toen is het geïntroduceerd, maar ik dacht dat het onder de heer Van Dam was ingevoerd in het volgende kabinet. Wij zullen dat nog nakijken, maar het stamt zo ongeveer uit die tijd.

De heer **Van Middelkoop** (RPF/GPV): Ik weet bijna zeker dat u gelijk heeft. Het is inderdaad gefinaliseerd onder staatssecretaris Van Dam in het kabinet-Den Uyl. Het is politiek buitengewoon interessant dat de heer Duivesteijn dat niet in de stukken heeft vermeld.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Gaat u nu samen optrekken?

De heer **Poppe** (SP): Ik ben blij met de steun van de heer Van Middelkoop.

Voorzitter! Maar waarom gebeurde dat toen? Dat gebeurde om de gemiddelde huur van f 250 per maand meer kostendekkend te maken. Maar de afgelopen vijftien jaar is Nederland binnen Europa veranderd van een goedkoop-eiland, wat huurwoningen betreft, in een van de duurste huurlanden. De indianen signaleren zelfs in de memorie van toelichting dat 50% van de woningen nu een huur van boven f 600 per maand heeft tegen slechts 16,5% nog maar tien jaar geleden. Dat is dus een hele snelle stijging van huurprijzen geweest. Omgekeerd is het aantal woningen van boven de f 600 in vijf jaar gedaald van 83,5% naar 46%, zeg maar gehalveerd in vijf jaar. Als er destijds al iets te zeggen is geweest voor de huurharmonisatie ineens – wat ik niet vind, maar ik kon er toen niet tegen protesteren, althans niet in deze positie – dan is daar nu in ieder geval absoluut geen sprake meer van, zo wil ik vooral in de richting van de heer Van Walssem zeggen. Dit is het juiste moment dus om wat te doen.

Verder dacht het kabinet destijds bij de huurharmonisatie in de eerste plaats aan de sociale huursector,

maar het zijn juist de particuliere verhuurders die met grote dankbaarheid gebruik maken van de mogelijkheid die zij hebben met de huurharmonisatie ineens, niet alleen om hun huurinkomsten te verhogen, maar ook om, als de markt gunstig is voor verkoop, huurders weg te pesten en daarmee de deur voor uitponden, voor de verkoop per woning, open te zetten. Alleen daarom al is dit wetsvoorstel het steunen waard, zo zou ik in het bijzonder tegen D66 willen zeggen, want op dit moment kan er dus ook wat gebeuren.

Huurharmonisatie versterkt daarnaast, voorzitter, de ruimtelijke tweedeling. Sommige wijken worden op termijn – er moeten eerst mutaties, verhuizingen, plaatsvinden – gesloten voor huurders met lagere inkomens. Dat is faliekant in strijd met het grotestedenbeleid dat dit kabinet, met een D66-minister, belijdt. De segregatie tussen lagere en hogere inkomens die zich met name in de grote steden heeft ontwikkeld, loopt over het algemeen ook nog eens langs etnische lijnen. Ik geef een voorbeeld. In 22 postcodegebieden van de vier grote steden, waar 42% van onze allochtone bewoners wonen, vertegenwoordigen zij meer dan de helft van de bewoners. Zo zien we dat het huurbeleid, waar de huurharmonisatie deel van is, ongewild en onbedoeld de integratie van bewoners die niet oorspronkelijk uit ons land afkomstig zijn, tot in de tweede en derde generatie belemmert. Het verzet van allochtone en autochtone bewoners samen, bewoners in Deventer en van het Kanaaleiland te Utrecht, tegen de gevolgen van deze segregatie is overigens hoopvol en een teken van emancipatie en van een sterke wil tot integratie.

Voorzitter! De praktijk van de huurharmonisatie was en is tot nu toe een van de middelen voor de verhuurders om hun bedrijfsresultaat op te trekken. Dit heeft direct tot gevolg dat mensen met een laag inkomen voor die woningen niet meer aan de bak komen. Naast sloop, verkoop en huurharmonisatie is de beperking om huurwoningen van boven de f 750 uit te geven aan huursubsidiegerechtigden, in het kader van de prestatieafspraken, één van de oorzaken dat mensen met een laag inkomen voor een steeds beperkter deel van het woningbe-

stand in aanmerking kunnen komen. De vrijheid van keuze die wordt geroemd in het populaire Delftse model, bestaat natuurlijk niet voor mensen met een beperkt inkomen. En 300.000 huishoudens zitten met hun inkomen op of onder de armoedegrens. Dat zijn de feiten.

De SP-fractie vindt daarom, naast de voorgestelde beperking van de huurharmonisatie zoals die nu in het wetsvoorstel staat, ook een verruiming van de werking van de huursubsidie noodzakelijk. Het recht op huursubsidie zou moeten worden verruimd om het mogelijk te maken dat mensen met een laag inkomen ook voor woningen in aanmerking komen in woonwijken met de wat duurdere huurwoningen, die nu steeds meer het spiegelbeeld gaan vormen van de achterstandswijken. Dat kan leiden tot de door velen gewenste differentiatie van de bevolkingssamenstelling in de woonwijken, waar ook minister Van Boxtel een groot voorstander van is, teneinde de concentratie van meerdere sociale en maatschappelijke problemen tegen te gaan. Huurders hebben nu geen vrije keus om een huurcontract wel of niet te tekenen. De situatie op de huurmarkt is niet te vergelijken met de supermarkt, waar de klant zou kunnen besluiten naar een andere winkel te gaan, als deze de koffie voor een 30% lagere prijs verkoopt. Die vrijheid bestaat niet. Als zodoende deze wijken op termijn hun problematisch karakter verliezen, zullen ze ook weer, vanwege de betaalbaarheid van de huren, aantrekkelijker worden voor jonge starters, ongeacht hun afkomst. Er is ons alles aan gelegen de segregatie, de tweedeling, tegen te gaan en één van de middelen is – het is maar is deeltje – het beperken van de huurharmonisatie ineens, die immers tot nu toe het tegenovergestelde stimuleert.

Voorzitter! Ik maak nog enkele opmerkingen bij het wetsvoorstel. Allereerst zouden wij er de voorkeur aan hebben gegeven om ook de maximumprijs te verlagen. Ik heb begrepen dat het CDA er een groot voorstander van is, en ook D66 als ik het goed heb begrepen, om iets te doen aan de puntentelling en de maximaal redelijke huurprijs. Mijn voorstel is dan: laten wij met z'n drieën daartoe een initiatiefvoorstel indienen. Laten wij er op die manier voor zorgen, dat de maximaal

Poppe

redelijke huurprijs naar beneden gaat. Ik weet overigens niet of dat de bedoeling is, maar dat horen we dan wel. Die maximaal redelijke huurprijs ligt thans op een zodanig niveau, dat hiervan niet of nauwelijks een remmende werking op de huurverhoging uitgaat. Het zou echter mooi zijn als dat wel het geval was, gelet op de gegevens waarop ik zojuist heb gewezen.

Voorzitter! Ik heb een vraag aan de indiener: kan hij aangeven hoeveel woningen in Nederland nog onder de maximale huursubsidiiegrens vallen als alle verhuurders morgen de maximaal toegestane puntprijs vragen? Het is misschien interessant dit uit te zoeken en hierover de Kamer te informeren. Ik vrees namelijk, dat minder dan een kwart van de huidige voorraad overblijft. Er zullen in de zaal niet veel woordvoerders zijn die dit acceptabel zouden vinden. Denk maar eens aan de gevolgen die dit zou hebben. Daarom heb ik ook de vraag: waarom heeft de indiener niet gekozen voor verlaging van de puntprijs, zodat sprake zou zijn van daadwerkelijke bescherming?

Mijn tweede opmerking heeft betrekking op de jaarlijkse huurverhoging. Hierbij is sprake van het verschijnsel van communicerende vaten: als de maximale huurverhoging wordt verlaagd, zoals recent is gebeurd, zullen naar verwachting de verhuurders meer gebruik gaan maken van de ruimte van de huurharmonisatie. De recente verlaging van de maximale huurverhoging was te gering, maar goed, daarover zullen we het niet meer hebben. Juist omdat de verhuurders bij verlaging van de maximale huurverhoging meer gebruik gaan maken van de ruimte van de huurharmonisatie is, mijnheer Van Walsem, het juiste moment aangebroken om in dit verband een beperkende regel te stellen. Zelfs als dit voorstel is aangenomen, is in veel gevallen de wettelijke ruimte daarvoor aanwezig. Een aanzienlijk aantal woningen heeft op basis van de puntentelling nu nog een huur die ligt onder de 65% van de maximale huur. Om deze reden staan wij positief tegenover het amendement van mevrouw Van Gent op stuk nr. 9. Zij wil daarmee dit uitwijkgedrag enigszins aan banden leggen.

Voorzitter! Tot slot kom ik te spreken over het werkingsgebied van de wet. Die beperkt zich nu tot de

huurwoningen onder de maximale huurprijs van de Huursubsidiiewet. Ik heb al geconstateerd dat met name particuliere verhuurders hun huren veelvuldig boven die grens optrekken, juist omdat zij dan geen last meer hebben van bepaalde artikelen van de Huurprijzenwet.

In sommige gemeenten in het westen van het land bestaat een aanzienlijk deel van de huurwoningen uit de categorie *f* 1100-plus. Om deze reden heb ik het amendement op stuk nr. 10 ingediend. Daarmee wordt de werking van de wet uitgebreid en gaat zij ook gelden voor huurwoningen met een huur tot 125% van de maximale huurprijs van de Huursubsidiiewet. Met de uitbreiding die wij met dit amendement voorstellen zou de segregatie die er nu, helaas, nog is, aanzienlijk worden tegengegaan.

Voorzitter! Hoewel dit wetsvoorstel in enkele opzichten een beetje rommelen in de marge is, is er sprake van een verbetering ten opzichte van de huidige situatie, die volstrekt onverdedigbare huursverschillen tussen gelijke woningen mogelijk maakt. Ik voorspel dat als het wetsvoorstel niet wordt aangenomen, de verhuurders de bescheiden vooruitgang die is geboekt met de verlaging van de maximale huurverhoging, waarvoor ook D66 zich druk heeft gemaakt, zullen vergeten en langs de achterdeur weer iets binnen zullen halen door in nog ruimere mate de wettelijke mogelijkheden voor huurharmonisaties ineens te misbruiken.

Voorzitter! Wij zullen het initiatiefvoorstel dus steunen. Ik hoop dat de meerderheid van de Kamer dat ook zal doen. Het voorstel is namelijk niet rigoureu, niet zeer ingrijpend en het zal de verhuurders ook niet in grote problemen brengen. Het zal wel een deel van een zeer negatieve ontwikkeling enigszins beperken. Zelfs die kleine beperking moet het waard zijn om dit voorstel te steunen en hierbij denk ik dan aan de segregatie. De steun zal gegeven moeten worden in afwachting van verdergaande stappen. Die zullen zeker nodig zijn.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Voorzitter! Het was ook de GroenLinks-fractie opgevallen dat

collega Duivesteijn het nogal naar zijn zin heeft in vak K. We treffen hem daar regelmatig aan. Hij is inmiddels vice-voorzitter van zijn eigen fractie en je kunt dus zeggen dat het carrièrelintje aardig zichtbaar is. Vandaag dreigt er echter een dipje in het carrièrelintje van de heer Duivesteijn te komen. Die indruk kreeg ik namelijk toen ik de voorgaande sprekers hoorde. Ik zou dat betreuren.

Er is al de neiging tot koehandel: moeten wij het wel op 70% houden, kunnen wij er geen 80% van maken? Het moet mij van het hart dat ik het jammer vind dat het idee achter het wetsvoorstel de hemel in wordt geprezen, terwijl het wetsvoorstel naar de prullenbak wordt verwezen. Het zou beter op een ander moment in een andere context kunnen worden geregeld. Ik hoop dat het mogelijk zal blijken te zijn om vandaag goede afspraken te maken over de huurharmonisatie. Zolang het debat niet is afgelopen, is die hoop er nog. Wil het CDA haar verkiezingsprogramma uitvoeren, nota bene in de oppositie? Ik zou denken: graag! Bij D66 kan een fractiebespreking misschien nog tot een ander oordeel leiden.

Het probleem van de huurharmonisatie is in onze ogen al jarenlang knellend. Wij vinden het goed dat collega Duivesteijn met een initiatief is gekomen. Het is weliswaar niet revolutionair, maar soms moet je met kleine stappen goede zaken bereiken. Wij zijn positief gestemd over het voorliggende wetsvoorstel. Wetstechnisch is het van beperkte omvang, maar het kan van groot belang zijn voor het behoud van de goedkope en betaalbare voorraad.

Vanmiddag wachtte ik op het begin van dit debat. Via de draadomroep wordt tijdens schorsingen steeds opgesomd wat er nog behandeld zal worden. Het wetsvoorstel werd heel treffend omschreven: dit wetsvoorstel gaat erom om goedkope woningen te garanderen en de positie van de huursector te versterken. Ik vond dat een mooie samenvatting van de manier waarop ik het wetsvoorstel interpreteer. Het valt mij op dat de collega's die tot nu toe aan het woord zijn geweest, dat onderschrijven. Er wordt echter wat ingewikkeld en af en toe slinks en afhoudend gezegd dat het beter anders en op een ander moment kan gebeuren. Als ik dan iets vraag, wordt mij verweten dat ik niet luister

Van Gent

of dat ik het niet heb begrepen. Ik heb het echter heel goed begrepen en ik heb uitstekend geluisterd. De heer Van Walsem wil het voorstel niet meteen naar de prullenbak verwijzen, omdat hij dan misschien het verwijt krijgt dat hij zich niet genoeg inzet voor het op peil houden van de goedkope en betaalbare woningvoorraad en iets doet aan de positie van huurders. Ook huurders die naar een andere huurwoning willen, moeten redelijk betaalbaar iets anders kunnen krijgen. Het is teleurstellend dat met name het CDA en D66 het wetsvoorstel niet willen steunen. Met name bij D66 kreeg ik een warm gevoel als men het had over de positie van de huurders. Ik had altijd het idee dat men daar redelijk goed mee bezig was. Maar ik begin nu te twifelen en dat vind ik jammer.

De heer **Van Walsem** (D66): Ik ben blij dat u warme gevoelens heeft wanneer u aan D66 denkt.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Had!

De heer **Van Walsem** (D66): Dat gaat bij u blijkbaar heel snel. Als de warme gevoelens alleen afhankelijk zijn van de vraag of wij het wel of niet met u eens zijn, vind ik het een beetje schamel. Ik kan zonder meer onderschrijven dat wij de huurders een warm hart toedragen, maar het is overtrokken om te zeggen dat dit wetsvoorstel de zaligheid voor de huurders is. Daarmee wordt de werkelijkheid absoluut geweld aan gedaan.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): De zaligheid heb ik het ook niet genoemd. Ik betoog slechts dat de situatie voor de huurders iets zaliger wordt als dit wetsvoorstel het haalt. Het gaat om een combinatie van maatregelen waarover wij de afgelopen maanden heftig met elkaar hebben gediscussieerd. Bij de nota Wonen zullen wij elkaar ook nog tegenkomen. Dit kleine beetje zaligheid kunnen wij nu toevoegen. Ik vind het een gemiste kans dat de heer Van Walsem dat niet wil doen.

In de memorie van toelichting en de nota naar aanleiding van het verslag kwam duidelijk naar voren dat de relatief goedkope woningen in hoog tempo van de markt verdwijnen. Daarvoor zijn verschillende oorzaken aan te wijzen. De eerste

grote hoofdschuldige is in onze ogen toch de reguliere huurverhoging. De heer Van der Staij zei net dat het bij de sessie van dit jaar voor het eerst net onder het inflatieniveau is gezakt, maar het gaat natuurlijk wel steeds om gemiddelden. Het gaat ook om een groot aantal jaren waarin de huurverhogingen zich hebben opgestapeld, waardoor je nu toch een enorme stijging ziet. Dat moet je in zijn totale verband bekijken.

Een andere boosdoener voor het verlies van goedkope huurwoningen is volgens ons inderdaad de zogenaamde harmonisatie ineens. In een periode waarin ondanks het instrument van de huursubsidie de woonlastenquote voor huurders stijgt, is de uitwijkmogelijkheid van de harmonisatie achterhaald en onwenselijk.

Ook de sloop van veel betaalbare huurwoningen en de verkoop van de voorraad, ook in de categorie met een huur van f 600 tot f 800 per maand waarover ik het net met de heer Biesheuvel had, zijn een oorzaak. Toen het ging over de individuele koopsubsidie, hebben wij het erg betreurd dat de heer Duivesteijn wat minder bezorgd was over het behoud van de woningvoorraad. Hij wilde namelijk geen "geen enkele"-constructies. Ik ben erg blij als mensen in deze Kamer initiatieven vertonen, maar dan moet je ook consistent in het denken blijven. Ik vraag de heer Duivesteijn dan ook om op te letten. Kan zijn stellingname bij de individuele koopsubsidie niet tot gevolg hebben dat je op de langere termijn onvoldoende betaalbare woningen voor lagere-inkomensgroepen beschikbaar houdt?

Dan kom ik op de huidige systematiek. Voordat ik enkele vragen stel over het voorliggende wetsvoorstel, wil ik een tweetal algemene opmerkingen maken over de Huurprijzenwet woonruimte. In de eerste plaats zeg ik iets over de eufemistische term "maximaal redelijke huur". Mede naar aanleiding van veel signalen uit het land weet ik dat voor veel huishoudens "maximaal redelijk" helemaal niet zo redelijk is. Wij zien dat ook terug in de woonlastenstatistieken. Het is maar een heel relatief begrip. Collega Van 't Riet heeft hierover bij de debatten over het huurprijsbeleid reeds enkele opmerkingen gemaakt. Het huidige woningwaarderingssysteem, uitgewerkt in het besluit

huurprijzen woonruimte, moet op de schop. Het is toch bijvoorbeeld van de gekke dat basale voorzieningen als fatsoenlijk daglicht of de aanwezigheid van een douche tot extra punten en dus tot een hogere huur leiden. Wij zouden het veel beter vinden als bijvoorbeeld duurzaamheidsaspecten daarin worden meegenomen. Ik zal er nu niet al te diep op ingaan. Wij zullen er bij de nota Wonen uitgebreid over doordiscussiëren. Dan zullen wij ook moeten bekijken of wij het puntenstelsel niet op een andere manier willen inkleden. Nu wil ik hier graag een korte reactie van de indiener op vernemen; wellicht kan de staatssecretaris hier ook op ingaan.

De tweede opmerking betreft de financiële positie van verhuurd Nederland. Terecht merkt de indiener in de nota naar aanleiding van het verslag op dat wij ons hierover in ieder geval geen zorgen hoeven te maken. Welk normaal bedrijf kan bijvoorbeeld producten die voor pakweg f 30.000 in de boeken staan, voor het tienvoudige op de markt aanbieden. In het huurprijsbeleid is verhuurders de ruimte gegund om een redelijk marktconform beleid te voeren. Ter bestrijding van uitwassen – misschien is dat in mindere mate het geval bij corporaties – is de Harmonisatiewet een effectief instrument. Voor een deel van de huurders kan harmonisatie worden gecompenseerd via de huursubsidie. Maar behalve dat een groot deel van de huurders door zijn inkomen niet eens in aanmerking komt voor een geharmoniseerde woning, zitten wij als rijksoverheid in verband met de zogenaamde prestatieafspraken de (particuliere) verhuurders in plaats van de huurders te subsidiëren. Dit is in onze ogen niet nodig en ook niet wenselijk. De wetgever moet deze subsidiestroom niet mogelijk willen maken. Daarop krijg ik graag een reactie.

Voorzitter! De indieners hebben gemeend de ruimte van harmonisatie ineens te beperken tot 70% van de maximaal redelijke huur. Dit wordt verdedigd met het argument dat de gemiddelde huurwoning op 65% van de maximaal redelijke huur zit. In de schriftelijke ronde is door de fractie van GroenLinks expliciet gevraagd naar het waarom van deze grens, in plaats van een beperking op basis van de huur van de vorige bewoner. Helaas hebben wij hierop geen antwoord gekregen. Het mooie

Van Gent

van de huidige woningvoorraad is namelijk dat er ook nog een hoewel slinkend aantal woningen is dat ver onder de maximale huurprijs zit. Dat is in onze ogen helemaal niet verkeerd. Het is goed voor de huisvesting van de doelgroep, maar ook goed voor mensen die net buiten de huursubsidie vallen en dankzij het bestaan van de relatief goedkope woningvoorraad in een fatsoenlijk huis kunnen wonen. Juist vanwege het belang van behoud van een betaalbare woningvoorraad – niet te verwarren met betaalbaar uit de huursubsidie – zou het zo jammer zijn als woningen die nu bijvoorbeeld op 50 of 55% van maximaal redelijk zitten, door harmonisatie ineens niet meer beschikbaar zijn. Als je deze harmonisatie ineens aanpakt – de indiener doet dat – dient dit ook te gebeuren met respect voor de betaalbare woningen. Een demping van de harmonisatie op basis van de bestaande oude huur is dan in onze ogen logischer dan op basis van een achterhaald en bureaucratisch puntensysteem. In het door mij ingediende amendement op stuk nr. 9 heb ik gekozen voor een harmonisatie die de oude huur met niet meer dan 10% mag overschrijden. In mijn ogen is dat een aanvullend instrument om de door ons allen zo gewenste betaalbare voorraad niet te verkwanselen en te beschermen. Dit sluit ook heel goed aan bij artikel 17a, lid 1, van het wetsvoorstel, waar aan de nieuwe huurder een schriftelijke opgave moet worden gegeven van de samenstelling van de vorige huur. Ik vraag hierop een reactie van de indiener. Wij willen een extra dempende werking, een soort tussenstap inbouwen, plus een vertraging om een te hoge huurverhoging te voorkomen.

De voorliggende wet hangt al zo'n twee jaar boven de markt. Ik kan mij zo voorstellen dat veel verhuurders in deze periode gebruik hebben gemaakt van het harmonisatie-instrument om de inwerkingtreding voor te zijn. Heeft de indiener inzicht in cijfers hieromtrent voor de jaren 1998 en 1999? Is de indiener het met de fractie van GroenLinks eens, dat de voorliggende wet slechts een tijdelijk karakter zou moeten dragen? Heeft hij, net als wij, een voorkeur voor uitwerking en juridische onderbouwing van gemeentelijke prestatieafspraken en, zo ja, is hij bereid zich hiervoor bij de behandeling van de nota Wonen hard te

maken? De fractie van GroenLinks is er met de indiener van overtuigd, dat met het voorliggende wetsvoorstel het brutohuurakkoord geen geweld wordt aangedaan. Corporaties hebben de "buit" al lang geleden binnengehaald. Wat is de mening van de staatssecretaris op dit punt? Hoe zit het nu eigenlijk met die "buit", en met de verevening?

Het wetsvoorstel kan in principe op de steun van de fractie van GroenLinks rekenen, maar ons amendement op stuk nr. 9 is voor ons wel heel belangrijk. Ik zal toch nog even het debat vanavond afwachten om te zien welke handeltjes er nog gedreven worden en welke compromissen er gezocht worden. Als dat duidelijk is, zal ik een definitieve afweging maken van wat ik zal doen met dit op zich goede wetsvoorstel. Wij zouden het toch heel erg betreuren als dit wetsvoorstel zou verslappen en verslechteren in vergelijking met de aanvankelijke bedoeling. Het ziet er op dit moment somber uit, maar de wedstrijd is nog niet verloren voordat ze is uitgespeeld.

□

De heer **Hofstra** (VVD): Voorzitter! Namens mijn fractie zou ik het voorliggende voorstel vanuit een wat principiële standpunt willen bezien. Wij hebben heel bewust de financiële verzelfstandiging van de sector gewild. Ik ben nog steeds blij dat ook de indiener dat heeft gesteund. Helaas moest ik nadien merken dat dit gerecht door hem wel met lange tanden moest worden gegeten. Wij hebben dus al vele momenten in de afgelopen jaren gehad dat hij er achteraf toch wat spijt van had, maar wij hebben het gedaan en ik ben van mening dat wanneer je A zegt, je ook B moet zeggen. Wij kennen een sterke regulering van de huurprijs in Nederland. Mijn fractie heeft nooit onder stoelen of banken gestoken dat er wellicht hier en daar wat te sterk is gereguleerd. Bijvoorbeeld het woningwaarderingssysteem willen wij ook graag veranderen, zij het dat wij niet zoveel kritiek hebben op het toegestane huurniveau. Onze kritiek is er veel meer op gericht dat die waarde soms onnauwkeurig en onredelijk wordt vastgesteld.

De indiener komt niet met een voorstel voor een ander puntensysteem. Wel zegt hij dat waar vandaag geldt 100% maximaal redelijk, dit

morgen voor 70% het geval zou moeten zijn. Derhalve is dan 70% maximaal redelijk en dat vindt de VVD-fractie onredelijk. Los daarvan is het een verkrachting van de Nederlandse taal, hetgeen ook niet goed is opgelost in de toelichting. Met genoeg heb ik dan ook het commentaar van de Raad van State gelezen, waarin ook op dit probleem wordt gewezen. Het leidt namelijk tot ongelijke behandeling. De teruggang van 100% naar 70% geldt namelijk niet voor alle woningen, maar is selectief. Bovendien doet deze verhogingsmogelijkheid zich alleen maar voor bij het leegkomen van de woning. En dat gebeurt op vrij bescheiden schaal, misschien af en toe wel te bescheiden. Wij zouden graag een wat grotere doorstroming willen. Alleen in dat geval is die extra verhoging dus mogelijk. Wij zijn er heel erg voor dat die mogelijkheid blijft bestaan, omdat wij de huren meer marktconform willen vaststellen. Degenen die het dan niet kunnen betalen, kunnen via de huursubsidie financieel geholpen worden.

Waar wij praten over corporaties, beleggers en grote particuliere verhuurders wordt veelal de groep van kleine particuliere verhuurders over het hoofd gezien. Vaak wordt dan door velen in deze Kamer gezegd dat laatstgenoemde groep veelal bestaat uit malafide mannen en vrouwen.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Dat zijn uw woorden!

De heer **Hofstra** (VVD): Er zijn wel degelijk situaties waarin bijvoorbeeld een beperkt aantal woningen vanwege een erfenis in familiebezit blijven en als zodanig verhuurd worden. Voor die eigenaren is het vaak economische noodzaak om dit soort huurverhogingen toe te passen, omdat ze het anders gewoon niet rond krijgen.

Dan de praktische kant. Naar mijn smaak is het effect van deze harmonisatie ineens zeer beperkt. Wellicht dat de staatssecretaris in staat is straks hierover nog wat getallen te noemen. Als ik naar de cijfers kijk, is er een sterk dalende tendens waar het gaat om de hoogte van die verhoging. Gelet op de huursubsidie voor mensen met lage inkomens verandert er in veel gevallen niet veel. Ook kijkend naar het aantal woningen in de categorie

Hofstra

goedkoop en betaalbaar, is mijn stelling dat de kernvoorraad niet daalt maar gelijk blijft of zelfs groeit, terwijl de doelgroep ook een neiging tot dalen vertoont. Dus de stelling dat wij dit moeten doen omdat anders onze goedkope woningvoorraad gaandeweg zal verdwijnen, lijkt mij onjuist. Om die reden voelen wij er niet voor om de zaak op deze manier aan te pakken.

Voorzitter! Dan is er nog een kleinigheid waar ik op wil wijzen. Als die extra huurverhoging door de harmonisatie ineens niet meer kan worden verhaald door de verhuurder, wordt het uiteraard betaald door de andere huurders. Die krijgen dan een kleine extra verhoging. In de grote steden zijn er naar onze smaak nog heel veel woningen – collega Van Gent vond dat positief; ik ben daar minder positief over – die verhuurd worden voor een kunstmatig laag gehouden huur. Ook dat leidt tot ongelijke behandeling en een vreemde verdeling van kosten. Naar mijn mening moet het in die gevallen mogelijk zijn om dat meer op de marktsituatie af te stemmen.

Dit wetsvoorstel is in 1997 ingediend. Het is dus al een hele tijd onderweg. Vlak na de indiening kwam er een nieuw kabinet met een nieuw regeerakkoord. Daar stond een uitvoerig verhaal over het wonen in. Men had het voornemen, met toestemming van de indiener, om tot de nota Wonen te komen en tot nieuwe voorstellen op allerlei punten. Daar willen wij graag aan meewerken en daarom hebben wij ons van het begin af aan afgevraagd waarom dit onderdeel apart behandeld wordt. Wij zien het liever in het totaalbeeld. Dan hangt het niet alleen met de nota Wonen samen, maar vooral ook met het nieuwe huurbeleid. Het apart behandelen maakt de zaak te ingewikkeld en wij voelen dan ook niet voor een dergelijk ad-hocbesluit.

Afsluitend moet ik concluderen dat het probleem waar het hier om gaat slechts beperkt voorkomt en heel snel afneemt. Wij moeten principieel vasthouden aan de mogelijkheid van huurharmonisatie. Er is dus geen ingrijpende maatregel nodig en ook niet gewenst. Wanneer de staatssecretaris bij de uitwerking van de nota Wonen op punten stuit die zouden kunnen leiden tot enige bijstelling van deze systematiek, dan willen wij daar positief naar kijken, maar dan in het kader van een herziening van het

totale stelsel. Wij wachten voorstellen daarover graag af. De VVD-fractie zal dus niet met deze wet kunnen instemmen.

De vergadering wordt van 18.45 uur tot 20.15 uur geschorst.

De **voorzitter**: Wij zijn toe aan het antwoord in eerste termijn. Het woord is aan de initiatiefnemer.

□

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Mijnheer de voorzitter! Allereerst dank ik de leden van deze Kamer die hun waardering hebben uitgesproken voor het feit dat ondergetekende een initiatiefvoorstel heeft geschreven. Heel veel complimenten voor de leden die aan het begin van het debat niet echt de indruk maakten al open te staan voor een goede argumentatie. Naar aanleiding van het debat komen zij wellicht tot een bijstelling van hun voorlopige opstelling. Daarom waardeer ik het dat de heer Van Middelkoop en de heer Van der Staaij een aantal vragen hebben gesteld aan de initiatiefnemer over de systematiek. Zij hebben te kennen gegeven dat zij bereid zijn de argumenten van ondergetekende op z'n minst op zich te laten inwerken. Ik start dit debat dan ook met de overtuiging dat wij een open, frank en vrij debat hebben, waarin wij elkaars argumenten kunnen wegen en waarbij wij van tevoren nog niet hebben bepaald wat het eindoordeel zal zijn.

Verder bedank ik de staatssecretaris. Ik zag net negen medewerkers zitten voor de beantwoording. Ik heb met veel waardering gebruikgemaakt van deze medewerkers om te zorgen dat er ook in technisch opzicht een verantwoord voorstel ligt. Ik ben blij dat dit mogelijk was.

Het voorstel raakt aan een ongelofelijk principiële onderwerp. Het gaat niet om een soort gelegenheidskwestie of een detail dat uit een wet wordt gehaald. Integendeel. Het heeft alles te maken met de afspraken die wij hebben gemaakt, met de intenties van de nota-Heerma en met het volkshuisvestingsbeleid dat wij willen voeren.

Ik wil direct ingaan op de kern van de zaak. Waarom moeten wij komen tot een zekere beheersing van het huurprijzenbeleid door de rijksoverheid? Ik ga niet zover dat ik

voortdurend bezig ben met benzineprijzen en rekeningrijden, maar het is wel een groot goed dat wij in dit land nog een aantal woningen hebben die betaalbaar zijn. Die betaalbaarheid neemt in een ongelofelijk hoog tempo af. Daarvoor zijn wij in deze Kamer verantwoordelijk. Dit volkshuisvestingsstelsel is geïntroduceerd bij de nota-Heerma, waarmee ik niet wil zeggen dat de Partij van de Arbeid niet medeverantwoordelijk is voor de totstandkoming ervan. Ik zal er als initiatiefnemer ook niet van weglopen, maar ik vind wel dat het onze verantwoordelijkheid is om te bekijken of het beleid dat wij toen hebben geformuleerd, de gewenste effecten heeft gehad en of er wellicht onbedoelde effecten zijn geweest.

In de tijd waarin de discussie over het huurprijzenbeleid plaatsvond, waren er extreem lage huren in Nederland. Er was geen land in Europa te vinden dat zulke lage huren kende. Die situatie is echter in nog geen tien jaar tijd volledig veranderd, zodat Nederland op dit moment behoort tot een van de duurste huurlanden die er zijn. Voor een deel is dat redelijk en dus te verdedigen. Er zijn immers heel wat mensen die best meer huur kunnen betalen. Heel wat mensen bewonen een betrekkelijk goedkope woning. Het is redelijk dat zij een groter deel van hun inkomen aan huur opbrengen. Waarom niet? Dat is geen enkel probleem.

Als wij echter tegelijkertijd kijken naar wat de liberalisering, de vrijmaking, van de huurprijzenmarkt heeft opgeleverd, dan is te zien dat in de jaren 1998 en 1999 deze tendens zich heeft doorgezet. In 1998 zat nog maar 5,3% van de huurwoningen in de goedkope woningvoorraad onder de f 400. Ik heb niet de meest recente cijfers. Die kan de staatssecretaris ongetwijfeld geven. Thans is dat percentage onder de 5 gekomen. Dat wil zeggen dat van de 1,2 miljoen huishoudens waar mijnheer Biesheuvel zich net zo'n zorgen over maakte, die afhankelijk zijn van een betaalbare huur, de meesten per definitie zijn aangewezen op huursubsidie. Iemand met een laag inkomen die niet afhankelijk is van huursubsidie, is niet meer in staat om een woning te vinden beneden de grens van f 400. Sterker nog, in 1990 had 5,5% van de huurwoningen een huur boven de f 700. In 1998 zat maar liefst 42%

Duivesteijn

boven de f 700. De allerlaatste cijfers heb ik niet. Ik ben er echter van overtuigd dat het percentage zeker boven de 45 uit is gekomen. Misschien is het zelfs meer.

Dit alles is beleid dat de Kamer mogelijk heeft gemaakt. Naar mijn stellige overtuiging was het echter nooit de bedoeling van de Kamer om van "extrem goedkoop" te gaan naar een situatie waarin Nederland een van de duurste huurlanden is. Dat houdt tevens een bewuste poging in om de huursector onaantrekkelijk te maken voor de middengroepen. Mevrouw Van Gent heeft daarin gelijk. Ik heb begrepen dat het CDA hier ook problemen mee zou hebben. Een en ander houdt echter in het onaantrekkelijk maken van de huursector voor grote delen van de Nederlandse samenleving.

De **voorzitter**: Ik deel u mede, dat de heer Poppe mij heeft gevraagd hem te verontschuldigen voor zijn afwezigheid. Hij heeft vanmiddag plotseling het droevige bericht ontvangen dat zijn schoonvader is overleden.

De heer **Hofstra** (VVD): Ik vind dat de initiatiefnemer zich een beetje kwetsbaar maakt met deze redenering. Ik weiger namelijk te geloven dat Nederland, internationaal gezien, een duur huurland zou zijn. Daarnaast heb ik in mijn bijdrage duidelijk proberen te maken dat de goedkope voorraad niet slinkt, maar groeit. De termen goedkoop en betaalbaar zijn overigens inwisselbaar vanwege onze huursubsidie. Die is, zoals men weet, de beste ter wereld. Een en ander is belangrijk. Dit vormt immers de basis van de hele redenering.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Ik mag u wel vertellen dat de huursubsidie niet is gegroeid dankzij de VVD. Die toont zich in het algemeen namelijk een fervent tegenstander van verhoging van de huursubsidie. Ik stel echter prijs op de waarderende woorden van de heer Hofstra over de groei. Een van de oorzaken van die groei is echter heel duidelijk, namelijk de groei van de huren. De huren groeien door de jaarlijkse huurverhoging. In dat verband complimenteer ik de staatssecretaris met het doorzetten van de tendens naar een inflatievolgend huurbeleid. Ook mede door de huurharmonisatie is er echter een forse verhoging te

zien. Ik voorspel dat het huidige huurbeleid, de vrijheid die er thans bestaat, een veel groter beslag op de huursubsidie zal betekenen. Ik heb dat ook becijferd in mijn voorstellen. Heel veel verhuurders zullen in toenemende mate gebruikmaken van de huurharmonisatie. Dat is ook logisch. Als men het niet meer kan halen uit een individuele verhoging per woning, zal men dat willen compenseren. Regeren is vooruitzien, en men mag verwachten dat zeker een aantal verhuurders die in een heel schaarse markt zitten, de neiging zullen hebben om naar dit instrument te grijpen. Gelukkig is dat nu nog niet het geval.

De internationale situatie ligt vrij eenvoudig. Duitsland, Denemarken en Nederland staan aan de top van Europa. Ik weet niet wat de rest doet. Ik weet niet hoe het in Japan is, maar in Europa behoren wij in ieder geval tot de top 3 en ik denk dat Nederland een goede kans heeft om Europees kampioen te worden.

De heer **Hofstra** (VVD): Van onze internationale positie ben ik nog niet zo overtuigd, maar hoe het daarmee precies zit, kunnen we eventueel opzoeken. U zult zich goed kunnen herinneren dat de VVD met een zeker enthousiasme heeft meegeholpen aan de nieuwe Huursubsidiewet. In het verleden hebben wij bewust de keuze gemaakt voor subjectsubsidies in plaats van objectsubsidies. Als u over f 400 praat, dan werkt u volgens mij met vooroorlogse grenzen. Door de huursubsidie is er geen verschil meer; vandaar dat ik vind dat goedkoop en betaalbaar bij elkaar moeten worden opgeteld. Dan blijft mijn stelling dat de kernvoorraad groeit, zeker in verhouding tot het aantal mensen dat deze woningen nodig heeft.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Vooroorlogse grenzen? Van de staatssecretaris verneem ik dat de normhuur van de individuele huursubsidie op dit moment ongeveer f 350 is, dus duidelijk minder dan f 400. Wij vinden f 350 kennelijk een verantwoord bedrag om mensen zelf te laten betalen. Dat heeft niets te maken met vooroorlogse grenzen, maar wel met wat mensen reëel zouden moeten betalen. Natuurlijk erkennen wij dat de kostprijs van de woning hoger kan zijn; de exploitatie zou duurder kunnen zijn, dus wij accepteren dat

de staat inmiddels zo'n 3 mld. bijbetaalt. Wij mogen echter verwachten dat er door het vrije huurbeleid alleen sprake zal zijn van huurstijgingen. Slechts in een klein deel van het land zullen, in beperkte mate, de huren lager worden: zelfs in Delfzijl niet, waar sprake is van substantiële leegstand. Dat is ook logisch, omdat de staat compenseert. De heer Biesheuvel doet de rekening aan de staat toekomen.

Volkshuisvestingdeskundigen als de heer Priemus maken zich zorgen over een zodanig extreme stijging van de huursubsidie, dat verschillende partijen zullen aangeven dat het systeem zichzelf zal opblazen. Nu zie ik al dat verschillende partijen – wellicht ook de partij van de heer Biesheuvel – zich zorgen maken over de groei van het huursubsidiebudget, terwijl zij dat zelf uitlokken. Het sympathieke van de maatregel die ik voorstel is niet dat de huurprijzen worden bevroren. Neen, inflatievolgend huurbeleid, of sterker nog, de maximale huurverhoging kan met goede argumenten jaarlijks worden doorgevoerd. Daarvan zou ik geen voorstander zijn, maar de heer Biesheuvel maakt dat wel mogelijk. Het enige wat ik voorstel, is dat de sprong die wordt gemaakt als de woning leeg komt te staan, wordt beperkt tot 70%.

De heer **Biesheuvel** (CDA): Het is mij natuurlijk niet ontgaan dat uw voorstel dit laatste behelst. Maar u begint uw algemene politieke beschouwingen over het huurbeleid met een tirade over wat u "liberalisering" noemt; ik noem het "verzelfstandiging". U maakt mij niet wijs dat de PvdA-fractie een dergelijke ontwikkeling niet had voorzien.

Verder verwijt u de CDA-fractie dat zij de rekening doorschuift naar de staat. Stel dat de huren zouden worden bevroren op f 358: waar zouden de kosten dan terechtkomen?

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Zoiets heeft niemand serieus voorgesteld. Stel dat wij alles gratis weggeven: wie komt dan voor de kosten te staan?

De heer **Biesheuvel** (CDA): Zo gemakkelijk komt u niet van mij af. U maakt verwijten aan het adres van degene die consequent de gevolgen van de verzelfstandiging heeft beredeneerd en wel degelijk heeft willen ingrijpen in excessen. Het is

Duivesteijn

merkwaardig dat u de discussie steeds ontloopt. Ook de PvdA had kunnen weten wat de gevolgen van de verzelfstandiging waren. U zegt dat wij de rekening naar de staat doorschuiven, maar wat had u dan gewild en waar waren de kosten in dat geval terechtgekomen?

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Het is heel eenvoudig. Wij hebben het over de huurharmonisatie.

De heer **Biesheuvel** (CDA): Dat is een discussietechniek die ik niet accepteer. U begon met een algemene politieke beschouwing over het huurbeleid. Dan wil ik niet dat u het verengt tot de huurharmonisatie. Daar komen wij zo op. Het gaat om uw algemene stelling: waar komen de kosten terecht als de huren waren vastgesteld op *f* 350?

De heer **Duivesteijn** (PvdA): De PvdA-fractie is altijd voorstander geweest in grote lijnen van de nota-Heerma. Daarin staat dat wij moeten streven naar kostendekkende huren. Dat is heel wat anders dan de markthuurlen en de vraaghuur. Op dit moment kijken wij niet meer naar de kosten, maar naar de marktsituatie. Er staan genoeg mensen klaar om bijvoorbeeld in Amsterdam te gaan wonen of ergens in de binnenstad van Den Haag, die overigens erg aantrekkelijk is geworden, zoals u weet. Men is bereid om daar veel geld voor te betalen. De heer Hofstra kan het weten, want hij woont tegenover een heel mooi wit gebouw. Men wil daar rustig *f* 1000 à *f* 1500 per maand voor betalen, terwijl die woningen vroeger nog geen *f* 300 of *f* 400 opbrachten. Je kunt positief zijn over het feit dat de stad weer aantrekkelijk is geworden, maar Heerma heeft het nooit nagestreefd en de PvdA heeft er ook nooit mee ingestemd. Bovendien is het verstandig om, als je die ontwikkeling ziet, te interveniëren. Regeren is vooruitzien. Wij praten maar over een beperkte mate van bescherming. Eigenlijk is het een meer geleide huurprijsontwikkeling als er sprake is van woningen die leegkomen, want wij hebben het niet over bewoonde woningen. Je mag verwachten dat het CDA bereid is die gedachte serieus te nemen, maar wat het CDA op dit moment doet, vind ik een schijnmanoeuvre. Men wil het puntenstelsel in totaliteit bekijken en verwijt vervolgens de

staatssecretaris impliciet – en misschien wel expliciet – dat die vraag in 1998 gesteld is. Het is bekend dat wij met een integrale herziening van het huurprijsbeleid enige jaren bezig zijn. De ontwikkelingen die nu plaatsvinden, zullen naar mijn overtuiging straks heftiger plaatsvinden en het CDA neemt daar de verantwoordelijkheid voor. Het laat in feite de markt zijn gang gaan. Het effect zal zijn dat veel particuliere huurders – in het betoog van de heer Biesheuvel komt de particuliere huurder niet aan bod – mee zullen maken dat op het moment dat een woning leegkomt de huur wordt opgetrokken met *f* 200, *f* 300 of *f* 400, waardoor op heel goede plekken in de stad goede, goedkope woningen verdwijnen. Op die manier wordt meegewerkt aan een stukje tweedeling.

De heer **Biesheuvel** (CDA): U geeft voorbeelden van aantrekkelijke delen van Den Haag. Daar heeft u in een vorige functie aan bijgedragen. Hulde daarvoor. De vraag is of een huursegment met prijzen van *f* 1500 een huursegment is waarover wij het vanavond hebben. Ik denk niet dat u dit moet vermengen met de discussie over relatief lage en betaalbare huren. Overigens wil ik wel eens horen welke definitie u daarbij hanteert. Ik heb wel eens begrepen dat wij tot nu toe denken aan huren van *f* 600 tot *f* 800 als goedkoop en boven *f* 800 als relatief betaalbaar.

Een tweede punt is dit. De huurharmonisatie vormt een onderdeel van de discussie. Dat realiseer ik mij heel goed. Ik vind echter niet dat u uw algemene betoog alleen mag ophangen aan de huurharmonisatie. Als wij het sec over de huurharmonisatie hebben, wil ik u vragen wat in 1999 het percentage was van de bijdrage van de huurharmonisatie aan de totale huurlasten. Ik zeg dat het 12% was. Dat zal in een individueel geval best eens hebben kunnen uitkomen op *f* 200, maar de vraag is of het daarbij gaat om hetzelfde segment als waarover u en ik ons zorgen maken. Dat vind ik het bezwaar van de wijze waarop u discussieert met de Kamer.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Het is heel eenvoudig. Laat ik een voorbeeld geven, de Jordaan in Amsterdam. Daar zijn huizen neergezet met huren – stadsver-

nieuwingshuren noemde men die – van *f* 325. Die huizen doen nu *f* 1200; het waren woningwetwoningen. Een deel van deze woningen – corporatiewoningen, maar ook particuliere woningen – zijn nu zelfs geliberaliseerd, gewoon omdat de Jordaan aantrekkelijk is. Dit betekent dat delen van de stad die tien, vijftien jaar geleden nog onaantrekkelijk waren, steeds minder mensen uit de lagere-inkomensgroepen huisvesten. Sterker nog, je komt er geen zwarte school tegen. Wat vroeger een arbeiderswijk was waar velen niet wilden wonen, is blijkbaar mede door de revitalisering en het huurprijzenbeleid voor de markt buitengewoon aantrekkelijk geworden.

Voorzitter! Nu geldt dat particulieren hierin sowieso hun eigen gang gaan; die kun je met prestatieafspraken niet binden, dat is gewoon een keihard gegeven. Daarom vind ik het zo jammer dat in het betoog van de heer Biesheuvel de hele particuliere huursector niet aan bod komt, want daar gaat het primair om. De sociale huursector is nog het meest bescheiden bij het toepassen van huurharmonisatie. Hier en daar zie je wat excessen en veroorlooft men zich steeds meer vrijheid, maar de sociale huursector is in dit opzicht bescheiden. Er zijn volgens de DG volkshuisvesting slechts dertien definitie van prestatieafspraken en in de meeste streeft men naar 70 of 80% van de maximale huurprijs. De situatie in de sociale huursector gaat dus in de richting van de intentie van het wetsvoorstel; het enige wat ik op dit punt voorstel, is een ijkpunt. Ik ben het wat dit betreft niet eens met mevrouw Van Gent, ik vind het heel redelijk om te streven naar 70% van de maximale redelijke huur, in navolging van de kostprijsuur van staatssecretaris Heerma. Ik vind het een gezonde grens. Daar betaalt de staat dan aan mee en vervolgens ga je dan met kleine stapjes na of er inflatievolgend huurbeleid nodig is of dat er iets meer gedifferentieerd zou moeten worden, afhankelijk van de situatie. Ik vind dit heel redelijk. Je kunt erover stoeien of je de systematiek zou moeten veranderen, zoals mevrouw Van Gent in haar amendement voorstelt, maar ik mag toch minimaal van de CDA-fractie verwachten dat zij deze sociale opgave, deze verantwoordelijkheid serieus neemt en dat zij zich niet met een brij van woorden verschuilt

Duivesteijn

achter het gegeven dat de staatssecretaris nog niet voor een integrale herziening gezorgd heeft. De heer Biesheuvel weet dat het zeker drie, vier jaar duurt voordat zo'n herziening door de Kamer behandeld is en toegepast kan worden. Zijn fractie zou dus toestaan dat hoofdzakelijk particuliere verhuurders, maar wellicht ook al te commerciële sociale verhuurders gedurende al die jaren een deel van de woningvoorraad ontoegankelijk maken voor lagere inkomens en dat de staat het moet betalen voorzover die woningen voor die groep toegankelijk blijven.

De heer **Biesheuvel** (CDA): U mag mij aanspreken op dat sociale aspect en u weet dat u daarmee bij mij een gevoelige snaar raakt. Maar dan moet u ook kunnen aangeven in hoeverre de huurharmonisatie veroorzaakt heeft wat u steeds betoogt. Nogmaals, ik vind dat u allerlei huursegmenten door elkaar haalt.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Het is heel eenvoudig, ik kan bij wijze van spreken op verschillende plekken in het land de huisnummers noemen.

De heer **Biesheuvel** (CDA): Maar ga nu eens in op mijn stelling dat in 1999 de component huurharmonisatie 12% bedroeg. Ik ben net als de heer Hofstra erg benieuwd wat de jongste cijfers op dat gebied zijn, maar dat zullen wij zo dadelijk wel van de staatssecretaris horen.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Ja, maar dat is dan weer het gekke. Het gaat in het leven niet om procenten, gemiddelden of algemene gegevens; het gaat om individuele gegevens. Het heette vroeger ook individuele huursubsidie. Een huurprijs wordt individueel betaald. Dan haal ik de heer Poppe aan, die een magnifiek citaat had. Het ging om de huurdersvereniging Koningin Julianaflat; op zichzelf zou een vereniging niet zo'n naam mogen hebben, maar dat soort dingen gebeurt. Het citaat luidt: "Ook in onze flat wordt de oude regeling toegepast, waardoor er in de flat enorme verschillen zijn in huur, welke kunnen oplopen tot honderden guldens. Vooral de starters onder de Nederlandse bevolking hebben hier veel last van". Dat gaat om een flat, gebouwd in de sociale sector in de Woningwet, dan wel in de premie-

sector, met enorme verschillen van honderden guldens. Dat komen wij tegen. Het is heel eenvoudig. Ik kan in Amsterdam een aantal woningen aanwijzen; voor de ene woning wordt *f* 1000 betaald, voor de woning daarboven *f* 325 en voor de woning daarnaast *f* 800. Het zijn allemaal identieke woningen. Ik wil het feit dat er verschillen zijn niet dramatiseren, maar de huurharmonisatie is de oorzaak van die extreme verschillen. Daar zit geen geleidelijkheid in. Je ziet dat sommige woningen "wegvluchten". Als referentie heb ik een paar Amsterdamse wijken waar hoofdzakelijk allochtonen wonen. Het is de tragiek van het tegenwoordige huurbeleid dat die mensen niet meer komen protesteren. Denkt u dat die mensen massaal hier komen? Welnee, die zijn heel bescheiden. Zij zijn niet of nauwelijks in staat om zich te organiseren. Er komt wel een aantal brieven van huurdersorganisaties binnen, maar vroeger, in de jaren zeventig, zou het nooit geaccepteerd worden dat er zulke grote verschillen bestaan. Ik vind het jammer dat wij hier met elkaar praten zonder dat er ook maar een huurder op de tribune te vinden is. Het is een onderwerp geworden dat wij met elkaar kunnen afdoen. Wij worden er politiek niet meer op afgestraft. Wij worden daar politiek niet meer op aangesproken. Hoe kunt u, mijnheer Biesheuvel, verdedigen dat u wel 15% van het inkomen wilt besteden aan huur en dat u vervolgens toestaat dat er een geweldige stijging is bij individuele woningen als gevolg van de huurharmonisatie? Dan zou u minimaal de incidentele verbeteringen in deze wet moeten accepteren.

De heer **Biesheuvel** (CDA): Dit is me een discussietechniek!

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Dat is geen discussietechniek; dat is gewoon de waarheid.

De heer **Biesheuvel** (CDA): Als u deze avond wilt gebruiken om samen met mij het normhuurlastensysteem verder uit te werken en om te praten over een maximale huurlast van 15%, heeft u daar tot nu toe alleen lippendienst aan bewezen. Maar u heeft de CDA-fractie nog nooit gesteund als het op dat punt om de inhoud gaat. Als u mij daarin uitdaagt, zeg ik dat wij nu stoppen met deze discussie. Dan gaan wij

vanaf nu werken aan het systeem waarbij de lasten van huren gemaximaliseerd worden. Dan bent u mijn man.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Ik ben voortdurend naar u toegekomen. Nu moet u geen nee schudden. Ik ben nog niet uitgesproken. U kunt pas nee schudden als u weet wat ik ga zeggen.

De heer **Biesheuvel** (CDA): Ik weet al wat u gaat zeggen.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Ik ben zes jaar lang naar u toegekomen! Bij de heer Hofstra is het duidelijk. Wij hebben geen enkel verschil van mening over het feit dat wij van mening verschillen en niet zo'n klein beetje ook. De heer Hofstra is voor liberalisering. Inzake de huursubsidie hebben wij inderdaad heel prettig samengewerkt, maar dat wil niet zeggen dat het af en toe niet mogelijk was om via andere, door mij ook gewaardeerde partijen te komen tot een verbetering van de substantiële waarde. Dat was mogelijk. Juist omdat de VVD en de PvdA zo verschillen van opvatting is het heel sympathiek dat wij in de Kamer toch nog tot belangrijke verbeteringen kunnen komen. Die hebben wij met elkaar doorgevoerd via de huursubsidieregeling. Ik heb altijd de fantasie – maar ik zeg dat nu even als initiatiefnemer en niet als lid van de fractie van de PvdA en al helemaal niet in die nieuwe functie van mij – dat wij met het CDA verder moeten kunnen komen als het gaat om een sociaal volkshuisvestingsbeleid. Dat biedt perspectief. Maar ik weet niet of het nu precies het systeem van het CDA moet zijn of dat er andere oplossingen gezocht moeten worden. Er zit een risico in uw opzet.

De heer **Biesheuvel** (CDA): Kijk, daar gaat u al! Ja, daar gaat u al. Het hoeft geen fantasie te zijn, mijnheer Duivesteijn. Het kan vanavond duidelijk worden als wij samen het plan van het CDA, "De moeite waard", gaan uitvoeren. U weet net zo goed als ik wat de consequenties daarvan zijn.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Ik vind het interessant om met het CDA door te praten over een ander volkshuisvestingssysteem. Wij gaan ook nog eens met elkaar praten over

Duivesteijn

de nota Wonen. Ik vind het interessant daarover met u door te praten. Maar dan nog zou je voor die tussenperiode, mijnheer Biesheuvel, een maatregel moeten nemen die in feite een beheersingsmaatregel is en die een dempende werking heeft, zoals u terecht formuleerde. Ik kan me zelfs voorstellen dat je die maatregel neemt met een tijdsfad, zodat automatisch de wet afloopt na datum X en je als het ware een soort rust krijgt. Dat was vroeger met de landbouwhervorming ook heel normaal. Het is helemaal geen maatregel die ondenkbaar is.

Ik vind het interessant, voorzitter, om toch minimaal het CDA uit te dagen in deze vrije kwestie, niet geregeld in het regeerakkoord – dat heeft de heer Hofstra nagelaten – en om daar met elkaar iets bijzonders van te maken.

De heer **Hofstra** (VVD): Voorzitter! Nu we hopelijk het ideologische blokje achter ons hebben, wil ik het hebben over de maatregel zelf. Ik vond het zo aardig dat de heer Duivesteijn zo-even van de 70% zei dat dit heel redelijk is, maar ik breng even in herinnering wat ik heb gezegd. We kennen "maximaal redelijk" en dat is 100%. Dan kun je niet zeggen dat 70% morgen redelijk is. De VVD-fractie vindt dat onredelijk. Zou de heer Duivesteijn daar eens op in willen gaan?

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Dat is het gekke van de term "maximaal redelijk". Je had vroeger "minimaal redelijk" en "maximaal redelijk"; "minimaal redelijk" hebben we eruit gehaald. Het is eigenlijk heel gek dat de hoogste huur maximaal redelijk is, want die is eigenlijk onredelijk. Die terminologie klopt gewoonweg niet, maar ik ga ervan uit dat dit de aandacht heeft bij de integrale verandering van de Huurprijzenwet, waarvan ik ook vind dat de staatssecretaris nu eens moet opschieten. De terminologie dient te zijn: de maximaal toegestane huur, en of die nu redelijk is of niet, is eigenlijk niet aan de orde. Als je uitgaat van het gedachtegoed van de nota-Heerma – gedachtegoed dat toch belangrijk is – dan kan 70% ongeveer overeenkomen met wat je de kostprijsuur zou noemen. Het enige wat ik wil, is dat daarna een temporisering gaat ontstaan.

Mevrouw Van Gent heeft een voorstel gedaan voor een andere

systematiek. Ik weet dat in de wandelgangen ook hier en daar gesproken is over een andere systematiek die wellicht evenwichtiger is of wat minder strak. Ik ben ertoe bereid daarnaar te kijken. Ik zou u derhalve willen vragen, voorzitter, of u mij na deze eerste termijn enige tijd zou willen gunnen om nog even technisch overleg te hebben met de zo gewaardeerde medewerkers van de staatssecretaris, teneinde eens te kijken of ik wellicht de Kamer tegemoet zou kunnen komen in iets wat het mogelijk maakt om met elkaar zaken te doen.

De **voorzitter**: Nu u het op dit moment zegt – ik had er al informeel iets van gehoord – merk ik op dat mijns inziens "enige tijd" verder strekt dan een halfuur vanavond.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Ja, ik denk dat het goed is dat we met elkaar deze gedachteswisseling zo scherp mogelijk voeren en elkaar ook nog eens even heel stevig aanspreken op wat de achterliggende gedachtes zijn. Maar goed, de heer Biesheuvel heeft in zijn betoog, zij het wat verhuld, toch ook wel aangegeven dat het mogelijk zou moeten zijn om te komen tot oplossingen. Hij heeft zelfs net nog een voorstel gedaan dat helemaal radicaal was en waarvan ik het in ieder geval interessant vind...

De **voorzitter**: Uw verzoek, aan mij gedaan, is duidelijk. Dan weet iedereen ook waar men aan toe is, namelijk dat we er na deze eerste termijn, inclusief het antwoord van de staatssecretaris, mee stoppen voor vanavond.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Dan ga ik ervan uit dat ik toch vrij snel...

De **voorzitter**: Laten we dat aan het eind van de avond bespreken; gaat u nu door met de eerste termijn.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Ik heb toch wat meer gekozen voor de hoofdlijnen, omdat ik denk dat daarmee ook heel veel vragen beantwoord kunnen worden. Nogmaals, mijn voorstel haalt het stelsel op geen enkele manier onderuit. Wat dat betreft is het niet een ondermijnend voorstel. Het is ook geen ondermijnend voorstel – dat is misschien een tegenvaller – in de sfeer van het bruteringsakkoord.

Integendeel, er zijn geen afspraken gemaakt over huurharmonisatie op dit punt. En het laat de jaarlijkse huuraanpassing mogelijk, die in redelijkheid kan worden overeengekomen. Dat vind ik namelijk ook nog een punt dat de Kamer onderschat.

U, als Kamer, treedt in feite op voor die huurders die niet voor zichzelf kunnen opkomen. We hebben onze mond vol over het poldermodel, maar bij een leegkomende woning is er geen poldermodel. Daar kan de verhuurder enkelvoudig en zelfstandig bepalen wat de huurprijs gaat worden. De huurder mag in ons systeem nog wel onderhandelen over de 3,8%, maar hij mag niet onderhandelen als het gaat om f 300, f 400 of f 500. Dergelijke huursprongen worden nu gemaakt. We praten dus niet over dubbeltjes. Bij individuele woningen kan het verschil echt oplopen tot f 500. Daar zijn voorbeelden van te over. Praat maar met de Amsterdamse wethouder of met mensen in gebieden waar schaarste is of die zeer aantrekkelijk zijn.

Voorzitter! Ik ga verder met mijn beantwoording en wil dan iets zeggen over het puntensysteem. Natuurlijk willen wij bezien of het puntensysteem gemoderniseerd kan worden. Dat wil niet alleen ik als initiatiefnemer, maar dat wil ook de PvdA-fractie. Misschien zullen wij daarbij de WOZ-waarde in aanmerking nemen, maar voor de mogelijkheid van modernisering van dit systeem moet je openstaan. Ik sta ook open voor een integrale herziening van de huurprijswetgeving. Op zichzelf lijkt het mij heel gezond dat wij in het kader van de nota Wonen hieraan werken. Het gaat echter vooral om wat in de tussenliggende periode wordt gedaan. Voorzitter! Ik meen dat ik duidelijk ben geweest: marktwerking oké, maar geen onbedoelde effecten.

Dan wil ik nog iets zeggen over de betekenis van prestatieafspraken. Ik heb al gezegd dat als het erop aankomt, de corporaties bescheiden zijn dan sommige particuliere verhuurders. Desalniettemin er is sprake van een sluipend proces. Ieder jaar komt 9% van de woningen leeg. Dat biedt de potentiële mogelijkheid om voor 9% te komen tot stijging van de huurprijzen en het is een keihard gegeven: prestatieafspraken zijn niet helder gedefinieerd. Praat maar met de staatssecretaris; praat

Duivesteijn

maar met de DG volkshuisvesting. Voor prestatieafspraken gelden vele definitieën. Zij zijn vaak niet controlebaar. Daarom is het nationale volkshuisvestingsplan problematisch. Je kunt echt heel moeilijk afrekenen op basis van gegevens. Deze kwestie zouden wij naar mijn mening bij de behandeling van de nota Wonen heel serieus moeten bespreken. De vraag daarbij zal moeten zijn: op welke manier kunnen wij voor versterking zorgen, zodat de gemeenten meer de positie krijgen die zij vroeger hadden zonder dat zij terugvallen in de ouderwetse denkbeelden?

De heer **Hofstra** (VVD): Voorzitter! De heer Duivesteijn sprak zo-even over de particuliere verhuurders. Ik wijs erop dat in die sector de verhouding tot de maximaal redelijke prijs al veel hoger ligt dan in de sociale huursector. Daardoor heeft het eigenlijk niet zoveel zin meer daar op dit moment iets te doen. Er is hierbij sprake van een relatief duur segment, dat geef ik direct toe. Maar de heer Duivesteijn wil de kleine particuliere verhuurders toch niet de mogelijkheid ontnemen om hun vaak gespannen exploitatie een beetje gezonder te maken voor het geval een woning leeg komt te staan? Als hij dat wel wil, is er zelfs de kans dat woningen worden onttrokken aan de huurvoorraad als zij leeg komen te staan.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Mijn veronderstelling is dat 70% van maximaal redelijk een heel aanvaardbare kostprijs huur is. Vervolgens is er ieder jaar de mogelijkheid om tot huuraanpassing te komen, of via inflatievolgend huurbeleid of met gebruikmaking van de toegestane huurverhoging. Het kostenaspect is hierbij in aanmerking genomen: het wegnemen van de geldontwaarding. Ik meen dus dat er een heel redelijke mogelijkheid is. Zojuist heb ik al een op zichzelf stoere uitspraak gedaan: die 70% vind ik heel reëel. In sommige delen in het land, bijvoorbeeld in Amsterdam, zit men daar onder. Ik vind dat per definitie wordt uitgesloten dat er een stijging is die voor de laagste inkomens wordt gecompenseerd met de individuele huursubsidie. De betaalbare huur bedraagt ongeveer f 550 en ligt op het niveau waar de kwaliteitskorting aan de orde komt. Op zichzelf vind ik dit een heel gezond uitgangspunt.

De heer **Hofstra** (VVD): Voorzitter! Het is zeer wel mogelijk dat op macroniveau die 70% redelijk dicht komt bij wat als kostendekkend geldt. Dat sluit ik niet uit. Een berekening heb ik niet uitgevoerd. Er zijn echter ook voorbeelden denkbaar, waaruit blijkt dat de ene verhuurder het de laatste jaren een beetje rustig aan heeft gedaan, terwijl de andere iedere keer het maximum heeft aangehouden. Is het dan niet redelijk dat degene die het rustig aan heeft gedaan, bij zo'n zeldzame mutatie – die komt namelijk niet zo vaak voor – een keer de ruimte heeft om in zijn geval en bij een bepaalde woning of bepaalde woningen tot een goed niveau te komen? Ik heb al gesproken van ongelijke behandeling.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Ik ben het absoluut met u eens, dat er individuele eigenaars zouden kunnen zijn, eigenaars die één, twee of drie woninkjes hebben, die thans niet rondkomen. Het is echter de vraag of die nog eigenaar zouden moeten zijn en of hun woningen niet een onderdeel zouden moeten zijn van een groter bestand, zodat het een tegen het ander wegvalt en er meer efficiënt gewerkt kan worden. Ik deel de analyse van de individuele verhuurder die in problemen zou kunnen komen, maar dit valt in het niet bij alle huurders die individueel een forse aanslag op hun inkomen krijgen. Ik denk dat dat onze verantwoordelijkheid is. Wij zijn volksvertegenwoordigers. Wij willen de markt wel haar werking laten hebben, maar wij stellen hier en daar grenzen. Dat is de heer Hofstra ook niet onbekend, bijvoorbeeld als het gaat om benzineprijzen en rekeningrijden. Ik hoor hem daar bijna iedere dag over. Een heel klein beetje grenzen stellen aan de groei lijkt mij heel gezond. Ik kijk opnieuw naar mijn vroegere bondgenoot, de heer Biesheuvel. Je zou toch mogen verwachten dat wij het op dit punt eens kunnen worden.

De heer **Van der Staaij** (SGP): Ik wilde niet ingaan op de benzineprijzen, maar nog wel even terugkomen op de prestatieafspraken. Is de indiener daar niet te voorbarig negatief over? Hebben deze afspraken nu al voldoende kansen gehad? Stel dat er iets mis zou zijn met de juridische inbedding van de prestatieafspraken. Ligt het

dan niet voor de hand om te kijken in hoeverre de regeling in het BBSH moet worden aangevuld?

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Ik wil het even heel scherp zeggen. Ik heb er een ontzettende hekel aan als er over de sociale huursector wordt gesproken als een stel zielige ondernemers die op de een of andere manier nog een kans zouden moeten krijgen. Wij praten over een van de meest professionele sectoren die wij in Europa op het terrein van de volkshuisvesting kennen. Er gaat een ongelooflijke hoeveelheid geld in om. Enkel al in het bestrijden van enkele luchthartige ideeën van mij worden kapitalen gestoken. Er worden ik weet niet hoeveel bureaus ingezet om zo'n BEW'tje ter discussie te stellen. Wij hebben het echt over een heel professionele lobbygroep, een heel professionele sector die de helft van de Nederlandse woningvoorraad in handen heeft. Heeft men wel of niet een kans gehad? Ik citeer alleen maar datgene wat het directoraat-generaal volkshuisvesting zegt: 25 gemeenten, 7 corporaties, 13 definitieën van de kernvoorraad.

Staatssecretaris **Remkes**: Waar citeert u uit?

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Uit een fantastisch stuk dat ik zelf geschreven heb en dan nog zonder een medewerker. Het gaat om het niveau van f 575 voor "jongeren" tot f 882. Het is eigenlijk een schande dat de prestatieafspraken, die al in de tijd van Tommel zijn ingevoerd, nog zo weinig betekenis hebben gekregen. Ik was tot nog toe erg enthousiast over de nota Wonen op het punt van de verscherping van de institutionele afspraken. Je moet mensen kunnen afrekenen op de prestaties die zij met elkaar overeenkomen. Richting D66 zeg ik, totaal anders dan vroeger, dat ik blij ben dat er een VVD'er op Volkshuisvesting zit, die op dit punt strikte afspraken wil maken.

De heer **Van der Staaij** (SGP): Het ging mij er ook niet om een beeld te schetsen van een zielig clubje dat een laatste kans moet krijgen. Wij hebben ingezet op een bepaald instrument. Is dan nu al de tijd gekomen om er radicaal mee af te rekenen?

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Nee, ik

Duivesteijn

reken niet af. Op dit punt zullen wij in de PvdA-fractie, zonder het stelsel geweld aan te doen, trachten te komen tot een aantal verbeteringen, los van het feit dat wij in de coalitie zitten. Dat laatste is voor mij niet onbelangrijk, zo moet ik tegenwoordig iedere dag zeggen. Bij die verbeteringen denk ik ook aan de prestatieafspraken voor gemeenten en corporaties. Ik zie echt met vreugde uit naar dat debat en ik sta op dit punt meer dan als één man achter het standpunt van de regering.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Ik vind het allemaal heel boeiend, maar ik wil nu toch achterhalen waarop het moet eindigen. De heer Duivesteijn heeft gezegd dat een andere systematiek voor hem bespreekbaar is. Hij is dus bereid om af te wijken van zijn wetsvoorstel om te proberen toch nog een meerderheid te krijgen. Ik zou het plezierig vinden als hij alvast een tipje van de sluier licht. Ik heb namelijk een amendement met een andere systematiek ingediend en ik hoor graag of dat onderdeel uitmaakt van zijn nadenken hierover.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Veel partijen zeggen dat zij mijn zorg delen: GroenLinks, de SP, de PvdA en het CDA. Dat geldt trouwens ook voor de partijen van de heren Van der Staaij en Van Middelkoop. Van de heer Van Walsem heb ik niet goed begrepen dat hij die zorg deelde. Zijn verhaal was voor mij niet echt helder. Maar ik vind dat die partijen de komende week moeten nagaan wat de mogelijkheden daarvoor zijn. Mevrouw Van Gent heeft een bruikbare variant geleverd, maar ik weet dat in de wandelgangen nog een andere variant bestaat. Je kunt je ook voorstellen dat je een time-out creëert; dat is helemaal niet ongewoon. Het CDA heeft in het verleden die systematiek bij het grondbeleid toegepast: twee of drie jaar wetgeving ter voorkoming van excessen. Ik voorzie excessen, want wij zien dat met name bepaalde gebieden kwetsbaar zijn. Wij moeten dus proberen met elkaar in gesprek te komen. Ik zal collega's uitnodigen om op dat punt een laatste poging te doen.

De heer **Van Heemst** (PvdA): Na die oproep zou het misschien nuttig zijn als de heer Biesheuvel wil toezeggen

dat hij zijn alternatieven die hij de afgelopen weken de revue heeft laten passeren...

De **voorzitter**: Nou wordt het mij te rommelig in de discussie. Er wordt in eerste termijn met de initiatiefnemer gediscussieerd, die al heeft aangekondigd dat hij na deze termijn de beraadslaging wil opschorten. Dan lopen wij niet in een interruptie vooruit op de tweede termijn door weer vragen aan de heer Biesheuvel te stellen. Dat gaat echt te ver.

De heer **Biesheuvel** (CDA): Ik kom nog even terug op de prestatieafspraken, want de heer Van der Staaij zei terecht tegen de heer Duivesteijn: u bent daar wel erg negatief over; u heeft daar weinig vertrouwen in. In mijn eerste termijn heb ik gesproken over de commissie onder het voorzitterschap van de oud-PvdA-wethouder Vermeulen die bezig is met ideeën te formuleren over onder andere innovatieve huurcontracten. Wil de heer Duivesteijn nu uitstralen dat de heer Vermeulen met een zinloze actie bezig is?

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Ik vind dat de staatssecretaris sowieso niet met een zinloze actie bezig is.

De heer **Biesheuvel** (CDA): De heer Vermeulen is nog geen staatssecretaris. Het gaat mij erom dat u zo negatief doet over afspraken die in het veld worden gemaakt. Als dat doorsijpelt naar de heer Vermeulen, zal hij misschien zeggen: waar ben ik mee bezig?

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Mijnheer Biesheuvel, wij hebben het over de particuliere verhuurders. Natuurlijk kun je intentionele afspraken maken met de sociale huursector, maar dan is er nog geen garantie dat zij worden nagekomen. Zie de wijze waarop de wetgeving inzake het overleg huurders-verhuurders door een aantal corporaties wordt uitgevoerd.

Staatssecretaris **Remkes**: Particuliere verhuurders zitten erbij.

De heer **Biesheuvel** (CDA): Ook in de commissie-Vermeulen.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Natuurlijk zitten die erbij. Wij weten ook hoe zij met het huurbeleid zijn

omgegaan. Wij hebben van de Woonbond verslag gekregen, dat de particuliere verhuurders op dat punt een ander gedrag vertonen dan zij hadden afgesproken. Dit is geen stelseldiscussie, dit is niet het ondermijnen van de sociale huursector, want die zit intentioneel al in vergelijkbare afspraken ten aanzien van de 70% maximaal redelijke huur. Maar ik ben gevoelig voor het argument van de heer Biesheuvel en mevrouw Van Gent, dat de 70% misschien iets te rigide is en dat er misschien wat meer flexibiliteit in kan worden gebracht. Daarom zeg ik dat het interessant zou zijn om de komende weken met elkaar na te gaan wat wel en niet de mogelijkheden zijn. Ik heb al een idee ten aanzien van de techniek. En daarmee wil ik mijn betoog eigenlijk afsluiten, want ik heb via de bespreking van de hoofdlijnen al de meeste vragen beantwoord. Het kan niet zo zijn dat het debat dat we hier voeren alleen maar een formaliteit is. Nee, we hebben te maken met een ongewenste situatie, die is erkend door de verschillende fracties, in het bijzonder door het CDA. Je moet dan zoeken naar een oplossing. Dat hoeft niet voor 100% mijn oplossing te zijn; 70% zou redelijk zijn.

De heer **Van Heemst** (PvdA): Kent u inhoudelijk de alternatieven van de heer Biesheuvel, waarover deze naar eigen zeggen zijn gedachten heeft gepijnigd en, zo ja, kunnen we die alternatieven dan krijgen, misschien ook nog voorzien van uw reactie?

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Veel waardering voor de heer Van Heemst, maar ik vind dit een impertinente vraag. Van wat niet officieel is, kan ik niet op de hoogte zijn. We weten van elkaar dat er mogelijkheden zijn. In de komende week wil ik een poging wagen.

De **voorzitter**: Ten slotte is wat deze avond betreft – er zijn immers geen verdere agendapunten meer – het woord aan de staatssecretaris van VROM.

□

Staatssecretaris **Remkes**: Voorzitter! Ik moet zeggen dat ik wel betere initiatieven van de eerste onderteke naar van het wetsvoorstel ben tegengekomen. Ik heb daarvoor een aantal argumenten. Het is wat mij

Remkes

betreft een verkeerd voorstel op het verkeerde moment. Ik begin met een citaat uit de memorie van antwoord van de vier indieners bij het wetsvoorstel BEW. "Naar aanleiding van de vraag van de RPF/GPV-fractie of, ingeval het wetsvoorstel succesvol is, niet het gevaar ontstaat dat de voorraad goedkope huurwoningen niet te sterk afneemt, de vrees bij de leden van GroenLinks voor marginalisering van de huursector, alsmede de vraag van het CDA of er bindende afspraken over een noodzakelijke kernvoorraad moeten worden gemaakt, zij het volgende opgemerkt. Vanwege een drietal redenen delen wij het beeld van de leden van de RPF/GPV-fractie en GroenLinks niet. Wel achten wij bindende afspraken over een noodzakelijke kernvoorraad tussen gemeenten en corporaties gewenst, maar achten het niet nodig dat de rijksoverheid dit op landelijk niveau afdwingt."

Door diverse leden van deze Kamer is over precies dit punt gepraat. Het gaat om de betekenis van prestatieafspraken. Dit raakt de kern van de argumentatie. Een paar jaar geleden is het fenomeen prestatieafspraken door mijn voorganger, de heer Tommel, in het leven geroepen. Dat proces is volop bezig op gang te komen. Natuurlijk vertoont de praktijk een zekere gevarieerdheid in afspraken, omdat de lokale werkelijkheid vaak een andere is, en vaak maatwerk vereist. Vanzelfsprekend wordt die lokale werkelijkheid mede bepaald door lokale politieke opvattingen en lokale opvattingen van corporaties. Dat proces is, zoals gezegd, volop in gang. Ik zit op dit ogenblik in een verstedelijkingsronde. Een van de vaste punten daarbij is de vraag of er prestatieafspraken zijn en, zo ja, in welke richting die tenderen en op welke wijze daarmee op de lokale werkvloer, gegeven de problematiek, zou moeten worden omgesprongen. Ik ben van plan om ook die lijn krachtig voort te zetten. Dat is ook een lijn die bepaald niet ontmoedigd moet worden en waar ikzelf veel betekenis aan hecht, gegeven de principiële keuzen die gemaakt zijn over decentralisatie. Het zal de goede lezer van de ontwerpnota Wonen ook zijn opgevallen dat daarin zelfs voorgesteld wordt om dat instrument verder in hardere juridische vorm aan te scherpen. Ik heb ook gezien dat de indiener in de memorie van

toelichting bij het wetsvoorstel heeft aangegeven dat het juridisch niet hard is en dat daarom tot landelijk beleid moet worden overgegaan. Ik meen dat dit meer past in de meer structurele discussie die nog gevoerd moet worden over wat decentraal en centraal moet plaatsvinden. Mijns inziens wordt deze discussie nu op een wat verkeerd moment gevoerd.

Verder wordt in de ontwerpnota Wonen voorgesteld om de corporatietaak ten aanzien van doelgroepen verder aan te scherpen. Er wordt daarin zelfs gesproken van acceptatieplicht, acceptabele wachttijden en prestatiecontracten. Gegeven de behoefte aan lokaal maatwerk, is dat mijns inziens de principiële juiste lijn die moet worden gevolgd.

De heer **Van Heemst** (PvdA): De staatssecretaris heeft gezegd dat deze discussie op een verkeerd moment wordt gevoerd. Laat hij dan eens aangeven wat naar zijn oordeel het tijdsbeslag zal zijn van de behandeling van de nota en het omzetten van conclusies in eventuele wetgeving die vervolgens weer naar de Tweede en Eerste Kamer moet. Dan hebben wij het toch niet over stappen van maanden maar over stappen van jaren? Dat de staatssecretaris als bestuurder zegt dat de discussie niet wordt gevoerd in de goede context, kan ik nog wel een beetje begrijpen, maar dat er vanuit politieke overwegingen wordt voorgesteld om de boel door te schuiven, is voor mij onbegrijpelijk.

Staatssecretaris **Remkes**: Ten aanzien van dat verkeerde moment zijn er nog een paar argumenten door de geachte afgevaardigden aan de orde gesteld. Ik kom overigens op het element dat de heer Van Heemst naar voren brengt straks nog terug.

De heer Biesheuvel maar ook anderen hebben de commissie-Vermeulen ten tonele gevoerd. Het is niet voor niets dat er na het huurdebat van dit vroege voorjaar een proces is gestart, door ondergetekende sterk gestimuleerd, waarbij verhuurders en huurders onder een onafhankelijke voorzitter praten over de toekomst en de breedheid van het huurdebat. Bij het huurbeleid kun je draaien aan meerdere knoppen, maar die hangen waar het gaat om de geluidskwaliteit altijd wel met elkaar samen. Als de Kamer dit initiatiefvoorstel zou aannemen, dan

zou een van die knoppen vastgedraaid worden, hetgeen onherroepelijk ten koste zou gaan van de integrale geluidskwaliteit. Huurharmonisatie is namelijk onderdeel van het integrale huurdebat. Ik zou die discussie met de Kamer bij gelegenheid van de nota Wonen niet graag met gebonden handen willen ingaan. Dat kan ook het proces zoals dat in het kader van de commissie-Vermeulen verloopt, zeer verstoren. Ik wil de Kamer daar zeer nadrukkelijk op wijzen. Dat neemt niet weg dat de in het initiatiefvoorstel genoemde punten belangrijke aandachtspunten zijn, zoals ook van de zijde van de verschillende fracties is aangegeven. Ik wil dan ook op de inhoudelijke argumentatie nader ingaan. Die argumentatie komt op het volgende neer.

Het eerste argument is dat het ten koste van de betaalbare voorraad zal gaan als het voorstel niet wordt aangenomen. Het tweede argument is dat het tot sociale segregatie leidt als het voorstel niet wordt aangenomen. Het derde argument – dat argument spreekt mij wat minder aan – is dat er een punt gezet moet worden achter de ongeclausuleerde marktwerking. Verschillende leden van de Kamer vragen in het verslag ook hoe die teneur van de zijde van de indieners geplaatst moet worden tegenover de keuzes die destijds in de nota-Heerma en bij het bruteringsakkoord zijn gemaakt.

Ik begin bij het eerste argument. Dat vind ik zelf ook een belangrijk aandachtspunt en dat wil ik niet onder stoelen of banken steken. Mij is vanavond wederom opgevallen dat er in het debat over dit onderwerp verschillende begrippen gehanteerd worden. Er wordt gesproken over de betaalbare woningvoorraad, over de kernvoorraad en over bereikbaarheid. Het is belangrijk om een scherpe definiëring te geven. Die definiëring moet, zo is in het verleden afgesproken, in relatie gezien worden tot de grenzen zoals deze zijn vastgelegd in de Huursubsidiewet. Dan lijkt het mij goed om uit te gaan van de volgende begrippen: goedkoop: onder de kwaliteitskortingsgrens; betaalbaar: onder de aftoppingsgrens; duur: tot aan de huursubsidiegrens en te duur. Ik ga ervan uit dat met de herziening van de Huursubsidiewet in 1997 bedoeld is dat de beide eerste categorieën bereikbaar moeten zijn voor de

Remkes

doelgroep, dus de categorieën "goedkoop" en "betaalbaar". In dit verband wil ik een paar cijfers geven die verband houden met de ontwikkeling van de voorraad en de huurontwikkeling in relatie tot de ontwikkeling van de doelgroep. Het WBO uit 1990 wees uit dat er per doelgroep over heel Nederland gemiddeld een percentage van 1,51 bereikbare huurwoningen beschikbaar was. In 1994 was dat 1,55% en in 1998 was dat 1,64%. In de groeikernen hebben die percentages zich ontwikkeld van 1,45 tot 1,55, omdat daar een specifiek probleem aan de orde is. Dat betekent dat er in termen van gemiddelden geen exceptioneel probleem aan de orde is. Vanavond is de indruk gewekt dat als gevolg van de begrenzing van 3,8% ongelimiteerd geharmoniseerd kan worden. Zo stelde de heer Poppe onder anderen. Maar dat is niet aan de orde. Ik heb het jongste cijfer, ervan uitgaande dat de gemiddelde huurstijging bij mutatie de afgelopen jaren al dalende was. Dat was in 1999 nog 12%, maar dat is in de laatste ronde gehalveerd naar 6%. Dus het beeld dat er allerlei rare ontwikkelingen zullen plaatsvinden, klopt niet. Ik kan overigens verheugenderwijs nog een paar andere cijfers meedelen ten aanzien van de generieke huurontwikkeling per 1 juli jl. Dat zijn CBS-cijfers.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Ik snap niet dat u 12% noemt voor 1999, want in het toezichtsverslag van de sociale huursector over 1999 wordt bij het gedeelte over de huurharmonisatie vermeld dat de huurstijging bij harmonisatie ten opzichte van de oude huur in 1998 10,1% en in 1999 13,5% was. Dat is een ander getal. U noemt percentages en getallen die niet overeenkomen met de stukken die ik heb. Dat geldt ook voor de bereikbare huren over heel Nederland. Dat zijn gemiddelde percentages die over specifieke situaties betrekkelijk weinig, zo niet niets zeggen.

Staatssecretaris **Remkes**: Ik ken ook excessieve situaties, maar de vraag is met welk wapen er op welk fenomeen wordt geschoten. Ik heb de indruk dat er in dit wetsvoorstel met hagel wordt geschoten. De Kamer heeft heel indringend gevraagd om effectief te zijn. Het kan zijn dat je dan met de kogel moet schieten. Het percentage dat

mevrouw Van Gent noemt, komt uit het verslag over de sociale huursector. De sociale huursector is niet helemaal maatgevend. Ik ga er even van uit dat het daarmee samenhangt.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Het ligt wel hoger.

Staatssecretaris **Remkes**: Dat zijn van die beelden. Het percentage van de stijging in de particuliere huursector, bij de kleine verhuurders, verraste mij ook enigszins. Dat was per 1 juli 1,8%, dus onder het algemeen gemiddelde dat 2,5% is. Het harmonisatie-effect over de totale huursector was per 1 juli jl. globaal 0,1%, want er zitten wat afrondingseffecten in.

Door de Kamer is gevraagd hoe belangrijk het fenomeen is waarover wij praten. Hoe verhoudt dit belang zich tot het instrument dat wordt ingezet en de argumentatie die wordt gehanteerd? Wij praten over een betrekkelijk gering effect.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Mag ik interrumperen?

De **voorzitter**: Nee, u mag verhelderend toevoegen.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Ik wilde als verhelderende toevoeging aan de staatssecretaris vragen of hij de cijfers over de andere particuliere verhuurders wil noemen, want hij laat deze naar mijn gevoel bewust buiten beeld.

Staatssecretaris **Remkes**: De particuliere huursector bestaat uit de kleine particuliere verhuurders en de institutionele beleggers. Ik wil het rijtje wel even aflopen: de sociale verhuursector 2,5, de institutionele beleggers 2,7, particuliere verhuurders 1,8, dus gemiddeld 2,5; precies het percentage dat in de Huurbrief is genoemd als wenselijk om de gemiddelde inflatie te volgen, zoals de leden van de Kamer zich zullen herinneren. Het beeld dat de huurontwikkeling zich in de afgelopen jaren in een heel raar tempo heeft voltrokken, klopt niet voor de meest recente jaren. Het probleem ligt in de periode daarvoor. Over dat probleem zijn wij het eens, maar de vraag welke instrumenten voor de toekomst moeten worden ingezet, is een heel andere.

De heer **Biesheuvel** (CDA): De

staatssecretaris sprak over goedkoop, betaalbaar, duur en te duur voor de doelgroep. Hij zei toen dat in de categorie goedkoop en betaalbaar per woningzoekende anderhalve woning beschikbaar is. Dat is in zoverre theoretisch dat wij weten dat er een probleem is van scheefheid, omdat er mensen in een woning wonen die in een veel duurere woning kunnen wonen. Is dat exclusief die scheefheid?

Staatssecretaris **Remkes**: Afhankelijk van hoe je het definieert, zit het er al of niet in. Het gaat mij niet zozeer om het exacte percentage per jaargetal. Het gaat mij veel meer om de ontwikkeling die zich aftekent. In het debat is immers het beeld opgeroepen dat als gevolg van de bruterings, de nota-Heerma en de harmonisatie, alles veel krappert is geworden. Dat beeld klopt echter niet, genomen als een gemiddelde.

De heer **Van Heemst** (PvdA): De staatssecretaris heeft gezegd dat het beeld over de afgelopen jaren niet klopt. Het ging vooral slecht in de jaren daarvoor. Ik heb echter alleen maar de cijfers over het jaar 2000 genoteerd. Ik maak daar dus uit op dat de staatssecretaris vaststelt dat er voor het jaar 2000 mooie uitkomsten liggen wat betreft de gemiddelde huurprijsstijging in de twee sectoren. Over het jaar 1999 zijn er toch geen cijfers genoemd?

Staatssecretaris **Remkes**: Het gaat om twee verschillende dingen. Ik heb zo-even de huurontwikkeling en de harmonisatie-effecten per 1 juli 2000 gegeven. De percentages waarover de heer Biesheuvel net een vraag stelde, betreffen de verhouding tussen de betaalbare en de goedkope voorraad in relatie tot de omvang van de doelgroep. Daarbij heb ik percentages genoemd uit 1990, 1994 en 1998. Uit die percentages kan de impliciete conclusie worden getrokken dat deze verhouding in die jaren niet is verslechterd.

De heer **Van Heemst** (PvdA): Ik reageerde niet op wat de staatssecretaris tegen de heer Biesheuvel heeft gezegd. Ik reageerde op de woorden waarmee de staatssecretaris het eigen betoog afsloot. Na het geven van de cijfers over de gemiddelde huurstijging, zei de staatssecretaris immers dat het probleem vooral ligt in de jaren 1999 en 2000. Gelet op de

Remkes

cijfers van de staatssecretaris moet echter gezegd worden dat het probleem ligt vóór het jaar 2000.

De staatssecretaris heeft tevens een uiteenzetting gegeven van de definitie van goedkoop en betaalbaar. Ik leg die naast de beschouwing van de initiatiefnemer in de nota naar aanleiding van het verslag. Daarin staat dat in de prestatiecontracten tientallen definities te vinden zijn van goedkoop en betaalbaar. Is de beoordeling van de staatssecretaris dat er in Nederland een definitie wordt gehanteerd zoals hij die vanavond in de Kamer heeft gegeven? Is dat de standaarddefinitie die ook in de prestatiecontracten terug is te vinden? Als dat niet zo is, hoe bereiken wij dan op dat punt eenduidigheid?

Staatssecretaris **Remkes**: Er zal ongetwijfeld sprake zijn van lokale afwijkingen. Ik ben echter een "lokalo". Het lokale bestuur zit daar zelf bij, vanuit de politieke verantwoordelijkheid die men heeft. Ik geef hier de definitie zoals die naar mijn opvatting gehanteerd zou moeten worden. Als de heer Van Heemst aan mij vraagt of ik bereid ben om dit bij de verdere discussie over prestatieafspraken en -contracten in de richting van corporaties en gemeentebesturen helder en duidelijk te communiceren, dan is het antwoord ja. Die bereidheid heb ik natuurlijk. Uiteindelijk moet het echter mogelijk zijn dat er lokaal afwijkende afspraken over te maken zijn. Den Haag moet niet de pretentie hebben om alles en detail voor te schrijven.

De heer **Van Heemst** (PvdA): Dat is toch geen kwestie van dat iedereen maar een beetje zijn gang kan gaan? Vanuit het landelijke volkshuisvestingsbeleid bezien, gaat het hier toch over een essentiële vraag? Hoe beoordelen wij op een door iedereen erkende manier wat het goedkope en betaalbare deel van de voorraad is? De staatssecretaris doet nu net alsof dat op 252 verschillende manieren in het land is in te vullen.

Staatssecretaris **Remkes**: Ik heb net mijn definitie gegeven. Ik heb daar ook de bijbehorende cijfers bij gegeven, als landelijk gemiddelde. Meer kan ik op dit ogenblik niet doen. Het zal ongetwijfeld zo zijn dat in gemeente X eens iets afwijkend gedefinieerd zal worden ten opzichte

van gemeente Y. Daar worden colleges van B&W politiek op afgerekend door de gemeenteraden. Zo hoort dat ook. Ik vind niet dat deze Kamer de neiging moet hebben om in die verantwoordelijkheid te treden. Het gaat om de weging, ook van lokale en regionale problemen.

Ik maak over de grenzen nog een opmerking. Ik ben in de memorie van toelichting en in het verslag voortdurend aangelopen tegen de grens van f 600. Die grens is jaren geleden uitgevonden. Dat is natuurlijk anno 2000 geen reële grens meer. Er vallen veel minder woningen onder de grens van f 600. Maar het gaat toch niet aan om anno 2000 dezelfde grens te hanteren als in 1992? Cijfers als de huursubsidiegrens hebben zich in de loop van de tijd ontwikkeld. De initiatiefnemer stelde voor om een aantal huursubsidies per 1 juli te verhogen met 3,8%. In het totaalbeeld telt dat allemaal mee. Destijds is ook zeer welbewust gekozen voor een verschuiving van objectsubsidies naar subjectsubsidies. Ik sta nog steeds achter die keuze van destijds, maar ook dat debat hoort voor mij primair thuis in de discussie over de nota Wonen.

Ik heb nog een principiële systeemopmerking. Ik wil niet onder stoelen of banken steken dat ik in een aantal opzichten de zorgen van de indiener deel, bijvoorbeeld over een aantal prijsstijgingen. Maar wij hebben gekozen voor een systeem van toetsing aan kwaliteit, namelijk via het puntensysteem. Als de Kamer het algemene huurniveau eigenlijk te hoog vindt, dan dient een discussie over de puntentoekenning plaats te vinden. Dit lijkt mij echter het verkeerde instrument. De Kamer wees al op willekeur en een gebrek aan rechtsgelijkheid. Een dergelijke discussie moet bij de nota Wonen worden gevoerd. Ik ben tot een zodanige bredere aanpak ten volle bereid. In de lijn van de nota Wonen is het bovendien niet onredelijk om, in het kader van meerjarige zekerheid en het tot uitdrukking brengen van een grotere individuele zeggenschap, een grotere contractvrijheid na te streven. Als iedereen dit wil en tegelijk enige rem wil zetten op harmonisatie – dat is voor mij bespreekbaar – dan vraag ik mij af of beide zaken niet aan elkaar kunnen worden gekoppeld: als een huurder en een verhuurder bijvoorbeeld een contract voor vijf jaar

hebben gesloten, dan is dat prima, maar als een contract niet tot stand komt, dan kan de grens van 70% gelden. Zo worden een aantal gedachten op een creatieve manier gecombineerd. Maar dergelijke opties horen volgens mij in het debat over de nota Wonen thuis; dit wat incidentele debat staat volgens mij een bredere gedachtewisseling in de weg. Ik maak van mijn hart geen moordkuil: het liefst zou ik hebben dat dit wetsvoorstel wordt verworpen. Toch wil ik wel tot een zeker procesmatig compromis komen. Wellicht kunnen wij een aantal piketpaaltjes staan. Ik heb goed geluisterd naar de heer Biesheuvel, hij heeft mij indringend over de prestatiecontracten bevraagd en ik heb geprobeerd een aantal signalen in die richting te geven. Het zou mijn procedurele suggestie zijn om de beoordeling na de discussie over de nota Wonen te doen plaatsvinden. Dat past veel beter. Dan heeft hoop ik de commissie-Vermeulen haar advies uitgebracht, zodat het bij de beoordeling kan worden betrokken. Er zijn natuurlijk meer varianten denkbaar die in dat debat kunnen worden behandeld.

Dan wil ik nog ingaan op het argument van de sociale segregatie. Er zit natuurlijk geen streep licht tussen de intenties van de indiener en ondergetekende op dit punt. Dit instrument is te beperkt qua werking en bovendien niet goed om daaraan iets te doen. Je zorgt op het Utrechtse Kanaleneiland niet voor een evenwichtige bevolkings-samenstelling met dit instrument in handen. Als het gaat om de positie van steden zijn meer investeringen nodig in kwaliteit. De kwaliteits- en investeringsdiscussie hangt overigens ook weer samen met het huurdebat. Als je meer differentiatie in steden wilt, zal geïnvesteerd moeten worden, ook in kwaliteit. Dat kan altijd, maar het hangt wel samen met het antwoord op de vraag welk investeringsklimaat er in steden ontstaat. Mijn stelling is dat dit voorstel qua psychologie daaraan geen bijdrage levert. In buurten en wijken die in de grootst mogelijke problemen verkeren, gaat het niet om deze ontwikkeling. Het probleem van het Kanaleneiland is niet dat de harmonisatie daar de afgelopen jaren heeft toegeslagen. Nee, het probleem is totaal anders en vraagt om het nemen van totaal andere maatregelen.

Remkes

Ik wil ten slotte iets zeggen over de amendementen. Het amendement van mevrouw Van Gent op stuk nr. 9 vind ik een amendement met een tamelijk absurde uitwerking. Ik steek dat niet onder stoelen of banken. Verhuurders die tot dusverre een keurig verhuurgedrag getoond hebben...

De Van Middelkoop (RPF/GPV): Punt van orde, voorzitter. Het kan zijn dat ik iets heb gemist, maar ik begrijp dat de staatssecretaris nu een oordeel gaat even over een amendement op een initiatiefwetsvoorstel, terwijl de initiatiefnemer dat niet heeft gedaan en daarmee tot de tweede termijn wil wachten. Ik vind dit enigszins curieus. Maar misschien heeft mevrouw Van Gent behoefte aan het commentaar van de staatssecretaris. Ik wil daar niet in treden, maar ik wil wel opkomen voor de rechten van de initiatiefnemer.

Staatssecretaris Remkes: Ik vind het uitstekend om mijn commentaar op te schorten. Ik wil wel wijzen op een meer technisch punt dat raakt aan de uitvoerbaarheid van het amendement van mevrouw Van Gent.

Dit amendement is gebaseerd op een systematiek in het kader waarvan gezegd wordt: de beoordeling dient plaats te vinden op basis van het oude huurcontract tussen huurder en verhuurder. De verhuurder is verplicht dat oude huurcontract over te leggen. Als dit niet gebeurt – en dat is geen theoretische mogelijkheid – wordt het instrument daarmee gereduceerd tot uitsluitend een papieren instrument, want als dat verhaal bij de huurcommissie komt in die systematiek dan zal automatisch de hoofdregel van de heer Duivesteijn in werking treden en dat is: 70% is de grens.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Ik wil hierop ingaan.

De voorzitter: Ik begrijp dat de heer Duivesteijn een procedurele opmerking wil maken.

De heer Duivesteijn (PvdA): Ik deel de opvatting van de heer Van Middelkoop dat het heel vreemd is dat er nu over amendementen gesproken wordt.

De voorzitter: Er is nu over dit ene amendement gesproken, ook vanuit

een oogpunt van uitvoerbaarheid, zoals de staatssecretaris aangaf. Ik stel voor, dit punt nu af te handelen en dan de behandeling te schorsen.

Mevrouw Van Gent (GroenLinks): Voorzitter! Ik vraag me af hoe de opmerking van de staatssecretaris zich verhoudt tot artikel 17a, eerste lid. In het advies van de Raad van State staat het duidelijk; ik vraag hem daar nog eens goed naar te kijken.

En voor de goede orde, ik trek mijn amendement op stuk nr. 8 in omdat de technische wijziging waarom het daarin gaat, inmiddels in het wetsvoorstel is verwerkt.

De voorzitter: Aangezien het amendement-Van Gent (stuk nr. 8) is ingetrokken, maakt het geen onderwerp van beraadslaging meer uit.

Staatssecretaris Remkes: Voorzitter! Ik ben natuurlijk altijd bereid om ernaar te kijken, maar de genoemde bepaling kan heel gemakkelijk omzeild worden, in combinatie met de werking van het amendement. Mijn medewerkers zijn volgaarne bereid om er nog een nadere toelichting op te geven, nu er toch wat meer tijd voor de verdere behandeling zal zijn. Bovendien zou ik willen wijzen op het wat merkwaardige effect dat de verhuurder die tot dusverre zeer gematigde huren heeft gehanteerd en nog behoorlijk ver onder de 70% zit, minder mag dan de verhuurder die wat uitbundiger is geweest. Ik vind dit een heel raar signaal en ik denk dat dit in de samenleving heel gemakkelijk gevoelens van onrechtvaardigheid oproept.

De heer Hofstra (VVD): Voorzitter, even een punt van orde. U zegt dat wij nu met de behandeling stoppen, maar is mijn indruk verkeerd dat geen van de woordvoerders behoefte heeft aan voortzetting van dit debat?

De voorzitter: Een voorzitter is op een avond als deze toch al zo stil, dus doet u mij het plezier mij een bescheiden rol te laten spelen door een voorstel te doen. Dat behoort immers vanaf deze plaats te komen. Ik werp de vraag op of een van de woordvoerders behoefte zou hebben gehad aan een tweede termijn.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Ja, voorzitter.

De voorzitter: Dit blijkt het geval te zijn. Dan stel ik voor, te voldoen aan het verzoek van de initiatiefnemer om de beraadslaging te schorsen, met de aantekening dat hij heeft aangegeven dat wij binnen een paar weken zullen kunnen trachten de behandeling af te ronden.

Naar mij blijkt, stemt de Kamer hiermee in.

De algemene beraadslaging wordt geschorst.

Sluiting 21.49 uur



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

- de volgende brieven:
 - een, van de minister van Buitenlandse Zaken, over de werkzaamheden van de Veiligheidsraad in de maand juli 2000 (26301, nr. 28);
 - twee, van de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, te weten:
 - een, inzake het Beleidsplan Nederlandse Politie 1999-2002 (26345, nr. 39);
 - een, ten geleide van de notitie Rechtspositie van politieke ambtsdragers in gemeenten en provincies (27263);
 - een, van de ministers van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en van Justitie, ten geleide van het eindrapport van de werkgroep Doorberekening van politiekosten (26345, nr. 40);
 - een, van de staatssecretaris van Economische Zaken, inzake Wijziging van de Rijksoctrooiwet, te behoeve van rechtsbescherming van biotechnologische uitvindingen (26568, nr. 27).

Deze brieven zijn al gedrukt en rondgedeeld;

- de volgende brieven:
 - twee, van de minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschappen, te weten:
 - een, ten geleide van het Jaarverslag 1999 van het Vervangingsfonds;
 - een, ten geleide van het Jaarverslag 1999 van het Participatiefonds;