
Regeling van werkzaamheden

De **voorzitter**: Op verzoek van de VVD-fractie benoem ik in de vaste commissie voor Nederlands-Antilliaanse en Arubaanse Zaken het lid Luchtenveld tot lid in plaats van het lid Hirsi Ali en het lid Hirsi Ali tot plaatsvervangend lid in de plaats van het lid Schippers.

Ik stel voor, toestemming te verlenen tot het houden van een wetgevings-c.q. notaoverleg met stenografisch verslag op maandag 7 februari 2005 van 10.15 uur tot 18.00 uur van de vaste commissie voor Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over de nota Grondrechten in een pluriforme samenleving (29614).

Daartoe wordt besloten.

Aan de orde is de voortzetting van de behandeling van:

- **het wetsvoorstel Vaststelling van de begrotingsstaten van het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (XI) voor het jaar 2005, met uitzondering van het deel Milieu (29800-XI).**

(Zie vergadering van 30 november 2004.)

De algemene beraadslaging wordt hervat.



Minister **Dekker**: Voorzitter. Ik complimenteer allereerst mevrouw Veenendaal met haar maidenspeech. Inhoudelijk kom ik daarop uiteraard nog terug.

Voorzitter. Zoals men weet, ben ik niet alleen minister van wonen. Het gaat in mijn portefeuille ook over de ruimtelijke ordening, de VROM-inspectie en het rijkshuisvestingsbeleid. Gezien de vragen van de Kamer en haar keuze ± en mede vanwege het tijdsbestek van de staatssecretaris en mijzelf in verband met de EU-conferentie van afgelopen maandag en dinsdag ± om het onderdeel Milieu separaat met de staatssecretaris te behandelen, concentreer ik mij op de vragen rond het wonen, met enkele uitstapjes naar andere onderwerpen. Ik houd daarbij rekening met het feit dat wij over de nota Ruimte en het

huurbeleid nog apart met de Kamer zullen spreken.

De leefbaarheid en veiligheid in onze samenleving staan volop in de schijnwerpers. Als minister van VROM voel ik mij niet alleen betrokken, maar ook medeverantwoordelijk voor het woon- en leefklimaat in onze gemeenten. Het is geen toeval dat de huidige spanningen in onze samenleving vooral tot uitdrukking komen op lokaal niveau. Vooral in de steden komt alles samen, om te beginnen in positieve zin: wonen, werken, studeren, recreëren en cultuur beleven.

De dynamiek van die mix maakt met name de grote steden aantrekkelijk als vestigingsplaats, bijvoorbeeld voor hoofdkantoren van internationale ondernemingen, maar ook voor creatieve sectoren, dienstverlening en kennisintensieve bedrijven. Voor jonge professionals is de stad vaak een ontmoetingsplek om hun carrière vorm te geven. Je gaat naar de stad om er te studeren en het stadsleven te ondergaan. Je vindt er een baan en verruimt de stad vaak weer na gezinsvorming en voldoende inkomen voor een huis wat verderop.

Naast deze passanten zijn er natuurlijk ook de verstokte stadsmensen die blijven zeggen: de stadslucht maakt immers vrij. Maar lang niet voor iedereen werkt de stad als een emancipatie- of laat staan een carrièremachine. In de verouderde en eenvormige wijken rond de stadscentra ontbreekt voor veel bewoners dat dynamisch perspectief. Hier komt ook alles samen. De midden- en hogere inkomens trekken weg en de kansarme groepen blijven achter in verouderde en eenvormige wijken. Er is een terugloop van voorzieningen en er zijn onveiligheid en verloedering. Daarbij wordt de bevolkingssamenstelling van deze wijken ook steeds eenzijdiger. Zo ontstaat een isolement ten opzichte van de dynamische en creatieve stad, maar ook ten opzichte van de autochtone Nederlandse cultuur. Daarmee is overigens niets gezegd ten nadele van welke geloofsovertuiging dan ook.

Ik hecht eraan, uit te spreken dat wij ± en dat gevaar ligt zeker in de oude wijken op de loer ± moeten voorkomen dat een wij/zij-denken ontstaat; autochtonen tegenover allochtonen en allochtonen tegenover autochtonen. Voedingsbodems daarvoor moeten worden weggeno-

men. Verschillende bewindslieden hebben daar, ieder vanuit de eigen verantwoordelijkheid, al op gewezen. Die verantwoordelijkheid heb ik ook. Daarbij dient de aanpak van oude wijken centraal te staan. Verloedering moet worden tegengegaan, segregatie moet worden voorkomen door via woningbouw veel meer differentiatie te realiseren, maar ook door de kwaliteit van de openbare ruimte te verbeteren, door voorzieningen in wijken op peil te houden. Het voorgestelde nieuwe huurbeleid is niet strijdig met die doelstelling, maar is juist een belangrijke bouwsteen voor beleid dat woningtekort en segregatie bestrijdt, evenals de investeringen in de stedelijke vernieuwing en de nieuwbouwproductie.

Ik hecht eraan te benadrukken dat ik de vrijheid van meningsuiting een groot goed vind. Het publieke debat kan niet zonder dat respect voor de ander. Onze tolerantie is te vaak verworden tot weggijken, bijvoorbeeld bij onbeschoft gedrag op straat, in het verkeer of bij zinloos geweld. Dat tij moeten wij in ieder geval keren. Dat heeft niets te maken met geloof of etniciteit, maar alles met respect, een begrip dat helaas te vaak met voeten wordt getreden. Kortom, een geïntegreerde sociaal-fysieke aanpak is meer dan ooit keihard nodig. Met mijn collega's zal ook ik als minister van VROM in deze kabinetsperiode een bijdrage leveren om verdere segregatie tegen te gaan.

Ik kom straks uitgebreider terug op de maatregelen die ik op dit punt reeds in gang heb gezet, de resultaten die in het land worden bereikt en de vragen die u daarover hebt gesteld. Eerst zal ik het bredere kader schetsen van de opgave op het terrein van wonen.

Tijdens de begrotingsbehandeling van vorig jaar heb ik voor wonen aangegeven wat ik als centrale opgave voor de komende jaren zie: beweging in de woningmarkt brengen. Omdat er te weinig wordt gebouwd, loopt het herstructureringsproces vertraging op. Veel burgers komen niet aan een geschikte woning. Mensen met lage inkomens en starters worden geconfronteerd met wachtlijsten voor een betaalbare huurwoning. In sommige steden of regio's zijn die wachtlijsten veel te lang. Tegelijkertijd is er vraag naar middeldure en dure huurwoningen. Ook daaraan is gebrek. Toch wordt daarop door

Dekker

investeerdere onvoldoende ingesprongen. Partijen houden elkaar gevangen. Die vicieuze cirkel wil ik doorbreken.

Ik heb indertijd aangegeven wat de belangrijkste oorzaken zijn van de stagnatie op de woningmarkt: de bouwproductie blijft achter, de herstructurering van oude wijken komt onvoldoende op gang, de huurwoningmarkt zit op slot. Ik voeg daar nog een vierde aan toe: ruimtelijk gebrek of vermeend ruimtelijk gebrek en ruimtelijke procedures leiden soms tot stroperigheid.

Daarmee heb ik tegelijkertijd de peilers aangegeven van mijn beleid. Nog dit jaar sluit ik met kaderwetgebieden, de G30 en provincies contracten over de woningproductie in de zogenaamde woningbouwafspraken. Inmiddels zijn in het kader van de 56-wijken-aanpak voor de helft van de wijken prestatieafspraken gemaakt. Begin volgend jaar zal ik in het kader van het grotestedenbeleid de zogenaamde ISV-convenanten sluiten. Onlangs heb ik uw Kamer de uitwerking van het huurbeleid toegezonden. In dat kader maak ik met verhuurders afspraken over investeringen. Tenslotte heb ik dit jaar de nota Ruimte uitgebracht en wordt de Wet op de ruimtelijke ordening herzien. Ik zal in het kader van het grondbeleid komen met de introductie van de exploitatievergunning en met een voorstel om de concurrentie op ontwikkelingslocaties te bevorderen.

Alles bij elkaar is dit een breed pakket dat het functioneren van de gehele woningmarkt betreft. Ik zeg dat in antwoord op een vraag van mevrouw Koşer-Kaya van de fractie van D66. Het gaat zeker niet alleen over de huurmarkt. Zij verwijst naar de motie-Giskes waarin de regering wordt gevraagd om een visie op de woningmarkt in relatie tot het financieel instrumentarium. Mijn plannen omvatten een reeks van financiële instrumenten, zoals het investeringsbudget stedelijke vernieuwing (ISV), het besluit locatiegebonden subsidies, het impulsbudget en de huursubsidie. Inzake de fiscale instrumenten heeft deze Kamer in overleg met de staatssecretaris van Financiën reeds aangegeven deze motie in een breder verband te willen bezien, inclusief de motie-Geluk en de kabinetsreactie op het advies van de VROM-raad over het eigen woning-

bezit. Hiermee heb ik tevens de vraag van mevrouw Huizinga beantwoord.

De heer Van As heeft gevraagd of ik wil toezeggen dat de hypotheekrenteaftrek ook voor de volgende kabinetsperiode kan worden gegarandeerd. In het regeerakkoord van dit kabinet is vastgelegd dat de aftrek deze periode is gegarandeerd. Mij gaat het ook niet om het afschaffen daarvan, ik vind dat je moet kijken naar alle financiële instrumenten. Het spreekt voor zich dat ik geen toezegging kan doen voor een volgend of daaropvolgend kabinet. Op de vraag van mevrouw Van Gent of niet eerst de koopsubsidie geregeld moet worden alvorens het huurbeleid wordt gewijzigd, antwoord ik dat er wat mij betreft geen reden is, het huurbeleid uit te stellen.

Mevrouw **Koşer-Kaya** (D66): U hebt van alles gezegd over de motie van mevrouw Giskes, mijn voorgangster, behalve wanneer die motie wordt uitgevoerd. Wanneer wordt die motie uitgevoerd?

Minister **Dekker**: Ik heb in een eerder algemeen overleg al gezegd dat ik die motie zal uitvoeren. Ik verwacht in het tweede kwartaal van 2005 te kunnen komen met een integrale visie.

Mevrouw **Koşer-Kaya** (D66): Wanneer in het tweede kwartaal?

Minister **Dekker**: Zo snel mogelijk. Als ik zeg "tweede kwartaal", dan is het "tweede kwartaal". Ik kan nog niet exact zeggen welke maand, noch welke datum.

De heer **Depla** (PvdA): U zegt dat u hard werkt aan de uitvoering van de motie-Giskes. De vraag was echter of het niet raar is om er nu al één bouwsteen uit te halen, namelijk het huurbeleid. De vraag was om het ondersteunen van het woonbeleid helemaal te onderzoeken. U doet pas een onderzoek als één onderdeel al is aangepast. Is dat niet de verkeerde volgorde?

Minister **Dekker**: Ik ben ervan overtuigd dat ik nu al een aantal stappen moet zetten. Daarom heb ik drie acties in gang gezet: herstructurering, nieuwbouw en het huurbeleid. Wij moeten de nieuwbouwproductie, de herstructurering en de

verdere investeringen aanjagen. Dat is mijn overtuiging.

De heer **Depla** (PvdA): Dat is inderdaad uw overtuiging, maar een wetenschappelijke onderbouwing daarvan heb ik nog niet gezien. Uit de studies die bij de huurbrief zijn gevoegd, blijkt het tegendeel. Ik had alleen een andere vraag, namelijk of het niet vreemd is om er één element uit te halen. Juist de onevenwichtige behandeling van huurders met een laag inkomen, huurders met een middeninkomen en kopers is een van de oorzaken van de problemen op de woningmarkt. U pakt er nu één element uit, met alle risico's van dien. Misschien doet u nu juist de verkeerde dingen.

Minister **Dekker**: Ik onderstreep dat ik er niet één element uithaal, maar ik zet drie samenhangende acties in gang: herstructurering, nieuwbouw en huurbeleid in relatie tot de investeringen. Nu wachten, betekent wachten op de woningbouw die er moet komen. Daarom ben ik ervan overtuigd dat er geen tijd te verliezen is. Dit moet echt in gang gezet worden en vervolgens kunnen wij kijken naar de visie waar in de motie-Giskes om wordt gevraagd.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Het lijkt wel alsof u dit verhaal al had voorbereid voordat wij gisteren het woord voerden. Een overgrote meerderheid van de Kamer zei gisteren dat het nieuwe huurbeleid vragen om ongelukken is. Ik concludeer dat u alleen nog wat steun krijgt van de VVD-fractie. U ziet geen enkele reden om het huurbeleid op te schorten, maar u schetst wel een aantal gebreken op de woningmarkt. U bent toch niet doof? U hebt toch gehoord wat de Kamer gezegd heeft? Is het geen reden om het huurbeleid op te schorten zolang er niet voldoende gebouwd is?

Minister **Dekker**: Ik heb net een algemene reactie gegeven en ik zal nog nader ingaan op alle vragen die gisteren zijn gesteld. Op de tweede plaats geef ik aan, dat ik natuurlijk heel goed heb geluisterd en ook heb gehoord wat eenieder heeft gezegd. In de verdere opbouw van hetgeen ik als antwoord te bieden heb, zal ik daarop ingaan. Ook wat het huurbeleid betreft, zal ik op ieder onderdeel ingaan. Het lijkt mij dan ook het beste, mijnheer de voorzitter,

Dekker

dat ik mijn betoog verder vervolg, omdat ik daarmee antwoord geef op alle vragen die zijn gesteld.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): De minister begint nu wel met haar politieke inleiding, en daarbij lijkt het erop dat zij doof en blind is voor de reacties die in de Kamer zijn gegeven. Het is hier geen bezigheidstherapie en daarom wil ik haar nogmaals vragen om aan te geven, dat zij zich daar wat van aantrekt.

Minister **Dekker**: Ik heb al aangegeven dat ik alle vragen zal beantwoorden. Verder heb ik goed begrepen dat de inhoudelijke discussie over het huurbeleid eind januari zal plaatsvinden. Het zou echter vreemd zijn als ik vandaag geen politiek statement zou afleggen. Daarnaast ben ik gisteren aangesproken om in actie te komen. Welnu, ik zal alle acties nadrukkelijk toelichten, en datzelfde geldt voor alle vragen die met het huurbeleid te maken hebben.

De heer **Van As** (LPF): Ik heb er respect en bewondering voor, dat deze minister bereid is de zaak aan te pakken. Dat betekent dat een én-én-beleid moet worden gevoerd: zowel bouwen, bouwen, bouwen, als de doorstroming op gang helpen. Sinds de tweede wereldoorlog is Nederland als enige land in West-Europa echt aan het klooiën rond de woningbouw. Wij hebben jarenlang kwantitatieve woningnood gehad en nu zitten wij al jarenlang te rommelen rond de huren, terwijl de doorstroming onvoldoende op gang komt. Is de minister dan niet met mij van mening dat de zaak eens radicaal moet worden aangepakt? Zij kijkt bij de beoordeling van huursubsidie ook naar het inkomen, dus wat let haar om een huurtoeslag in te voeren? Dan zijn er tenminste communicerende vaten. Daarnaast nemen mensen die een woning kopen, vaak een investeringsbeslissing voor hun hele leven. Het is niet niks, want je koopt geen pond suiker. Daarom moet er stabiliteit en rust worden gegeven over de aftrek van hypotheekrente. De minister gaat daar min of meer aan voorbij, maar waarom niet ook hierover duidelijkheid geven? Dan heeft zij tenminste kans om de woningbouw op gang te brengen. Anders wordt het toch weer niks. Hoe kijkt zij daar tegenaan?

De **voorzitter**: Ik maak de leden er nog eens op attent, dat er een Huurbrief ligt en dat daarover begin 2005 een debat wordt gevoerd. De minister heeft tot nu toe alleen nog maar haar inleiding gehouden. Willen wij het debat goed met elkaar voeren, dan is het wel zaak dat de minister haar betoog kan vervolgen en antwoord kan geven op de vragen die er zijn. Ik vraag de leden dan ook om alleen korte interrupties te plaatsen.

Minister **Dekker**: De variant van een huurtoeslag die de heer Van As noemt, vergt natuurlijk een totaal ander systeem. Daar kan ik niet zo maar even op antwoorden. De geschiedenis van het wonen van de afgelopen tientallen jaren is al door hem aangegeven. Zo hebben wij dat met ons allen geregeld. In het huurbeleid zet ik nu een aantal stappen, zodat er inderdaad beweging komt en wij op een andere manier gaan kijken naar huurwoningen.

Verder beaam ik dat het kopen van een huis een zeer belangrijke investeringsbeslissing is. Ik heb ook duidelijk gezegd dat het mij absoluut niet gaat om het afschaffen van de aftrek van hypotheekrente. In het vragenuurtje heb ik al gezegd dat, als dat een keer aan de orde komt, dit een politiek moment is van het kabinet dat er dan is.

De heer **Van As** (LPF): Maar deze minister wil de boel nu eens radicaal oplossen. Dat wil de Kamer ook. Laat zij dan eens serieus nadenken over een huurtoeslag en met voorstellen daarover komen. Laten wij op z'n minst de discussie voeren.

De **voorzitter**: Dat zijn dezelfde vragen in hetzelfde verband.

Mevrouw **Van Velzen** (SP): De minister geeft terecht aan dat wij in januari nogmaals over haar huurbeleidsvoorstellen zullen debatteren. Gisteravond heeft de Kamer echter vrij breed kritiek op die voorstellen gegeven, en de minister geeft in haar inleiding aan, dat zij daar helemaal niets mee zal doen. Zij wil de voorstellen tot huurliberalisatie gewoon uitvoeren. Wat heeft het dan nog voor zin om alles in januari opnieuw te uiten? Kan zij dan niet nu al aangeven wat zij met de terecht kritiek van de Kamer doet, zodat zij met een nieuw

voorstel kan komen waar wij in januari over kunnen spreken?

Minister **Dekker**: Ik zal alle gestelde vragen beantwoorden. Het lijkt mij dat de Kamer van mij mag verwachten dat ik eerst een korte politieke inleiding houd.

De **voorzitter**: De minister gaat over haar eigen antwoord. Zij zal nog het nodige zeggen over het huurbeleid naar aanleiding van de huurbrief.

Mevrouw **Van Velzen** (SP): Ik snap best dat de minister een algemene inleiding wil houden, maar zij geeft nu al aan dat er niets zal worden veranderd en dat nu het moment is aangebroken om huurliberalisering door te voeren. Luistert zij echter wel naar de Kamer? Wat gaat zij doen met de kritiek van de Kamer? Eigenlijk geeft de minister in haar algemene inleiding te kennen dat een debat niet nodig is.

De **voorzitter**: Dit is meer een statement dan een vraag.

Mevrouw **Koşer-Kaya** (D66): De minister zegt dat er onvoldoende huur- en koopwoningen zijn en dat er onvoldoende wordt gebouwd. Ik begrijp niet dat de huren stijgen terwijl er geen alternatief is. Moeten er niet eerst alternatieven worden geboden?

Minister **Dekker**: Ik kom daar nog uitgebreid op terug.

Ik keer terug naar de maatregelen die meer dynamiek in de woningmarkt moeten brengen. In de vier genoemde trajecten nemen wij belemmeringen weg, bouwen we prikkels in en worden er harde prestatieafspraken gemaakt. Het gaat er nu om dat die afspraken ook worden uitgevoerd. Die uitvoering staat wat mij betreft de komende jaren centraal. Ik wil resultaten zien, want bewoners moeten nu snel in de eigen omgeving kunnen zien dat er iets verandert. Daarop wil ik worden afgerekend. Daarom houd ik direct in 2005 de druk op de ketel door actief te volgen welke resultaten partijen boeken en waar knelpunten ontstaan, zodat er al gedurende de rit kan worden ingegrepen. Zo houden wij elkaar scherp. Ik noem ter illustratie een voorbeeld van hoe het kan. Rotterdam heeft in Hoogvliet procedures op een slimme wijze ingezet, waardoor de provincie in

Dekker

een klap drie structuurplannen heeft kunnen goedkeuren. Hierdoor is de productie tot 2007 geregeld. In Laag Zestienhoven gaat dit ook gebeuren. Geen woorden, maar daden dus!

Bij elk van deze trajecten hanteer ik enkele toetspunten: de verantwoordelijkheid leggen waar zij thuishoort, onnodige regels schrappen of voorkomen en de markt zijn werk laten doen. Hiermee beoog ik het probleemoplossend vermogen van de samenleving beter te benutten en de eigen ontwikkelkracht van burgers en bedrijven beter tot uitdrukking te laten komen. Tegelijkertijd moeten wij goed kijken naar de spelregels en de rolverdeling tussen de partijen. Meer aan de markt overlaten, betekent ook dat moet worden nagedacht over de checks and balances op die markt. Zo is het functioneren van de woningmarkt gediend met een sterke positie van verhuurders en vooral ook huurders. Samen met de Woonbond zal ik een commissie instellen die zich gaat buigen over de vraag hoe de positie van de huurders kan worden versterkt.

Meer woningen moeten de keuzevrijheid voor mensen vergroten. De bouwproductie lag met 60.000 eenheden in 2003 voor het eerst sinds mensenheugenis onder de 1% van de bestaande voorraad. Dat was een laagterecord. Het woningtekort is in de periode 1998-2002 flink opgelopen. Het statistisch woningtekort is gegroeid van 1,8% in 1998 tot 2,5% in 2002. Een toename met ruim 50%. Tegelijkertijd blijkt dat de doorstroming in die periode met zo'n 20% is afgenomen. Daarbij gaat het vooral om de doorstroming binnen de huursector en van de huur- naar de koopsector. Bij ongewijzigd beleid zal dat tekort de komende jaren nog verder oplopen.

In het onlangs gepubliceerde rapport van het SCP staat waar mensen zich in de toekomst zorgen over maken, ook op het gebied van wonen. Ik schets de vier lijnen waarlangs de woningmarkt weer in beweging moet worden gebracht. Het tempo van de herstructurering van oude wijken moet worden opgevoerd, de investeringen in de woningproductie moeten worden bevorderd, het huurbeleid moet worden gemoderniseerd en de belemmeringen als gevolg van regelgeving moeten worden weggenomen.

Ik ga eerst in op het bevorderen van de herstructurering. In de steden staan wij voor een majeure en gecompliceerde opgave.

Achterstandswijken dreigen verder achterop te raken en de ontevredenheid van de bewoners ervan neemt toe. De inwoners van de 56 wijken ± dat zijn ruim een miljoen mensen ± blijven bijvoorbeeld vaker ontevreden te zijn met hun woonomgeving dan inwoners van andere wijken in de grote steden. Daarnaast zijn de steden nog steeds onvoldoende aantrekkelijk voor mensen met middeninkomens en hogere inkomens. Dat ondermijnt het draagvlak van de steden. De problemen zijn de kwaliteit van de openbare ruimte en de beperkte keuzemogelijkheid voor mensen om een woning te vinden die bij hen past. Ook hier is het motto "opknappen en bijbouwen". Er moet dus worden geïnvesteerd in de fysieke kant.

De problemen in de wijken zijn echter diverser van aard en zijn zeker niet alleen fysiek op te lossen. De mate van tevredenheid van bewoners hangt namelijk ook sterk samen met de sociale kwaliteit van de leefomgeving. Daarbij kan worden gedacht aan het eenzijdiger worden van de bevolkingsopbouw in de wijk en de stagnerende integratie. De mate van tevredenheid van burgers over hun wijk heeft ook te maken met concrete ergernissen over sociaal gedrag op straat en meer in het algemeen over het niet naleven van algemeen aanvaarde waarden en normen in de publieke ruimte.

Mevrouw Huizinga sprak in dit verband over woonbeschaving. Ik kan mij daarin vinden. Er kan hierbij worden gedacht aan de grootste ergernissen van burgers, namelijk zwerfafval, burenoverlast, lawaai, drugs, illegale panden die overlast geven en het niet naleven van wettelijke normen op het gebied van milieu, ruimte en wonen. En er kan ook worden gedacht aan het gebrek aan zeggenschap over wat er in de eigen buurt gebeurt. Wij zullen dus bewust moeten bouwen aan de sociale cohesie en aan waarden in de wijk. Bewonersparticipatie is daarbij essentieel.

Mevrouw Huizinga-Heringa (ChristenUnie): Ik ben blij dat de minister aanhaakt bij mijn opmerkingen over woonbeschaving. Ik heb haar gevraagd of zij bereid is om in

overleg te treden met gemeenten, verhuurders en welzijnsorganisaties over maatregelen die kunnen worden genomen. Ik heb als voorbeeld genoemd dat corporaties een huurkorting geven als bewoners hun tuin goed bijhouden en geen overlast bezorgen. Begrijp ik goed dat de minister daartoe bereid is?

Minister Dekker: Ik wil het thema overlast in elk geval hoger op mijn agenda zetten zodat daar een antwoord op komt. Ik merk vaak bij bezoeken aan corporaties en wijken dat het heel lastig is om een goed instrument te vinden om dat aan te pakken. Ik kijk op dit moment naar de juridische aspecten. Ik wil bezien hoe ik dit onderwerp bij de corporaties aan de orde kan stellen en of gemeenten en corporaties deze instrumenten kunnen gebruiken om de problemen aan te pakken.

Mevrouw Huizinga-Heringa (ChristenUnie): Begrijp ik goed dat de minister van plan is om in overleg te treden over dit punt om te bekijken hoe er maatregelen kunnen worden genomen om iets te doen aan die woonbeschaving?

Minister Dekker: Het antwoord is ja.

Ik ga verder over de herstructurering. Ik verwacht begin februari mijn handtekening te kunnen zetten onder ambitieuze ISV-convenanten met gemeenten waarin een kwalitatieve invulling van de woningbouwafspraken is gemaakt. Na de beoordeling van de concept-meerjarenontwikkelingsprogramma's afgelopen zomer is er intensief contact geweest met de steden in verband met het verbeteren van de kwaliteit van deze programma's. De definitieve meerjarenontwikkelingsprogramma's zijn recentelijk ingediend. De integrale beoordeling in het kader van het grotestedenbeleid is op dit moment nog gaande. Ik acht het daarom niet opportuun om inhoudelijk op de tussenuitkomsten van de beoordeling in te gaan.

Ik onderschrijf de opmerking van mevrouw Sterk over de fysieke ruimte voor ondernemerschap. Bij de beoordeling van de meerjarenontwikkelingsprogramma's wordt ook aan dit punt aandacht besteed. Ik maak graag van de gelegenheid gebruik om hiermee een misverstand weg te nemen bij mevrouw Sterk, want er wordt dus aandacht aan besteed. De afspraken over woningbouw en

Dekker

meerjarenontwikkelingsprogramma's lopen overigens tot 2010 en niet tot 2008. Dat is dus dezelfde periode.

Via het Investeringsbudget stedelijke vernieuwing komt 1,4 mld euro beschikbaar voor stedelijke vernieuwing. Volgens de systematiek van het Investeringsbudget stedelijke vernieuwing kunnen de gemeenten bepalen welke middelen zij voor welke ambities inzetten. Ik juich het natuurlijk toe als een stad hoge doch realistische ambities heeft. De heer Depla wijst er terecht op dat de bezuinigingen op het Investeringsbudget stedelijke vernieuwing gevolgen hebben voor de mate en het tempo waarin de steden hun ambities kunnen waarmaken. Dat onderstreept in mijn ogen eens te meer dat verdere bezuinigingen op dit budget absoluut moeten worden voorkomen. Steden hebben de vrijheid om binnen het totale ISV-budget dat hen ter beschikking wordt gesteld, voorrang te verlenen aan de doelstellingen die zij zelf het belangrijkste achten. Zij mogen dus ook voorrang verlenen aan de bodemproblematiek, zoals de heer Van As heeft opgemerkt. Via modernisering van het huurbeleid wil ik overigens voorkomen dat de openstaande taakstelling op het Investeringsbudget stedelijke vernieuwing of op de huursubsidie moet worden afgerond. Dat wil ik niet. In de tweede plaats hebben gemeenten en lokale partijen in bijna de helft van de 56 aandachtswijken prestatieafspraken gemaakt om de leefbaarheid in die wijken te verbeteren. Onder die lokale partijen bevinden zich de woningcorporaties. Hiermee worden de gewenste investeringen van corporaties veel concreter. Afgesproken is dat er 95.000 woningen worden gesloopt en dat er 115.000 nieuwbouwwoningen in de zelfde wijken worden gebouwd. Uit de gemeentelijke plannen blijkt dat hier ook conceptafspraken over zijn gemaakt. De sloop hangt dus samen met nieuwbouw.

Er worden in totaal 540.000 woningen gesloopt, dus veel mensen hebben ermee te maken. Ik begrijp dat het slopen van woningen voor de ontwikkeling van een buurt noodzakelijk kan zijn, maar dat het voor individuele bewoners altijd een zeer ingrijpende gebeurtenis is. Daarom spreekt het voor zich dat in een dergelijke situatie zorgvuldig met mensen wordt omgegaan. Ik zie dat

in de verschillende wijken vaak met ieder individu en huishouden wordt gesproken voordat de sloopplannen daadwerkelijk op papier worden gezet en uitgevoerd.

Dat sloop pas aan de orde kan zijn als de bewoners elders passend gehuisvest zijn, is logisch. Ik denk dat ook u weet dat de bewoners altijd de mogelijkheid hebben om terug te keren na de vernieuwing van de wijk. Feitelijk keert echter gemiddeld slechts 30% van de bewoners terug naar de oude wijken. Vaak hebben mensen in latere instantie nog een mogelijkheid tot terugkeer.

Naar verwachting zullen aan het einde van het jaar zo'n 48 afspraken zijn getekend. In het eerste kwartaal van volgend jaar volgt de rest. De ondertekening op korte termijn wordt vaak onmogelijk gemaakt doordat financiële aspecten nog niet zijn afgerond. De impulssteams hebben de ondertekening in een aantal gevallen kunnen versnellen.

Mevrouw **Van Velzen** (SP): De minister spreekt van het leed dat mensen wordt aangedaan doordat hun huis wordt gesloopt. Ik heb de minister gevraagd om toe te zeggen dat voor elk sociaal huurhuis dat wordt gesloopt minstens één, maar liever meerdere sociale woningen in de plaats komen. Ook heb ik haar gevraagd om toe te zeggen dat daarover zekerheid bestaat voordat er wordt gesloopt. Doet de minister een dergelijke toezegging?

Minister **Dekker**: Volgens de huidige plannen worden in totaal 95.000 woningen gesloopt. Daartegenover staat dat 115.000 nieuwbouwwoningen worden gebouwd. Er komen dus meer woningen bij dan er af gaan. Ik zie in de verschillende plannen van gemeenten en corporaties dat er wordt gestreefd naar verdichting, of dat nou in dezelfde wijk is of elders. Mevrouw Van Velzen vraagt om de toezegging dat voor elke gesloopte sociale woning er minstens één terugkomt. Die toezegging kan ik niet doen, want de plannen worden door de gemeenten opgesteld en mede door de corporaties uitgevoerd. Die plannen worden zeer zorgvuldig gemaakt. Tegenwoordig wordt er zeer goed gekeken naar de kwaliteit en de mogelijkheid tot renovatie van een huis alvorens de sloopplannen door te zetten. Dit is de optelsom die ik kan geven.

Mevrouw **Van Velzen** (SP): Maar uit de realiteit blijkt steeds dat voor sociale huurwoningen in vergelijking met alle andere woningen de kans om te worden gesloopt op dit moment twaalfmaal groter is. Tevens blijkt dat er, juist als in de sector sociale huurwoningen wordt gesloopt, minder wordt teruggebouwd. Dat is een probleem en ook de minister ervaart dat als zodanig. Ik vraag haar daarom een toezegging te doen om de regie in handen te nemen en ervoor te zorgen dat het bestand van sociale huurwoningen door sloop niet verder wordt verkleind.

Minister **Dekker**: Bij de plannen voor sloop en het aantal sociale huurwoningen wordt niet alleen aandacht besteed aan die wijk in de woningmarkt. Dat wordt ook in breder verband gezien. Daar moet mevrouw Van Velzen van uitgaan als het de aantallen betreft. De vraag is dus wat de relatie is van dat plan tot het aantal woningen voor een breder gebied in plaats van voor die ene wijk.

De heer **Depla** (PvdA): De prognoses geven aan dat 25.000 woningen zullen worden gesloopt. Is dat de doelstelling van de minister, of een resultaat van keuzes die op lokaal niveau worden gemaakt?

Minister **Dekker**: Dat is het resultaat van de keuzes die in de gemeentelijke plannen staan.

De heer **Depla** (PvdA): Begrijp ik het goed dat de minister geen enkele ambitie heeft om dat te doen en dat zij gemeentes van bovenaf niet houdt aan het slopen van een bepaald aantal woningen?

Minister **Dekker**: Nee, ik heb niet de ambitie woningen te slopen, maar om verbetering in de wijk te realiseren en de remote te verbeteren. Om dat te bereiken, is het soms nodig te slopen.

De heer **Depla** (PvdA): De verantwoordelijkheid ligt dus volledig bij de gemeenten?

Minister **Dekker**: Ja, en bij de corporaties.

De heer **Depla** (PvdA): Is er wel eens onderzoek gedaan naar de kosten-effectiviteit van sloop/nieuwbouw in

Depla

relatie tot renovatie? En is dat wel eens gedaan met als doel meteen iets aan leefbaarheid en veiligheid te doen?

Het is namelijk toevallig dat in alle 56 wijken in Nederland sloop/nieuwbouw de beste oplossing is om iets aan het probleem op het gebied van de leefbaarheid te doen. Is wel eens onderzoek gedaan naar de effectiviteit van het op een andere manier invulling geven aan een deel van die plannen met bijvoorbeeld buurtconciërges en innovatie? Dat is misschien veel effectiever. Als dat niet het geval is, vraag ik de minister of zij bereid is dat op een bepaald moment te onderzoeken ter ondersteuning van al die lokale partijen die nu in dat ene denkraam zitten.

Minister Dekker: Mij is in ieder geval geen heel uitvoerig onderzoek bekend. Laatst is alleen een onderzoek gedaan door de TU Delft. Dat is namelijk van professor Thomson. Hij heeft een geringe steekproef gedaan. Ik heb nu niet paraat of de kosteneffectiviteit daarin nadrukkelijk wordt genoemd. Naar mijn idee is dat niet het geval.

De heer **Depla** (PvdA): Zou het de moeite waard zijn, dat te onderzoeken? Ik doel dan op het nagaan wat de beste prijs-kwaliteitverhouding is. Het gaat mij dan om de leefbaarheid en de kwaliteit van woningen. Ik vraag mij af of al die huidige sloop/nieuwbouwplannen goedkoper zijn dan het werken op grond van een andere maatvoering door veel meer te investeren in veiligheid, buurtconciërges en de openbare ruimte. Misschien kan met dezelfde euro meer resultaat worden geboekt door op de laatstgenoemde manier te werk te gaan.

Minister Dekker: Ik zal het verzoek van de heer Depla oppakken. Eerst zal ik nagaan of er al onderzoek is gedaan. Als dat het geval is, zal dat onderzoek het uitgangspunt zijn. Dan zal ik nagaan hoe actueel dat is.

Over de relatie met de leefbaarheid merk ik op dat dit natuurlijk één van de thema's is die op dit moment aan de orde zijn in het kader van de vernieuwing en herstructurering van de wijken. Ik herhaal dat ik het verzoek van de heer Depla serieus zal nemen en zal nagaan of dat onderzoek inderdaad beschikbaar is,

dan wel alsnog moet worden gedaan.

Ik antwoord nu op de vraag van mevrouw Huizinga over de aandacht voor de cultuurhistorische waarde en de architectuur van oude stadswijken bij herstructurering. Ik ben van mening dat dit een punt van aandacht is, maar acht het in het algemeen een verantwoordelijkheid van de gemeenten om daaraan ook in het kader van het gemeentelijk welstandsbeleid aandacht te besteden.

Ik merk overigens op dat cultuur in het kader van ISV-2 een thema is waaraan gemeenten in het meerjarenontwikkelingsprogramma verplicht zijn aandacht te besteden. Als sprake is van onduidelijkheden, ben ik bereid in het Actieprogramma ruimte en cultuur van de staatssecretaris van Cultuur hiervoor aandacht te vragen. Dat actieprogramma wordt aangekondigd in de nota Ruimte en zal in het voorjaar van 2005 uitkomen.

Voor rijksmonumenten gelden, zoals bekend, de eisen van de Monumentenwet.

Ik ga in op het toepassen van een laag BTW-tarief in herstructureringsgebieden. De heer Depla heeft dat verzocht. Ik antwoord dat een laag BTW-tarief in herstructureringsgebieden strijdig is met de betreffende Europese richtlijn. Bovendien leent het nationaal stelsel van omzetbelasting zich moeilijk voor een onderscheid tussen verschillende vormen van woningbouw. Mijn collega Wijn heeft de Kamer hierover onlangs bij brief geïnformeerd, maar de heer Depla verwijst naar het met instemming van de Europese Commissie toepassen van een verlaagd BTW-tarief in Zweden. In dit specifieke geval wordt deze verlaging echter bewerkstelligd met een subsidie, zodat het niet in strijd is met de Europese richtlijn. In de zojuist genoemde brief wordt er aangeboden, fiscale belemmeringen voor stedelijke vernieuwing, bijvoorbeeld meervoudige heffing van overdrachtsbelasting, nader te bezien. Ik heb hierover contact met staatssecretaris Wijn en ik zal de suggestie van een pilot van een paar weken met hem bespreken. Ik zal overleggen welke andere fiscale maatregelen er mogelijk zijn.

De heer **Depla** (PvdA): Volgens mijn informatie gaat het ook in Zweden om een tijdelijke BTW-verlaging van

25 naar 6%, dus niet om een subsidie. Maar afgezien daarvan, als men daar gekozen heeft voor een subsidie, dan kunnen wij dat toch ook doen? Dan verlagen wij in zo'n wijk de BTW bij bouw en renovatie tot 6%. Men betaalt gewoon het hoge tarief, maar men krijgt dan een deel terug. Het hoeft geen cent te kosten, want nu gebeurt er niets en met zo'n maatregel zal er wel gebouwd worden. Zo bereiken wij hetzelfde effect, maar wel volgens de regels van Brussel.

Minister Dekker: Voorzitter. Ik heb in ieder geval nu aangegeven wat wij zouden moeten doen om conform die regels te handelen. Ik begrijp de suggestie van de heer Depla en ik ben graag bereid om dit nog eens aan mijn collega Wijn voor te leggen, maar dit is het enige wat ik nu kan toezeggen. Maar ik begrijp zijn intentie, hij wil een extra stimulans voor stedelijke vernieuwing. Zo vat ik zijn suggestie in ieder geval op.

Mevrouw Veenendaal (VVD): Voorzitter. Ik sluit mij aan bij de suggestie van de heer Depla, want ook wij hebben onderzoeksrapporten gezien waaruit blijkt dat het wel mogelijk zou zijn. Ik vraag de minister, daar nog eens heel goed naar te kijken. Ik begreep dat zij wel bereid is om met de staatssecretaris van Financiën een of twee proefprojecten op te zetten. Daar zijn wij heel blij mee. Vindt zij het belangrijk dat de Kamer dit met een motie ondersteunt of heeft zij zo'n motie niet nodig?

Minister Dekker: Ik zal de suggestie van een pilot zeker met mijn collega Wijn bespreken en ik zal bezien welke andere maatregelen nodig en mogelijk zijn. Als u dit wilt ondersteunen met een motie, dan is dat aan u.

Verder heb ik 90 mln vrijgemaakt voor een budget voor een specifieke impuls voor de 56 wijken die met voorrang worden aangepakt. Dit budget is bedoeld om de daadwerkelijke uitvoering te versnellen. Voorstellen tot wijziging van de begroting die dit budget raken, zullen dus onmiddellijk gevolgen hebben voor deze wijken. Het is mijn bedoeling om zoveel mogelijk van deze wijken gebruik te laten maken van dit budget, maar wijken die zo ver achterblijven dat er voorlopig nog geen plannen kunnen worden

Dekker

uitgevoerd, komen er niet voor in aanmerking. Ik heb hierover inmiddels contact opgenomen met de VNG.

Een dergelijke specifieke inzet van middelen maakt een belangrijke stimulans van deze 56 wijken mogelijk, met maatwerk. Ter illustratie geef ik enkele voorbeelden uit het Innovatieprogramma stedelijke vernieuwing. Dit jaar gaat er bijvoorbeeld geld naar Rotterdam voor de aanpak van de "hot spots" op het gebied van verloedering en veiligheid. Ik zet ook geld in voor de integrale aanpak van een verloederde winkelstraat in Helmond, omdat die noodzakelijk is voor de aanpak van een wijk in de buurt daarvan die prioriteit heeft gekregen. Dat geldt evenzeer voor de hoognodige aanpak van een winkelcentrum met een woonzorgcomplex en een Turkse moskee in de directe omgeving. Hier moet gezamenlijkheid gerealiseerd worden. Ik stel hiervoor geld beschikbaar omdat dit echt een impuls geeft aan die wijk.

Ik geloof en ervaar dat directe betrokkenheid van het Rijk het proces in die wijken een extra impuls geeft. Het is immers van groot belang dat de burgers zien dat er daadwerkelijk iets gebeurt en dat er resultaten geboekt worden. Ik wil op deze wijze commitment tonen en de lokale partijen waar mogelijk ondersteunen.

Om ervoor te zorgen dat de fysieke investeringen in een vruchtbare bodem vallen, dienen de lokale partijen die de herstructurering ter hand nemen, nog vaker dan nu het geval is uit te gaan van een gecombineerde sociaalfysieke aanpak. Ik verwijs naar het praktijkboek IPSV in 56 weken, waarin een aantal inspirerende praktijkvoorbeelden wordt genoemd.

Een enkel voorbeeld wil ik u niet onthouden. In Overdie en Schermer-eiland in Alkmaar is de bewonersparticipatie goed ontwikkeld. Er is sprake van wijkgericht samenwerken. Doordat alle belanghebbende partijen, dus ook de bewoners, in een vroeg stadium bij de planontwikkeling worden betrokken, als volwaardige partijen worden behandeld en verantwoordelijkheid krijgen, ontstaan er gedragen plannen. Dat levert tijdswinst op omdat bezwaarschriften uitblijven en dat vergemakkelijkt en versnelt de uitvoeringsfase. Het impulsteam van VROM heeft bijgedragen aan het

opzetten van een goede uitvoeringsorganisatie waarin alle partijen een rol vervullen.

Op dit moment ondernemen corporaties in Dordrecht en Lelystad initiatieven om op vrijwillige basis de benodigde matching van collega-corporaties te verkrijgen. Ten behoeve van mogelijke traject-tot-projectsteun worden vragen verder inzichtelijk gemaakt. Ik heb u hierover reeds uitgebreid geïnformeerd in de schriftelijke beantwoording voorafgaand aan deze begrotingsbehandeling.

In 2003 zijn twee IPSV-aanvragen van de gemeente Hengelo voor het Hart van Zuid gehonoreerd. Het ging daarbij om 3,2 mln. De uitvoering van de eerste fase van het project Hart van Zuid kan hierdoor plaatsvinden. Hengelo is echter onderdeel van de netwerkstad Twente die samen met vijf andere stedelijke netwerken een voorname plaats inneemt in de nota Ruimte. Het Hart van Zuid is voor de centrumvorming en stedelijkheid van de netwerkstad van groot belang. Ik ben bereid steun te geven aan het Hart van Zuid, maar kan op dit moment geen financiële toezeggingen doen. Pas in 2006 vindt de afweging plaats over de projecten die op basis van de nota Ruimte in aanmerking komen voor de bij de nota gereserveerde FES-middelen. Dat is ook heel duidelijk naar de regio gecommuniceerd. Ik ben vanuit mijn coördinerende rol voor stedelijk netwerk Twente bereid om de mogelijkheden te bezien om dit project verder te brengen. Een eerste moment van afweging van de voor de uitvoering van de nota Ruimte gereserveerde middelen na 2010 vindt echter pas plaats na 2006.

Mevrouw **Van Velzen** (SP): Ik vind het prachtig om jubelverhalen te horen over herstructurering, maar ik heb een paar weken geleden zelf zo'n wijk bezocht op uitnodiging van de bewoners van Nieuw Crooswijk, een oude wijk in Rotterdam. Het is een mooie wijk, ik zou er best willen wonen. Die wijk wordt echter grotendeels gesloopt. Wat ervoor in de plaats komt, is echter onduidelijk. De mensen weten niet waaraan zij toe zijn; de huizen verloederen; de bewoners wordt ergens anders woonruimte aangeboden en de wijk loopt leeg.

Wat doet de minister om dergelijke effecten van herstructurering te voorkomen? Het is immers

aantrekkelijk om dure koopwoningen te bouwen in wijken die dicht bij het centrum liggen en de sociale huurwoningen aldaar te slopen. Wat gaat de minister daartegen en wil zij er wel iets tegen doen?

Minister **Dekker**: Het begint altijd met goed informeren van de bewoners. Informeer de bewoners, breng huisbezoeken, laat zien wat de bedoeling is en beleg bijeenkomsten. Dat zal ik gemeenten, corporaties, ontwikkelaars en bouwers altijd voorhouden. Daar gaat het om! Gemengd bouwen, ook van sociale huurwoningen, in een dergelijke wijk is altijd onderdeel van die plannen. Dit plan ken ik niet, maar ik zal het nader onderzoeken.

Mevrouw **Van Velzen** (SP): Dit is typisch zo'n voorbeeld van het slopen van goede sociale huurwoningen; er zijn ook slechte woningen bij, maar de meeste zijn dat niet. De bewoners weten niet waar zij terecht komen. Zij hebben helemaal geen zekerheid en helemaal geen goede voorlichting gehad. Wat vindt de minister van dat soort tendensen? Daarop wil ik graag een antwoord, desnoods schriftelijk.

Mevrouw **Sterk** (CDA): Klopt het dat de minister belooft voor het jaar 2006 geld vrij te maken voor het Hart van Zuid, maar dat zij op dit moment nog niet precies weet waar het geld vandaan moet komen?

Minister **Dekker**: Ik heb gezegd dat ik bereid ben, steun te geven aan het Hart van Zuid. Maar ik kan op dit moment geen financiële toezeggingen doen. Wij hebben de afspraak gemaakt dat pas in 2006 de afweging plaatsvindt over de projecten die op basis van de nota Ruimte in aanmerking komen voor de in die nota gereserveerde FES-middelen. Ik zal die belofte tot ondersteuning waarmaken, als daaraan een goed plan ten grondslag ligt.

Mevrouw **Sterk** (CDA): Ik wil ons voorstel op dit punt aan de minister voorleggen. In de knelpuntenpot, in het impulsbudget voor onvoorzien knelpunten is 10 mln beschikbaar. Wij zien de mogelijkheid om daarvan 4 mln vrij te maken voor het project van het Hart van Zuid.

Minister **Dekker**: Ik heb in het project al een bedrag uit het ISV

Dekker

vrijgemaakt. In 2003 zijn twee IPSV-aanvragen van de gemeente Hengelo voor het Hart van Zuid gehonoreerd met ruim 3,2 mln. De uitvoering van de eerste fase kan al plaatsvinden.

De heer **Depla** (PvdA): De minister verwijst voor de projectensteun naar de schriftelijke antwoorden in de voorbereiding, maar ik heb twee vragen gesteld. Vorig jaar heeft de minister gezegd dat zij de projectensteun zou optimaliseren, zodat het instrumentarium op orde zou zijn als vrijwillige matching en de interventie van de minister niet zouden helpen. Is de projectensteunregeling inmiddels gemoderniseerd? Kan de projectensteun ingezet worden als de drie maanden voorbij zijn?

Minister **Dekker**: Als de drie maanden voorbij zijn en men aan de voorwaarden voldoet, zal ik mijn verantwoordelijkheid nemen. Als een verdergaande maatregel nodig is, zal ik die treffen.

De heer **Depla** (PvdA): De minister heeft vorig jaar gezegd dat zij de projectensteunregeling zou aanpassen. Is dat gebeurd als straks bij Centrada die drie maanden voorbij zijn en de minister onvoldoende geld bij elkaar heeft weten te praten?

Minister **Dekker**: Ik heb al aangegeven dat de vraag van de corporatie inzichtelijker wordt gemaakt. Als het resultaat daarvan op tafel ligt, zal ik hierop nader ingaan.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Bij die matching van middelen en de verevening van de reserves van de corporaties is het soms een kwestie van trekken aan een dood paard, met alle respect. Het gaat om 15 mld oplopend tot 23 mld. Dat is heel veel geld waar wij heel veel mee kunnen doen. Vanochtend hoorde ik dat Lelystad via de matchingregeling tevergeefs geprobeerd heeft geld te krijgen. Waarom zorgt de minister er niet wat steviger voor dat die gigantische reserves van de corporaties eindelijk eens worden aangewend waarvoor het geld bedoeld is: bouwen, bouwen, bouwen?

Minister **Dekker**: Dat is precies wat ik wil bereiken: er moet worden geïnvesteerd in het bouwen, in de

herstructurering en in de nieuwbouw, zowel koop als huur.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): In mijn eerste termijn heb ik al gezegd dat de minister dat iedere keer weer probeert met de tactiek van de verleiding. Maar die tactiek heeft gefaald! Zij kan het vragen, zij kan het nog eens vragen, maar ze moeten nu eindelijk eens over de brug komen! Wanneer komen ze over de brug als het aan de minister ligt, en hoelang heeft zij nog geduld? Ik heb dat niet meer!

Minister **Dekker**: Dit is overtuigend. Ik heb dezelfde instelling. Wel leg ik de verantwoordelijkheid waar die hoort. Als dat niet werkt, kom ik in actie.

Mevrouw **Sterk** (CDA): Ik sluit mij aan bij de woorden van de heer Depla van zo-even. Ik gaf gisteren al aan dat de minister vaak wel blaft, maar niet bijt, wat ook geldt voor de studentenhuisvesting. Zegt de minister toe op dat punt door te bijten?

Minister **Dekker**: Ik heb een aantal corporaties aangeschreven, en ik heb alle gegevens bij elkaar. Inmiddels is er actie ondernomen. Ik bijt dus ook op dit punt door, dat zal alleszins duidelijk zijn voor de vier corporaties die het betreft.

Mevrouw **Veenendaal** (VVD): In het geval van Lelystad en Centrada is al heel wat onderzoek gedaan. Heeft de minister enig inzicht in wat hier aan de hand is? Is hier echt sprake van geen geld hebben? Of kan het zo zijn dat de organisatie slecht functioneert, waardoor andere corporaties er niet in willen stappen?

Minister **Dekker**: Ik heb mijn beeld nog niet geheel compleet, zodat het te vroeg is om u daarover te informeren. Ik heb wel een aantal vragen. Zodra ik de antwoorden daarop heb, zal ik die geven, en dat gebeurt op korte termijn.

De heer **Depla** (PvdA): In de brochure van Centrada staat dat het ministerie de plannen ondersteunt en dat ze financieel deugdelijk zijn. Nu moet de boel onderzocht worden! U heeft toen ja gezegd, en dat moet u nu doorzetten.

Minister **Dekker**: Als dat zo is, zal ik dat doen.

De volledige rijksbijdrage voor het project Hart voor Dieren is op 16 november 2004 door mij verleend. Die bijdrage is 50 mln euro. De discussie over de tunnel bij Dieren wordt daarmee afgerond, aldus uitvoering gevend aan de motie-Mastwijk. Met het in de beschikking opgenomen kasritme is gehoor gegeven aan de wens tot compensatie van de nadelige financiële effecten voor het plansaldo. Hiermee heb ik invulling gegeven aan de wens in voornoemde motie om mijn uiterste best te doen om binnen de regels van de rijksbegrotings-systeematie tegemoet te komen aan de prijscompensatie.

De leefsituatie in sommige buurten en wijken kan mede onder druk komen te staan door ongewenst gedrag. Opeenstapeling hiervan leidt tot overlastgevende situaties. Veroorzakers kunnen zijn: bewoners, maar ook verhuurders, eigenaren en beheerders of een combinatie hiervan. Deze personen verzieken vaak het leefklimaat voor andere buurtbewoners. Hiertegen moet worden opgetreden door gemeenten en bonafide verhuurders. Optreden tegen overlast, overbewoning en illegale onderverhuur is noodzakelijk en mogelijk. Verschillende fracties hebben aangedrongen op andere maatregelen en het creëren van betere randvoorwaarden. Ik zie deze oproep dan ook als ondersteuning van het kabinetsbeleid op dit terrein. Aan die maatregelen en randvoorwaarden is al veel gedaan. Waar nodig zullen ze nog worden uitgebreid. Het plan van de heer Depla, met concrete acties tegen illegale verhuur en huisjesmelkers, spreekt mij zeer aan. Omdat de reactie op een aantal punten vrij technisch is, zal ik binnenkort schriftelijk meer in detail op het plan reageren. Zo heb ik dit jaar bij het toekennen van de IPSV-subsidies aan Rotterdam 5 mln uitgetrokken voor de aanpak van onrechtmatige bewoning in het kader van het project Beide kanten van de voordeur.

De VVD-fractie heeft gevraagd, het plan van de VVD-fractie in Den Haag uit te voeren. Dit plan geeft vooral aan op welke wijze de gemeenten de aanpak van huisjesmelkers concreet kunnen invullen. Dergelijke initiatieven juich ik natuurlijk toe. Ik wil nog wel benadrukken dat verbeurdverkla-

Dekker

ring een strafrechtelijke aangelegenheid is. Ik zal dat punt dan ook met mijn collega van Justitie doorspreken.

De heer **Depla** (PvdA): Gisteravond hebben wij een rapport van u gekregen over de aanpak van illegale verhuur. U blijft in de studeerfase hangen en u wilt schriftelijk reageren op de voorstellen, omdat die zo gedetailleerd zijn. Net als velen met mij ben ik er echter klaar mee. Uit het veld is te horen dat er een paar concrete maatregelen moeten worden genomen. Waarom kunnen wij niet vandaag een paar concrete afspraken maken en de concrete voorstellen stuk voor stuk langslopen, inclusief die inzake de bestuurlijke boete, waarbij wij voortborduren op de motie over met name de illegalen, die de heer Visser in juni heeft ingediend? Als u eerst moet studeren, moeten wij als Kamer misschien onze eigen verantwoordelijkheid nemen en vandaag gewoon vragen om die concrete maatregelen.

Minister **Dekker**: Dat hoeft niet. Wij hebben als kabinet al duidelijk gezegd dat wij het willen aanpakken. Ook in de brief staat dat de Wet Victor wordt uitgebreid. Ik stel voor, omdat u erop aandringt die zes punten door te nemen, dat ik in tweede termijn daar feitelijk op terug kom. Dan kunnen wij spreken over de aanpak.

Mevrouw **Veenendaal** (VVD): De VVD-fractie in Den Haag heeft een tienpuntenplan neergelegd. Als u het plan van de PvdA-fractie daarnaast legt, zal blijken dat het plan van de VVD-fractie in Den Haag iets sterker is als het gaat om het doorpakken. Juist het verbeurdverklaren van panden speelt daarbij een belangrijke rol. Ik heb de juridische afdeling van mijn fractie daarnaar gevraagd en die heeft aangegeven dat het naar haar mening mogelijk is. Wij zouden sowieso willen dat zoiets altijd eerst ter beoordeling naar een rechter gaat. Ik ben er echter ook geen voorstander meer van dat er lang wordt gestudeerd. Het is voor de grote steden namelijk dringend noodzakelijk dat zij dit probleem aan kunnen pakken.

Minister **Dekker**: Ik deel dit van harte. Wij hebben als kabinet duidelijk ingezet op het plan van Rotterdam en hebben aangegeven

dat daar waar nodig, de wettelijke maatregelen ook door de andere grote steden mogen worden gebruikt. Dat is een goede stap. Ik heb al gezegd dat de Wet Victor wordt uitgebreid. Ik vind ook dat wij het probleem op korte termijn moeten aanpakken. Ik zal in tweede termijn antwoord geven op de twee punten die de heer Depla noemde, want het lijkt mij het beste dat wij de zaak systematisch doornemen.

Mevrouw **Sterk** (CDA): U zegt dat u het punt van de verbeurdverklaring met minister Donner moet bespreken. U heeft echter uw eigen verantwoordelijkheid als minister van Volkshuisvesting. Ziet u dit als een goede mogelijkheid?

Minister **Dekker**: Het gaat natuurlijk wel om een strafrechtelijke aanpak. Minister Donner moet er daarom als minister van Justitie ook echt achter staan. Ik vind dat het aangepakt moet worden. Wij zijn het er nu over eens dat er iets aan moet worden gedaan. Bovendien is het zeer nodig om de leefbaarheid in de wijken te kunnen garanderen.

Mevrouw **Sterk** (CDA): Begrijp ik dan goed dat wat u betreft moet worden gekeken of die panden verbeurdverklaard kunnen worden, mits er geen strafrechtelijke bezwaren zijn?

Minister **Dekker**: Dat is goed geformuleerd. Dat strafrechtelijke punt moet afgedekt zijn. Ik voeg hier nog aan toe dat de minister van Justitie hierover een brief heeft gestuurd aan de vaste commissie voor Justitie. Het lijkt mij verstandig om die brief erbij te betrekken.

Voorzitter. De heer Van As heeft gevraagd om expliciete steun van het kabinet voor de Rotterdamse aanpak. Daar kan hij van verzekerd zijn. Het kabinet heeft uitgebreid op het Rotterdamse wensenlijstje gereageerd. Zeer onlangs heeft het kabinet het wetsvoorstel voor een wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek voor advies aan de Raad van State gestuurd. Onderdeel hiervan is de verruiming van de Wet Victor, artikel 16a van de Woningwet, zodat huisjesmelkers effectiever kunnen worden aangepakt. Daarnaast heeft de SGP-fractie geconstateerd dat huurders die ernstige burenoverlast veroorzaken, kunnen worden uitgezet

onder zekere voorwaarden. De SGP-fractie heeft gevraagd hoe het zit met de huizenbezitters. Voor huizenbezitters gelden dezelfde strenge randvoorwaarden als voor huurders. De regelgeving die de sluiting van de woning mogelijk maakt, artikel 164a van de Gemeentewet, waardoor bewoners uitgezet kunnen worden, maakt geen onderscheid tussen huur- of koopwoningen. Benadrukt moet worden dat het om overlast gaat die dermate omvangrijk is dat de openbare orde ter plekke verstoord wordt.

De LPF-fractie doet verder een beroep op mij om streng op te treden waar het gaat om bijvoorbeeld complexgewijze aanschrijvingen en het verbeteren van de regelgeving voor de beheerstructuur van opgeknapte bouwblokken. Er bestaat in de regelgeving geen belemmering om op het terrein van de bouwregelgeving handhavend op te treden voor een bepaald complex. Zorgvuldigheid hierbij is uiteraard geboden. Momenteel is een wijziging van de Woningwet in behandeling bij de Kamer waardoor deze handhaafbaarheid van de bouwregelgeving sterk zal verbeteren. Naleving zal dan niet meer met tussenkomst van een aanschrijving behoeven plaats te vinden. Het niet voldoen aan de bouwregelgeving is dan een overtreding waartegen direct en snel kan worden opgetreden met bestuursdwang of dwangsom. Ook wordt in deze wijziging geregeld dat een dwangsom op een pand ook geldt voor de rechtsopvolgers. Voor huisjesmelkers is het dan niet meer lucratief om woningen aan elkaar door te verkopen, een probleem waar Rotterdam tegenaan liep.

De heer **Van der Staaij** (SGP): Ik heb een vraag over de overlastveroorzakende bewoners. In de praktijk gaan juist de mensen die getreiterd worden verhuizen terwijl de overlastveroorzakers in hun woning blijven. Kan er niet meer aan gedaan worden om dit soort onbevredigende situaties tot een oplossing te brengen?

Minister **Dekker**: Het aanpakken van een dergelijke overlast vraagt natuurlijk om duidelijk optreden van de gemeentelijke overheden. Het gaat erom of zij de moed hebben om op te treden. Het streven moet erop gericht zijn dat niet de mensen die

Dekker

de overlast ervaren, die vaak dwingend, benadelend en bedreigend is, vertrekken, maar dat juist de mensen vertrekken die de overlast veroorzaken. Daarom heb ik dit pakket aan maatregelen geschetst. Ik zal de VNG hiervan op de hoogte stellen.

De heer **Van der Staaij** (SGP): Graag. Het lijkt mij heel goed om daarover met de gemeenten in overleg te treden. Wij horen namelijk vaak dat men het instrumentarium zo zwaar vindt omdat er zoveel voorwaarden aan verbonden zijn dat het in de praktijk heel moeilijk is om die situaties aan te pakken. Het is daarom goed als de minister in overleg met de VNG wil onderzoeken of er knelpunten zijn die opgelost kunnen worden.

Minister **Dekker**: Dat zal ik zeker doen.

Voorzitter. De door de LPF gewenste verbetering van de beheerstructuur van bouwblokken zou aanpassing op het terrein van het burgerlijk recht vergen. Op dit moment ben ik nog met de gemeente Rotterdam in gesprek om de problematiek op dit vlak extra scherp in beeld te krijgen. Wat zijn de mogelijkheden om ervoor te zorgen dat overlastveroorzakende bewoners worden aangepakt? Er zijn legio mogelijkheden om overlastveroorzakende bewoners aan te pakken. Deze mogelijkheden zijn goed omschreven in het boekje "113 vragen over overlast" dat in 2004 is uitgegeven door een advocaten- en notarissenkantoor in samenwerking met Aedes. Van belang is overigens altijd dat wel proportioneel wordt opgetreden en dat goed wordt nagegaan welke wetbepalingen worden overtreden. Als het vermoeden bestaat van strafbare feiten dient natuurlijk de politie te worden ingeschakeld, maar bij doorsnee huiselijke problemen ligt het voor de hand om allereerst de sociale hulpverlening in te schakelen. Als de overlast aanhoudt en ernstige vormen heeft, kan uiteindelijk ingeval van huur door de verhuurder aan de rechter om ontbinding van het huurcontract worden gevraagd. Deze mogelijkheid doet zich ook voor ingeval van drugshandel door de huurder. Daarnaast heeft de gemeente op grond van artikel 174a van de Gemeentewet, ook wel aangeduid als de wet Victoria, de

mogelijkheid om bij voortdurende verstooring van de openbare orde een pand te sluiten.

De ChristenUnie-fractie ziet in een ruimer gebruik van het instrumentarium van de Huisvestingswet een goede mogelijkheid om bewoning door illegalen en segregatie tegen te gaan. Ik onderschrijf dat de inzet van de instrumenten uit de Huisvestingswet de aanpak hiervan inderdaad kan bevorderen. Over de inzet zal de gemeente wel een eigen afweging moeten maken.

Met name de heer Verdaas heeft gepleit voor keiharde afspraken om de onderste trede van de woonladder te realiseren, alle daklozen onder dak te brengen en om ervoor te zorgen dat niemand dakloos wordt door uitzetting. De doelstelling van dit voorstel spreekt mij aan. Voorgesteld wordt, het BBSH eventueel aan te passen. Dat laatste is op zichzelf niet nodig. Corporaties hebben reeds de wettelijke taak om juist in het souterrain van de woningmarkt voor woonruimte te zorgen. Op die woonruimte is uiteraard ook het Bouwbesluit van toepassing. Bij herziening van het BBSH wil ik wel de vraag betrekken of aanscherping op dit punt nodig is. Ik vind het voorstel van de heer Verdaas dus sympathiek.

Verhuurders hebben vaak specifiek beleid om overlastgevend verhuurders nog een laatste kans te geven, maar daarnaast hebben bewoners ook een eigen verantwoordelijkheid en dient men zich naar de geldende omgangsvormen als bewoner en buur te gedragen. Een garantie dat men na uitzetting weer onderdak heeft, is dus niet voor 100% te geven en zou ook een verkeerd signaal zijn. De heer Verdaas heeft gepleit voor een pilot voor de maatschappelijke opvang van dak- en thuislozen, op te zetten in Oost-Nederland. Ik vind dat een zeer sympathieke, maar ook nuttige gedachte en zal daarover met de betrokken bestuurders in contact treden. Wellicht kunnen wij bij die pilot de ladder van Verdaas ook werkelijk in de praktijk uitwerken.

Mevrouw **Van Velzen** (SP): De minister vindt het geen goed signaal als de overheid de garantie op onderdak biedt. Ik kan haar niet volgen, want er zijn inmiddels al meer dan 2000 gezinnen dakloos. Ik zie het als een taak van de overheid, ook al wordt de regie wellicht gedeeltelijk bij corporaties gelegd,

om er druk op te houden dat mensen onderdak wordt aangeboden. Hoe gaat de minister ervoor zorgen dat de meer dan 2000 gezinnen wel onderdak krijgen?

Minister **Dekker**: Natuurlijk wordt geprobeerd om onderdak te bieden, maar een garantie van 100% zou een verkeerd signaal zijn. Ik kan en wil die toezegging niet doen. Corporaties hebben de taak om in specifieke gevallen iets te doen. Ook gemeenten worden hierop aangesproken.

Mevrouw **Van Velzen** (SP): De dakloosheid stijgt niet alleen door uitzettingen vanwege overlast. Ik vraag de minister om dat probleem aan te pakken. Zij kan wel met de corporaties gaan praten, maar ik wil effect zien. Kan zij aangeven wat zij zal doen? Kan zij de Kamer rapporteren over de effecten van haar daden op de afname van de dakloosheid?

Minister **Dekker**: Ik begrijp het schrijnende probleem. Als het om meer dan 2000 gezinnen gaat, is dat afschuwelijk. Ik kan niet toezeggen dat ik die gezinnen morgen aan onderdak kan helpen. Dat zou ook een verkeerd signaal zijn. Ik kan wel nagaan welke oplossingen wij kunnen bieden voor specifieke groepen aan de onderkant, waarbij het om eenvoudiger woonruimte gaat, zoals ook is opgenomen in het plan van de heer Verdaas. Ik moet daarvoor bij de gemeenten en de corporaties te rade gaan, want zij hebben dat in handen.

De heer **Verdaas** (PvdA): Ik ben blij dat de minister met deze ideeën aan de slag wil gaan.

Mijn vraag sluit aan bij die van mevrouw Van Velzen. Ik zie het recht op wonen niet als een beloning, zeker niet als je je misdraagt. Die trede lager is een manier om uit het dilemma te komen als je de keuze hebt uit op straat zetten dan wel oplopende spanning in de buurt. Is de minister bereid, dat idee verder uit te werken? Wil zij nagaan hoe wettelijk kan worden vastgelegd dat sneller tot uitzetting kan worden overgegaan, mits deze gekoppeld is aan opvang op een lagere trede?

Minister **Dekker**: Ik heb dat al aangegeven dat bij de pilot in Oost-Nederland bekeken moet worden wat de verschillende kanten van dat probleem zijn en hoe een en



Mevrouw Dekker, Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer
© M. Sablerolle ± Gouda

ander kan worden gerealiseerd. U hebt de bestuurders al bereid gevonden daaraan mee te werken. U wijst erop dat gekeken moet worden naar vormen van huisvesting waaraan op dit moment niet meer zo gedacht wordt, maar die wellicht toch in aanmerking komen. U noemde bijvoorbeeld pensions. Het zou een mogelijkheid kunnen zijn.

Mevrouw Sterk en de heer Van As kan ik melden binnen vier maanden met een reactie te zullen komen op de motie-Van As om leegstand en kraken tegen te gaan. Ik zal tevens verslag doen van een nader onderzoek of aanvullend instrumentarium ten behoeve van gemeenten nodig is. Beiden hebben gewezen op het feit dat het hierbij zowel om woningen als bedrijfspanden gaat. Het feit dat huurbescherming soms een belemmering vormt om het gebouw weer geschikt te maken voor de oorspronkelijke functie zal ik erbij betrekken, want het is belangrijk op dit gebied eens een stap te zetten.

Mevrouw **Sterk** (CDA): Zegt de minister toe dat over vier maanden het kraakrecht uit de wet wordt gehaald?

Minister **Dekker**: Ik heb uw opmerkingen over het kraakrecht en uw voorstel gisteren gehoord. Ik kan u geen toezegging ter zake doen.

Mevrouw **Sterk** (CDA): U zegt dus niet dat het uw intentie is, uiterlijk over vier maanden de Kamer te laten weten het kraakrecht uit de wet te halen en gemeenten een instrumentarium ter beschikking te stellen om meer pressie uit te oefenen om de leegstand van woningen en andere gebouwen tegen te gaan?

Minister **Dekker**: Ik kan de Kamer over vier maanden laten weten waaruit het instrumentarium bestaat dat in de wet moet worden opgenomen en of dit raakt aan het kraakrecht.

Mevrouw **van Gent** (GroenLinks): Ik begrijp waarom de fractie van het CDA een beetje overstuur reageert op kraken. Ik las eergisteren in de krant dat het nieuwe partijbureau van het CDA gedeeltelijk gekraakt is. Dat is natuurlijk een heel ernstige zaak!

Is de minister het met mij eens dat krakers er niet altijd een zootje van maken? Dat wordt hier toch een beetje gesuggereerd. Er zijn veel krakers die heel terecht langdurig leegstaande panden gebruiken voor allerlei nuttige doeleinden. Zij knappen die panden op en zorgen ervoor dat ze niet totaal verloederen. Wil de minister ook nog reageren op die 5,5 miljoen vierkante meter kantoorruimte die leegstaat? Moet

die niet snel voor een andere functie in gebruik worden genomen?

Minister **Dekker**: Ik ken de situatie die mevrouw Van Gent beschrijft van krakers en de zogenaamde anti-leegstandactie. Ik erken dat er ook goede voorbeelden zijn. Mevrouw Sterk en de heer Van As vroegen iets anders. Als krakers of andere huurders in een dergelijk pand wonen en het pand moet terug naar de oorspronkelijke functie van bedrijf of woning, dan zijn er instrumenten nodig om dat op korte termijn mogelijk te maken. Ik meen dat dit de bedoeling is van mevrouw Sterk en de heer Van As. Als dat niet zo is, hoor ik dat graag.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): U weet net zo goed als ik dat daar nu regels voor zijn. Die panden staan veel te lang leeg en die verloederen langzamerhand. Die eigenaren laten het maar een beetje op zijn beloop. Wij moeten bij de wortel beginnen. Wij moeten geen hetze beginnen tegen de krakers, maar wij moeten de eigenaren oppeppen om die panden op een goede manier te gebruiken.

Ik had ook nog een vraag over de kantoren gesteld, maar daar komt u zeker nog op.

Minister **Dekker**: Wij kennen de kantooroppervlakte: 25.000 vierkante kilometer. Wij willen proberen om die kantoren om te zetten in woningen, waar nu behoefte aan is. Er ligt een aantal plannen, de Nederlandse Vereniging van Bouwondernemers heeft die laatstelijk gepresenteerd. Ik ben met die vereniging in overleg getreden om te zien hoe de bouwondernemers dat kunnen oppakken. Zij zijn de eigenaren; zij zullen het moeten doen. Het zou een prachtige aanvulling zijn op het aantal woningen dat gebouwd wordt.

De heer **Van As** (LPF): Ik verschil op onderdelen van mening met mevrouw Van Gent en mevrouw Van Velzen, maar zij hebben wellicht ervaring met kraken. De minister heeft gezegd dat zij over vier maanden met voorstellen dienaangaande komt. Wij willen in navolging van de motie van de heer Ten Hoopen dat kraken wordt verboden. Daarnaast moet de huurbescherming voor tijdelijke verhuur sterk beperkt worden. Zonodig kunnen de voor

Dekker

bewoning geldende eisen voor tijdelijke huur worden versoepeld. Als de minister met voorstellen in die richting komt, ben ik tevreden.

Minister **Dekker**: Ik heb uw vragen over kraken, huurbescherming en versoepeling goed begrepen, maar daar zal ik nu niet op ingaan. Ik zal daar nog antwoord op geven, maar ik kan niet voorspellen wat de uitkomst zal zijn. Het antwoord krijgt u voor 1 april 2005.

De heer **Van As** (LPF): Ik hoef nu niet de uitkomst te horen. Als u zegt dat u met adequate voorstellen voor die drie elementen komt, dan ben ik tevreden.

Minister **Dekker**: Ik kom nog terug op deze drie elementen, maar ik kan de uitkomst nog niet voorspellen.

Mevrouw **Van Velzen** (SP): Het kraken van woningen is vaak een politiek signaal. Mensen zijn het niet eens met de grote leegstand. Er staan kantoren leeg en huizen van mensen die speculeren. Het is een politiek signaal: er is woningnood. Dan kunt u de wens van een meerderheid van de Kamer volgen en dit uit de wet schrappen, maar het lijkt mij beter om het werkelijke probleem aan te pakken. Kunt u binnen vier maanden laten weten hoe u de woningnood gaat aanpakken, wat u gaat doen tegen leegstand en hoe u die kantoren gaat aanpakken? Dan pakken wij de problemen aan.

Minister **Dekker**: Ik laat u al weten hoeveel ik wil investeren in nieuwbouw, wat ik wil doen met de herstructurering van de wijken en welke aantallen gerealiseerd moeten worden. Daar hoeft u niet vier maanden op te wachten.

Ik heb begrepen dat kraken een politiek signaal is en een teken van de tijd. Er ligt een motie van de heer Ten Hoopen. Ik heb goed geluisterd naar de vragen van de heer Van As en mevrouw Sterk. De vraag is of het politieke signaal zoals het toen was nog past in deze tijd. Is het niet mogelijk om de ruimte die nodig is voor woningbouw of voor de eigenlijke functie van het bedrijf snel te realiseren? Zo heb ik het verstaan.

Mevrouw **Van Velzen** (SP): Dan luistert u naar een deel van de Kamer. Door het beleid dat u

voorstaat ± huurliberalisering ± zal de noodzaak om te kraken alleen maar toenemen. U kunt het wel verbieden, maar u kunt er beter voor zorgen dat er betaalbare woningen gebouwd worden, en op dat punt schiet u tekort.

Minister **Dekker**: Dat is precies wat ik in mijn plannen heb opgenomen en wat ook in de afspraken is verwezenlijkt.

De heer **Van der Staaij** (SGP): Wij spreken hier nu weer over, op een zodanige manier dat wij niet veel verder komen dan vorig jaar. Er is een motie aangenomen die mijn fractie heeft gesteund. Wat is daar nu concreet mee gedaan? Waarom is er nu weer een aantal maanden nodig om hier verder in te komen?

Minister **Dekker**: Een aantal maanden is nodig omdat ik heel praktische instrumenten wil ontwikkelen, waarmee aan de gang gegaan kan worden door gemeenten die dat moeten doen, of door de eigenaren. Die wil ik aan de Kamer leveren, en op dit moment zijn die er nog niet voldoende. Ik heb een brief in voorbereiding waarin een aantal elementen staat, maar het moet nog vertaald worden in een aantal praktische maatregelen.

De heer **Van der Staaij** (SGP): Er zitten zeker praktische kanten aan, maar een jaar geleden is ook een belangrijk uitgangspunt door de Kamer uitgesproken, namelijk dat een recht op kraken de omgekeerde wereld is en dat dit in ieder geval zal moeten veranderen. Is er nu al een kabinetsstandpunt over dat signaal?

Minister **Dekker**: Daar is op dit moment nog geen breed kabinetsstandpunt over. Ik wil dat wel in het kabinet brengen en daar heb ik nog enige tijd voor nodig. Ik heb het signaal over de tijdsdruk goed gehoord. Het is jammer dat het wat langer op zich laat wachten, maar ik wil hier echt een kabinetsbrede actie in zien. Ik kom daarmee.

De heer **Verdaas** (PvdA): Ik heb gisteren een idee aan mevrouw Sterk aangereikt en wil daar ook graag een reactie van de minister op. De discussie over dit onderwerp wordt vaak gevoerd op grond van emoties en bepaalde beelden, maar als je wel eens in kraakpanden komt, zie je dat

het vaak gaat om heel nuchtere gebruikers die zo'n pand in feite onderhouden, zodat een eigenaar blij kan zijn dat er nog enig gebruik van wordt gemaakt, omdat het anders alleen maar sneller vervalt. Ik begrijp overigens dat daar andere gedachten over mogelijk zijn. Waarom kunnen wij niet met die nuchterheid kijken naar de mogelijkheid dat er bij langdurige leegstand een gebruikersovereenkomst komt, waarbij het uiteraard ook mogelijk moet blijven dat een eigenaar iets anders met het pand gaat doen? Wij trekken het nu steeds in de sfeer van vernieling en van een eigenaar die niet over zijn eigendom kan beschikken. Misschien kan de minister dat meenemen in de maanden zij nog nodig heeft.

Minister **Dekker**: Ik vind dit een positieve suggestie. Het kan één van de aanknopingspunten zijn om uit deze problematiek te komen die al zo lang speelt. Daarmee maken wij de zaak ook wat nuchterder en meer rationeler.

Ik kom tot het punt van meer beweging op de woningmarkt door investeren in de nieuwbouw. Meer keuzemogelijkheid voor de burger valt of staat met voldoende aanbod van beschikbare woningen. Bijbouwen dus, zo is mijn motto, want dat leidt tot kortere wachttijden. Om meer beweging in de woningmarkt te krijgen, is de woningproductie de belangrijkste sleutel. Ik zet in op het terugdringen van het statistisch woningtekort tot 1,5 à 2% in 2010. Daarvoor is nodig dat er tussen 2005 en 2010 zo'n 405.000 tot 445.000 nieuwe woningen bij komen. Bij zo'n 25.000 van dit totaal gaat het om omzetting van bestaande gebouwen, zoals kantoren, naar woningen.

Verder verwijs ik hier graag naar de brief van 21 september jl. over mijn woningbouwafspraken met de 20 stedelijke regio's. Daaruit wordt duidelijk dat die regio's worden afgerekend op daadwerkelijke prestaties. Als ze minder woningen bouwen dan is afgesproken, krijgen ze ook minder geld. Dat deze ambitie niet onrealistisch is, blijkt overigens in de praktijk. Wethouder Pastors in Rotterdam heeft zich geëngagementeerd aan het in aanbouw nemen van 3000 woningen per jaar. Zijn inspanningen lijken succes te hebben. Dit jaar zullen er waarschijnlijk al méér in aanbouw worden genomen. In Amsterdam heeft wethouder Stadij

Dekker

zijn grote vereenvoudiging aangekondigd, waarin hij gaat voor een nieuw grondbeleid en een nieuwe taakverdeling van het bouwproces, met als doel versnelling van de bouwproductie. De tegenslag rond de tweede fase IJburg doet daar niets aan af, al is het buitengewoon jammer dat het zo is verlopen.

Mevrouw Sterk heeft gevraagd naar de stand van zaken. Voor twee provincies heb ik inmiddels woningbouwafspraken ondertekend: Noord-Brabant en Noord-Holland. Samen goed voor de toevoeging van ruim 50.000 woningen in de periode tot 2010. Met de overige regio's verwacht ik in ieder geval nog voor de kerst afspraken te kunnen maken. Met enkele regio's ± Limburg en het ROA-gebied ± voer ik op dit moment nog gesprekken over de laatste onderdelen, maar in de overige regio's liggen de woningbouwafspraken op dit moment veelal al ter besluitvorming voor in de betreffende colleges en besturen. Dat vraagt dus nog even tijd. Definitieve ondertekening kan wat mij betreft direct plaatsvinden. Zodra alle woningbouwafspraken zijn getekend, zal ik de Kamer informeren over het eindresultaat. Dat zal waarschijnlijk begin 2005 zijn.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): De uitspraak dat regio's daadwerkelijk moeten presteren, klinkt mij als muziek in de oren. Ik wil de minister indringend vragen of zij het met mij eens is dat ook de verhuurders eerst moeten presteren voordat zij kunnen incasseren. De minister zal begrijpen dat mijn fractie erg voor die volgorde is. De Kamer was hier gisteren volstrekt duidelijk over.

Minister **Dekker**: Ik had al begrepen dat de fractie van GroenLinks daar erg voor is. Ik ga overigens nog uitvoerig in op het huurbeleid. Nu wil ik graag de vragen over het woningbouwbeleid beantwoorden.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Gisteren was het huurbeleid een prominent onderdeel van het debat. De minister prikkelt, verleidt en vraagt maar ik stel vast dat dat tot nu toe weinig resultaat heeft opgeleverd als het gaat om bouwen. Waarom gaat zij niet gewoon heffen via het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting en waarom schort zij haar rechtse plannen niet op

zolang er niet gebouwd is? Dat wil ik erg graag van haar weten.

Minister **Dekker**: Ik ben van harte bereid om direct over te stappen naar de modernisering van het huurbeleid, maar de Kamer moet ook weten welke afspraken er zijn gemaakt over de nieuwbouw. Dat is immers ook een belangrijk onderdeel van mijn beleid. Over de woningbouwafspraken zijn ook de nodige vragen gesteld.

Mevrouw **Veenendaal** (VVD): Wij hebben het nu dus over de bouwproductie. Op zich zijn de aantallen heel mooi, maar ik heb mij in mijn eerste termijn afgevraagd of er geen sprake is van een mismatch. Mensen willen graag grondgebonden woningen en de vraag is of er momenteel niet te veel appartementen worden gebouwd. In Rotterdam worden per maand 250 woningen gebouwd, maar ik heb vernomen dat er slechts 100 van verkocht worden en dat de verkoop van de rest nogal problematisch is. Ook hoor ik graag nog iets over het probleem IJburg. Duco Stadig heeft aangegeven dat de wet het mogelijk maakt om sneller te opereren. Hoe oordeelt de minister hierover?

Minister **Dekker**: Ook mevrouw Sterk stelde de kwaliteit aan de orde in relatie tot een herbezinning op de traditionele invulling van de bouwprogramma's. Zij verwees hierbij naar migratie en vergrijzing. Ik begrijp dat mevrouw Veenendaal bang is dat ik alleen op de aantallen stuur en de kwaliteit en plaats uit het oog verlies. Zij vreest op beide punten voor een mismatch. Ik richt mij in de woningbouwafspraken inderdaad primair op de aantallen. Ik wil daarop inzetten om de productie weer op gang te krijgen. Daarmee zeg ik uiteraard niet dat de kwaliteit niet belangrijk is. Wij moeten goed naar de vraag kijken. Ik heb herhaaldelijk gepleit voor het bouwen voor de doorstroming in verband met de wachtlijsten. Daardoor ontstaat ruimte voor huishoudens die een woonwens hebben voor het huis dat wordt achtergelaten waardoor zij ook kunnen doorstromen. Hoe duurer het huis is dat nu wordt gebouwd, hoe langer de verhuisketen is die op gang wordt gebracht. Daardoor kunnen er meer mensen gelukkig worden.

Ik heb begrepen dat u vindt dat er moet worden gebouwd in het groen. Ik heb bij de scenarioplanning in de nota Ruimte het tweejaarlijkse onderzoek naar behoeften van mensen meegenomen. Uit dit onderzoek blijkt dat mensen verhuizen naar de rand van de stad waar wat meer ruimte is. Hierdoor wordt in de fase van hun leven die dan telt ook tegemoetgekomen aan hun wensen. Dat is waar, maar dat is in de aantallen verwerkt. Er wordt bij gemeenten, corporaties en ontwikkelaars rekening gehouden met dat soort vraagstukken.

Mevrouw **Veenendaal** (VVD): De sturing in de begroting betreft 75% stedelijk gebied en 25% gebied daarbuiten. In het stedelijk gebied wonen bijvoorbeeld jonge mensen die net zijn afgestudeerd en net aan hun carrière beginnen. Als er vervolgens kinderen komen, bestaat de kans dat zij naar buiten trekken. Daar wordt volgens mij niet in voorzien. Er wordt ook niet in voorzien dat mensen in kleinere steden en dorpen willen wonen.

Minister **Dekker**: U moet het stedelijk gebied zien als het gebied binnen de grenzen van de stad. Dat bestaat niet alleen uit zeer dichte bebouwing. Dat bestaat ook uit veel ruimere bebouwing aan de randen. Wij hebben al ervaring met Vinex-locaties. Ik vind dat niet alleen naar de Vinex-wijken moet worden gekeken, maar ook naar kleinere locaties zodat er verschillende identiteiten kunnen worden gevormd. In de nota Ruimte heb ik dorpen de mogelijkheid geboden om te bouwen voor de eigen bevolkingsaanwas om ervoor te zorgen dat er levendigheid blijft bestaan en dat de voorzieningen gehandhaafd kunnen blijven. In streekplannen en structuurvisies kan heel goed naar voren komen wat door gemeenten en provincies wordt gewenst ten aanzien van kleinere locaties en hoe tegemoet kan worden gekomen aan de wensen van de consumenten. Ik denk dat alle mogelijkheden daarvoor aanwezig zijn.

Mevrouw **Koşer-Kaya** (D66): Ik heb twee vragen. De eerste gaat over afspraken met corporaties. Ik heb niet gesproken over afspraken met corporaties, maar over concrete afspraken met corporaties. Kunt u daar straks op terugkomen?

Dekker

De energieprestatiecoëfficiënt (EPC) is een norm voor de energiezuinigheid van nieuwbouw. Deze norm zou gradueel moeten worden verlaagd. Ik heb begrepen dat staatssecretaris Van Geel heeft toegezegd om de EPC per 2006 te verlagen. Nu blijkt dat de norm pas in 2007 kan worden verlaagd. Ik wil weten wat u kunt doen om de EPC per 2006 te verlagen.

De **voorzitter**: Is het laatste niet ook in het wetgevingsoverleg uitgebreid met de staatssecretaris besproken?

Mevrouw **Koşer-Kaya** (D66): Het is aan de orde gekomen in het wetgevingsoverleg met de staatssecretaris. Mijn collega heeft echter van de staatssecretaris begrepen dat de minister hier ook een antwoord op zou kunnen geven.

De **voorzitter**: Het lijkt mij niet zinnig om dat debat over te doen. Ik geef het woord aan de minister.

Minister **Dekker**: Ik heb hierover overlegd met de staatssecretaris. Ik wil eerst weten waarom die verlaging niet kan worden gerealiseerd in 2006. Als ik dat weet, zal ik weer overleggen met de staatssecretaris en zal hij het antwoord geven op deze vraag. Ik kan deze vraag op dit moment niet inhoudelijk beantwoorden.

De heer **Depla** (PvdA): Ik heb een vraag over de woningbouwproductieprestaties. U bent nu bezig met het maken van afspraken en daar bent u enthousiast over. De werkelijkheid lijkt echter de andere kant op te gaan. Het CBS heeft onlangs gemeld dat de doelstelling van 70.000 voor dit jaar, die nog in uw brief staat, niet wordt gehaald en dat wij hoogstwaarschijnlijk op 60.000 woningen zullen blijven steken. Het aantal verleende vergunningen neemt ook af. In hoeverre zit er dus een discrepantie tussen wat u op papier aan het afspreken bent en wat er in de werkelijkheid gebeurt? Ik hoor van gemeenten dat zij weinig realistische prestatieafspraken tekenen om het geld te krijgen.

Minister **Dekker**: De prestatieafspraken zijn erop gericht dat het woningtekort 1,5 à 2% bedraagt in 2010. Dit wordt berekend voor de verschillende regio's. Gedurende een

aantal jaar krijgen zij voorschotten. Die belopen in totaal 65% van de financiering. Ingehouden wordt 35% totdat definitief duidelijk is dat de plannen worden uitgevoerd. Deze afspraken heten dus niet voor niets prestatieafspraken.

De heer **Depla** (PvdA): In de werkelijkheid lijkt precies het omgekeerde te gebeuren van wat u op papier afspreekt.

Minister **Dekker**: Het klopt dat ik afspraken aan het maken ben. Ik kom ook de afspraak na dat het woningtekort tot 2 à 1,5% wordt teruggedrongen. Die heb ik met u gemaakt. Dit wordt berekend per regio. De regio's hebben de behoeften in kaart gebracht. Die realiteit ga ik nu met hen aan. Ik reken de regio's daar op af. U rekt mij af op het totale resultaat. Zo zal het gaan.

De huidige nieuwbouw heeft inderdaad vertraging opgelopen. Dat is helaas de realiteit. Ik heb ook gehoord dat er steeds minder vergunningen worden afgegeven. Daarom vind ik juist dat er een inhaalslag moet worden gemaakt. Anders blijven wij achterlopen.

De heer **Depla** (PvdA): In de brief die wij op 22 november jongstleden van u hebben ontvangen, staat nog steeds dat u 69.000 woningen opgeleverd denkt te krijgen in 2004. De werkelijkheid schijnt te zijn dat wij niet eens de 60.000 halen.

Minister **Dekker**: Dat aantal kan inderdaad worden gerealiseerd. De ervaring leert dat aan het einde van het laatste kwartaal van een jaar veel wordt opgeleverd.

Ik heb al gesproken over de aantallen in verband met kwaliteit. In de woningbouwafspraken richt ik mij inderdaad op de aantallen. Ik zet echter ook in op kwaliteit. Mevrouw Van Velzen heeft gevraagd of ik bereid ben om positieve maatregelen te nemen ter bevordering van de doorstroming. Dat ben ik zeker. Ik zorg ervoor dat de productie op gang komt, zodat de verhuisketen ook op gang komt. Er moet voldoende aanbod zijn dat aansluit op de vraag. Burgers moeten iets te kiezen hebben. Als dat het geval is, komt doorstroming op gang. Gemeenten, corporaties en marktpartijen zijn echter verantwoordelijk voor de invulling van het kwalitatieve programma. Zij moeten ervoor

zorgen dat zij de lokale vraag kennen en daarop inspelen. Zij zijn dus ook verantwoordelijk voor een adequaat aanbod voor starters zonder hoog inkomen, zoals de heer Van der Staaij bepleit.

Een van de centrale doelstellingen van het Investeringsbudget stedelijke vernieuwing is het weer binden van mensen met middeninkomens en hoge inkomens aan de stad. Gemeenten dienen daarom in hun meerjarenontwikkelingsprogramma uit te zetten wat hun kwalitatieve woningbouwprogramma voor de komende vijf jaar is, naar huur, koop en prijsklasse. Bij de woningbouwafspraken is 42,5 mln gereserveerd voor het stimuleren van eigen bouw in de stedelijke regio's. Daarbuiten gebeurt dat veel meer. Dat spreekt vanzelf. Deze belangrijke kwaliteitsimpuls wordt onvoldoende gegeven, terwijl al jaren op de politieke agenda staat dat dit moet gebeuren. Dat heeft de CDA-fractie ook gevraagd.

Door middel van diverse onderzoeken geven wij partijen inzicht in de gevraagde woningkwaliteit.

De **voorzitter**: Wij zouden de minister laten uitspreken, anders krijgen wij na elke zin een interruptie.

De heer **Depla** (PvdA): De minister begint met een nieuw onderwerp. Zij heeft het net over de eigen bouw gehad. Dat blokje heeft zij afgerond. Ik wil haar iets erover vragen.

De **voorzitter**: Houdt u het dan kort.

De heer **Depla** (PvdA): De minister stimuleert de eigen bouw door in het Besluit locatiegebonden subsidies een bepaald bedrag te reserveren voor gemeenten die daar de mogelijkheid toe bieden. Is het niet veel verstandiger om dat bedrag rechtstreeks te geven aan de mensen die zelf bouwen? Dan wordt de druk op hen gelegd en niet zozeer op de gemeenten.

Minister **Dekker**: Ik denk dat u eigenlijk een persoonsgebonden budget voor bouwen wilt invoeren.

De heer **Depla** (PvdA): Ik zou het niet over iedereen willen verspreiden, want dan wordt het erg weinig per persoon, ik wil eenzelfde bijdrage als in de initiatiefwet van mijn collega's Hofstra en Duivesteyn, maar dan voor zelfbouwers.

Dekker

Minister **Dekker**: Het zal enig nadenken vergen voordat ik hierop een heel duidelijk antwoord kan geven.

Met diverse onderzoeken geven wij gemeenten, corporaties en marktpartijen inzicht in de gevraagde woonkwaliteit. Daarbij nemen wij ook belemmeringen weg. Met de nota Ruimte geeft het kabinet gemeenten binnen en buiten de stedelijke regio's mogelijkheden om te bouwen voor de eigen bevolking. De gemeenten zijn zelf verantwoordelijk voor de kwaliteit van deze plannen, eventueel binnen door provincies en kaderwetgebieden in het streekplan te stellen voorwaarden. Ook bij het regionaal op elkaar afstemmen van bouwprogramma's kunnen er duurdere woningen worden bijgebouwd, gericht op doorstroming. De afspraken over woningbouw gaan over de productie in de 20 stedelijke regio's, ca. 75% van het totaal. Dit percentage is geen mismatch ten opzichte van de vraag, want de 20 stedelijke regio's omvatten grofweg de helft van de Nederlandse gemeenten en er wonen ook de meeste mensen. Het percentage van 75 komt overeen met de omvang van de vraag in die regio's. Gelet op de ontwikkelingen in de afgelopen jaren verwacht ik dat de resterende 25% daarbuiten gebouwd zal worden. Dit laatste is echter geen maximum. Er kan binnen de ruimtelijke kaders meer gebouwd worden als daar vraag naar is. Bij het onderzoek naar woonvoorkeuren hanteren wij verschillende woonmilieus: centrum-stedelijk, groen-stedelijk, dorps en landelijk. Dit zegt echter nog niets over de plek waar gebouwd wordt. Bij de stad kan ook ruim en groen aangebouwd worden en in de stedelijke regio's bevinden zich ook veel kleinere kernen, zodat het zeker niet alleen om het bouwen in de stad zelf gaat.

Mevrouw Sterk wees in dit verband op de ontwikkeling dat ouderen uit de grote steden vertrekken naar landelijke gebieden. Dit is bijvoorbeeld in de provincie Noord-Brabant zichtbaar. Dit levert een druk op de woningmarkt op. De CDA-fractie vraagt zich af of er bij het ruimtelijk beleid wel voldoende rekening gehouden is met deze vraag. De actuele ontwikkeling van de bevolking, de woningbehoefte en de verhuizingen tussen verschillende gebieden worden voortdurend

gevolgd en vervolgens verwerkt in woningbehoefteprognoses. Deze prognoses vormen de basis voor het ruimtelijk beleid en de actuele ontwikkelingen in de vergrijzing en in de woonvoorkeuren van ouderen worden dus bij het beleid betrokken, maar ik heb begrepen dat mevrouw Sterk ook doelde op de uitstroom van ouderen naar onder andere onze buurlanden. Dit is een bijna zelfstandige beweging, ouderen willen hun voorkeur volgen. Er is inderdaad een verband met het behouden van de bestedingen van deze ouderen, maar het gaat toch om hun eigen voorkeur en verantwoordelijkheid.

Mevrouw **Sterk** (CDA): Het punt is dat ouderen ook vanwege de slechte verhouding van prijs en kwaliteit van de woningen in Nederland vertrekken naar landen als Duitsland en België. U kunt wel zeggen dat dit hun eigen keuze is, maar het is ook mogelijk om te investeren in verbetering van deze verhouding, opdat ouderen gewoon in Nederland kunnen blijven. Ziet u mogelijkheden hiertoe?

Natuurlijk zijn er onderzoeken naar de woningbehoefte, maar ik heb gesproken over de perspectieven voor de langere termijn. Hoe ziet de wereld eruit over vijf jaar? De al enorme druk op de grote steden zal volgens mij nog sterker toenemen dan waarmee wij nu rekening houden in onze bouwprogramma's, ook door de verzilvering van de eigen woning.

Minister **Dekker**: De verhouding van prijs en kwaliteit is natuurlijk zeker bij koopwoningen een heel apart fenomeen. Ik zet in op gedifferentieerd bouwen om het aanbod van woningen met een lagere huur, een gemiddelde huur en een hogere huur te verruimen, alsmede het aanbod van koopwoningen in de lagere en de hogere prijsklassen. Daarop zet ik in. Dat doe ik.

Mevrouw **Sterk** (CDA): Wij hebben gevraagd, het woningbouwcorporaties mogelijk te maken om gronden aan te kopen waarop alleen nog maar een bouwplan ligt. Op die manier kan de verhouding tussen prijs en kwaliteit verbeterd worden, waardoor er goedkopere woningen gebouwd kunnen worden.

Minister **Dekker**: Ik wil straks graag even bij dat thema stilstaan.

De heer Depla vraagt naar de uitvoering van de motie-Bos. In de schriftelijke beantwoording ben ik daarop al uitgebreid ingegaan. Het betreft de vragen 58 en 131. Randgemeenten dienen bij te dragen aan de huisvesting van lage inkomensgroepen en de stad dient aantrekkelijk te worden c.q. te blijven voor middeninkomens en hoge inkomens. Op dat laatste punt ben ik al ingegaan.

Het eerste punt wordt geborgd door middel van de bovenlokale afstemming, zowel bij de woningbouwafspraken als bij het ISV. Als partijen daarover geen overeenstemming bereiken, zal ik hen in ieder geval aanspreken. Zij hebben immers de opdracht om het zo te doen. Ik zal de corporaties houden aan hun taken in het belang van de volkshuisvesting. Onwillige gemeenten kunnen financiële sancties krijgen via het ISV en/of het BLS. In uiterste instantie zal ik met mijn collega Remkes overleggen, of er sprake is van taakverwaarlozing. Op deze manier geef ik uitvoering aan de motie-Bos. Het gaat altijd om het overleg van de centrumgemeente met de randgemeenten. Daar moet de oplossing gevonden worden.

De heer **Depla** (PvdA): Als het in onderling overleg geregeld kan worden, moet dat vooral gebeuren. Als dat niet lukt, gaat de minister overleggen met minister Remkes of het mogelijk is om die gemeente aan te spreken op taakverwaarlozing. Heeft de minister al onderzocht hoeveel kans zij maakt om het via de taakverwaarlozing te doen? Hoe zwaar moet die taakverwaarlozing zijn om dit instrument in te kunnen zetten? Is het niet verstandiger om ook minder zware instrumenten in te zetten waardoor de drempel wat minder hoog wordt?

Minister **Dekker**: In het kader van ISV en BLS kan ik ook financiële sancties toepassen.

De heer **Depla** (PvdA): Die randgemeenten hebben toch geen behoefte aan ISV en BLS als zij geen goedkope woningen willen bouwen? Zij kunnen immers zichzelf bedruipen als zij dure woningen bouwen!

Minister **Dekker**: In de afspraken die ik met de regio's maak, staat

Dekker

expliciet vermeld dat ook de randgemeenten aanspreekbaar zijn om hieraan een bijdrage te leveren. Dat is een van de voorwaarden. Daaraan zijn het geld en de prestaties gekoppeld. Ik kan dus financiële sancties toepassen. Het staat in de afspraken. Als ultiem instrument heb ik dan nog de taakverwaarlozing.

De heer **Depla** (PvdA): Heeft de minister onderzocht wat de randvoorwaarden zijn om dat instrument toe te mogen passen?

Minister **Dekker**: Nee, dat heb ik niet onderzocht. Het staat duidelijk in de wet hoe het moet worden toegepast.

De heer **Depla** (PvdA): Heeft de minister onderzocht of het wel kan? Ik zou graag een nadere brief ontvangen waarin wordt uitgelegd wat de voorwaarden zijn om dat instrument toe te passen.

Minister **Dekker**: Ik heb duidelijk gezegd dat er drie stadia zijn voordat ik dit instrument ga toepassen. Dat is toch duidelijk en overtuigend genoeg!

Allereerst staat het in een afspraak die wordt getekend. Het is dus een juridische afspraak. Vervolgens heb ik de financiële sancties en ten slotte is er ook nog mogelijkheid om de gemeente aan te spreken op taakverwaarlozing. Dat is meer dan voldoende. Ik vind, mijnheer Depla, dat centrumgemeenten en randgemeenten echt aan zet zijn om met de Kamer dit probleem te tackelen. Dat is de basis.

De heer **Depla** (PvdA): Het is niet genoeg alleen goede bedoelingen te hebben. Wat zijn uw mogelijkheden om serieus werk te maken van het aanpakken van taakverwaarlozing? De minister zegt dat zij dat niet heeft onderzocht, dus waarop baseert zij de uitspraak dat het mogelijk is?

De financiële sancties treffen vooral de gemeenten die wel goedkoop willen bouwen. Als je dat niet wilt heb je geen last van die sancties, want dan heb je het geld niet nodig.

Minister **Dekker**: De financiële sancties treffen ook de randgemeenten; er worden afspraken gemaakt door de centrumgemeenten met de randgemeenten. De sancties treffen

alle gemeenten in de regio. Als men de afspraken niet waarmaakt, zijn er een aantal stadia waarin ik kan ingrijpen. Ik vind dat een heel stevig bouwwerk, dat ik zal hanteren als het aan de orde is.

GroenLinks heeft een plan van aanpak voor leegstaande kantoren gevraagd. Dit jaar heeft de CIF een actualisatie op dit gebied uitgevoerd en activiteiten tot het uitwerken van pilots ontplooid. De realisatie van woonruimte in leegstaande kantoren zal met name interessant zijn voor jonge een- en tweepersoons-huishoudens in steden. In het komende jaar zal ik natuurlijk de ontwikkeling van het ombouwen van kantoren en andere gebouwen tot woonruimte volgen. Het heeft namelijk meerwaarde voor het oplossen van het woningtekort.

Op de vraag van mevrouw Veenendaal over de procedurele problemen met het plan IJburg zeg ik het volgende. De gemeente Amsterdam is er door de commissie-MER eerder op gewezen dat het onderzoek naar aanwezigheid van beschermde vogels onvolledig was en dat de doorwerking van de Vogel- en Habitatrichtlijn heel streng is geregeld. Een verkorting van de reparatieprocedure na vernietiging van besluiten wordt nu door Justitie onderzocht. Een eventuele wetswijziging komt voor IJburg dus in elk geval te laat. Dat is natuurlijk ongelooflijk jammer voor de productie.

Ik ken de ideeën van Teun Koolhaas over Almere, Pampus en het IJmeer. Dit jaar heb ik een bezoek gebracht aan zijn atelier, hetgeen heel inspirerend was. De ideeën zijn nog niet getoetst op uitvoerbaarheid en financiële haalbaarheid, maar ik ben van mening dat ze een rol kunnen spelen bij de verdere planontwikkeling voor Almere. Dat zal vooral door de gemeente zelf ter hand moeten worden genomen. Het is belangrijk dat het kabinet in de nota Ruimte de keuze heeft gemaakt voor een substantiële ontwikkeling van Almere. Het kabinet gaat voor de periode 2010-2030 voorlopig uit van een groei van het woningbestand met 40.000. In 2006 wordt een besluit genomen over de vraag of de uitgangspunten voor deze groei nog steeds geldig zijn. Een dergelijke groei is namelijk een forse opgave. En voor een evenwichtige groei van de stad dient de woningopgave

natuurlijk gepaard te gaan met een groei van het voorzieningenniveau en het verbeteren van de woon-werkbalans. Ook een adequate verkeers- en vervoersontsluiting is nodig. Om deze redenen is dit jaar al begonnen met een planstudie om inzicht te krijgen in de bereikbaarheidsmaatregelen die hiervoor genomen moeten worden. Het kabinet heeft ook een besluit genomen voor een voorlopige financiële reservering voor de uitvoering van de planstudie.

Mevrouw **Veenendaal** (VVD): Ik heb begrepen dat het hele plan van Koolhaas door zandwinning in de Markerwaard is te financieren. Welke studie wordt nu nog verricht?

Minister **Dekker**: Die zandwinning in de Markerwaard heeft betekenis voor het hele gebied. Het gaat niet alleen om de zandwinning zelf. De planstudie moet voor de ontsluiting verricht worden. Het idee moet worden meegewogen in het totale plan.

Mevrouw **Veenendaal** (VVD): Hoe lang gaat het duren?

Minister **Dekker**: In 2006 kan de planstudie tot een besluit en een verdere procedure leiden.

De heer **Depla** (PvdA): Voorzitter. Ik heb een vraag over de bestuurlijke lus. De minister heeft toegezegd dat zij dit zal veranderen. Ik wijs haar op de door de Kamer in januari aanvaarde motie-Koopmans waarin de regering verzocht werd dat te veranderen. Hoe kan het dat de minister het nu pas gaat veranderen? Wanneer kunnen wij dat wetsvoorstel tegemoet zien?

Minister **Dekker**: Ik kom hierop terug in tweede termijn.

Voorzitter. Dan kom ik nu op het moderniseren van het huurbeleid. Mijn voornemens voor het huurbeleid hebben heel wat losgemaakt. Er zijn warme voorstanders maar er is ook scherpe kritiek. Ja, mevrouw Van Gent, het was zaterdag een heel bijzondere en spannende bijeenkomst. Ook heb ik daar goed waargenomen hoe iedereen daar inzit. Het is heel begrijpelijk dat belangenvertegenwoordigers hun geluid met kracht laten horen, want er verandert wel wat in het huurbeleid. Dat is hard nodig naar mijn

Dekker

overtuiging. Niets doen, alles bij het oude laten, is voor mij echter geen optie. De woningmarkt functioneert nog steeds niet naar behoren. Er bestaat nog steeds een woningtekort. Veel mensen kunnen nog altijd niet een woning vinden die bij hun levensstijl en inkomen past. Daarom kies ik op dit punt voor het openbreken van een verstarde situatie. Ik wil naar een vraaggestuurde woonconsumentenmarkt. Een markt die leidt tot doorstroming waardoor sociale huurwoningen vrijkomen voor de mensen die het echt nodig hebben. Zo komen lagere inkomens en speciale doelgroepen, zoals starters, ouderen en zorgbehoevenden, ook aan hun trekken. Daarbij heb ik gezocht naar een goede balans tussen een beleid dat nodig is om beweging te krijgen en een beleid dat sociaal verantwoord is. Naarmate het huurbeleid rigouzeuzer wordt hervormd, zal de beweging in de woningmarkt meer toenemen. Het CPB, dat ik heb gevraagd mijn modellen en berekeningen te toetsen, onderstreept dat ook. Dat kan bijvoorbeeld door ontvangers van huursubsidie die straks een woning hebben in het geliberaliseerde gebied geen recht meer te geven op subsidie. Dat vind ik echter onverantwoord. Ik wil ook voor deze groep de betaalbaarheid van het wonen blijven waarborgen. Daarmee lever ik iets in op mijn ambitie om beweging te krijgen. Maar daar liggen goede redenen aan ten grondslag.

De modernisering van het huurbeleid moet leiden tot meer marktwerking op de huurwoningmarkt, meer eigen verantwoordelijkheid voor huurders en verhuurders en tot meer investeringen in de nieuwbouw. Vraag en aanbod moeten beter op elkaar afgestemd zijn. Mijn doelstelling is dan ook dat het huurbeleid voor de langere termijn bijdraagt aan het beter functioneren van de woningmarkt en dat de betaalbaarheid voor degenen die dat nodig hebben, blijft gewaarborgd en dat de rijksuitgaven worden beheerst. Wij komen over de concrete voorstellen voor de modernisering van het huurbeleid in een algemeen overleg volgend jaar uitgebreid te spreken. Op deze plaats wil ik met name reageren op de vragen van een aantal leden waar het gaat om de voorstellen voor liberalisatie, de investeringen, de inkomenseffecten voor de midden-

groepen en de effecten op de segregatie.

Mevrouw Sterk van het CDA heeft moeite met het liberaliseren in een overspannen huurmarkt.

De **voorzitter**: Ik zie een aantal leden bij de interruptiemicrofoons staan. Ik stel voor dat er pas geïnterrumpeerd wordt wanneer de minister dit kopje heeft afgerond. De minister gaat nu antwoorden op een aantal vragen die in eerste termijn zijn gesteld. Ik maak de Kamer erop attent dat er nog een algemeen overleg komt met betrekking tot het huurbeleid.

De heer **Depla** (PvdA): Mogen wij pas interrumperen als de minister klaar is met haar antwoord over het hele huurbeleid?

De **voorzitter**: Nee, niet het hele huurbeleid. Zij heeft aangegeven dat zij op een aantal elementen in wil gaan. Ik stel voor dat zij dat eerst doet.

Minister **Dekker**: Voorzitter. Dat zijn vier elementen: de voorstellen voor liberalisatie, de investeringen, de inkomenseffecten voor de midden-groepen en de effecten op segregatie.

Mevrouw Sterk heeft moeite met het liberaliseren in een overspannen huurmarkt en pleit ervoor pas te liberaliseren als er voldoende is geïnvesteerd. Mevrouw Koëer-Kaya heeft vergelijkbare kanttekeningen geplaatst. Ik deel deze lijn niet. De voorstellen voor liberalisatie zijn een noodzakelijke voorwaarde voor meer marktwerking op de huurwoningmarkt en vooral ook voor meer investeringen in de nieuwbouw. Ook het Centraal Planbureau geeft aan dat liberalisering van de woningmarkt nodig is voor een betere allocatie van schaarse middelen. Vraag en aanbod moeten beter op elkaar worden afgestemd. Als gevolg van de historische ontwikkelingen is de prijs/kwaliteit-verhouding in de huursector uit balans. De huurprijzen van woningen die in kwaliteit sterk verschillen, liggen vaak dicht bij elkaar. Dit remt investering in de huursector. Zo blijkt de vraag naar duurdere huur te zijn toegenomen, maar wordt het aanbod in dat segment nog niet gerealiseerd. Voor de doorstroming moet dit gat in de doorstroomketen worden opgevuld. Vanwege de niet marktconforme

verhouding is dit segment in de investeringsbereidheid van met name commerciële verhuurders laag. Zonder liberalisatie komen die investeringen niet tot stand. De IVBM bevestigt dat beeld en heeft aangegeven dat met een verdere liberalisering de productie van 1600 naar 4000 woningen zou kunnen worden opgevoerd, mogelijk zelfs oplopend tot 8000 woningen. Het is dus van belang om direct stappen te zetten op het terrein van de liberalisatie. Wij zullen overigens nog spreken over de verschillende modaliteiten.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): De minister leest nu op wat wij ook al in haar stukken hebben kunnen lezen. Op basis van die informatie heeft de Kamer zware kritiek geleverd. De VVD heeft haar nog een beetje gesteund, maar de rest van de Kamer heeft gezegd dat het zo niet moet. Zo moet u dat gewoon niet aanpakken, minister Dekker. Wij hebben talloze argumenten genoemd waarom dit een heel slecht plan is. Wij hebben ook aangegeven dat er eerst gebouwd moet worden, voordat wij de huurliberalisatie gaan invoeren. U bent doof, u bent blind, u wil het niet horen en u blijft maar doorgaan op de verkeerde weg. Wanneer wordt u nu eens wakker? Wij kunnen ook een motie indienen, waarin staat dat u hiermee op moet houden. De hele Kamer, behalve uw vrienden ± daar moet je ook altijd mee oppassen ± van de VVD, wil dit niet. Ook de huurders willen dit niet.

Minister **Dekker**: Ik heb de oproep goed gehoord, maar ik sta hier om mijn plannen toe te lichten en te verdedigen. Ik geef natuurlijk ook antwoord op uw vragen, maar ik sta hier om het waarom van mijn plannen toe te lichten.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Dat u ergens voor staat, valt op zich te prijzen, maar u staat voor de verkeerde dingen. Ik heb het al eerder aangegeven: u bent de minister van Volkshuisvesting van Nederland. Maar wat doet u? U breekt de volkshuisvesting af. U laat de corporaties hun gaan en laat de reserves groter en groter worden. Dan wordt door partijen gezegd ± GroenLinks is het daar van harte mee eens ± dat liberalisering op dit moment, in een overspannen woningmarkt, tot grote problemen

Dekker

en ongelukken leidt, maar u gaat gewoon als een ware brokkenpiloot ermee door. Dat kunt u toch niet doen?

Minister **Dekker**: Nogmaals, ik sta hier om mijn beleid te verdedigen en nog eens aan u uit te leggen waarom ik met dat beleid kom. Ik heb heel goed gehoord wat er gisteren is gezegd. Daarom probeer ik het nog eens te verduidelijken. De inhoudelijke bespreking zal eind januari plaatsvinden. Nu probeer ik hetgeen ik u heb geschreven en wat ik heb toegelicht naar aanleiding van de vragen, nog eens helder neer te zetten.

Mevrouw **Koşer-Kaya** (D66): Ik begrijp het niet. Ik begrijp niet waarom eerst het onderdeel huren eruit gehaald wordt, zonder dat de integrale visie over de woningmarkt in al zijn facetten er is. Ik begrijp niet waarom de middeninkomens en de lage inkomens en de ouderen in grote moeilijkheden worden gebracht, zonder dat er alternatieven zijn en er voldoende gebouwd wordt. Hoe kunt u deze mensen uitleggen dat zij over een paar jaar, omdat de huren zo gigantisch omhoog vliegen, uit hun huis moeten, terwijl zij geen alternatief hebben?

Minister **Dekker**: Ik heb aangegeven dat er gebouwd moet worden, ook nu. Die stroom moet op gang komen en dan doorgaan. Ik heb niet voor niets over de woningbouwafspraken gesproken. Op basis daarvan komt nieuwbouw op gang en wordt er opgeleverd.

Wat zijn de feiten bij de liberalisering van het huurbeleid? In Nederland is het huurbeleid jarenlang op 5% na niet geliberaliseerd. Ik probeer daar beweging in te krijgen, gericht op een normale marktwerking. De door mij voorgestelde 25% betekent omgerekend een bedrag van 115.000 euro. Er moet gekeken worden naar de liberalisatiegrens in relatie tot de regionale woningmarkt. Er kunnen keuzes worden gemaakt.

Mevrouw **Koşer-Kaya** (D66): Begrijp ik het goed dat er nu gebouwd zal worden en dat men, als men met een te forse huurverhoging wordt geconfronteerd, een keuze, een alternatief heeft om door te stromen?

Minister **Dekker**: Dat is mijn inzet. Daarom noem ik die aantallen en

daarom wordt de indicatie van de aantallen vervolgens vertaald in de regionale woningmarktafspraken. Ik heb deze toegelicht. Ik heb de betekenis ervan aangegeven. De achtergrond is dat er huizen worden opgeleverd. Bovendien zijn er nog mechanismen om investeringen te stimuleren.

De **voorzitter**: Ik maak de leden er nogmaals op attent dat er een apart AO over het huurbeleid komt.

Mevrouw **Van Velzen** (SP): Deze minister heeft blijkbaar het idee dat wij hier een voorlichtingsmiddag hebben over het nieuwe huurbeleid. De Kamer kent haar plannen voldoende. Wij geven duidelijk aan dat wij daar niet mee akkoord gaan. Wij kunnen de gehele middag verder debatteren en uiteindelijk haar plannen via een motie bijbuigen, maar het lijkt mij beter dat de minister naar de Kamer luistert en ingaat op haar opmerkingen.

De minister haalt het CPB erbij als een van de instituten die haar plannen onderschrijven. Het CPB heeft over de koppeling van huurprijsstijgingen aan nieuwbouw gezegd: of dit beleid gaat werken, is nogal onzeker. Wat vindt zij van dit oordeel van het CPB?

Minister **Dekker**: Ik ga in op wat er in mijn plannen is opgenomen. Daarnaast geef ik antwoord op de vragen. U kunt het niet eens zijn met mijn antwoord. Dan hebben wij een verschil van inzicht, maar ik geef een toelichting.

Het CPB wijst er nadrukkelijk op dat de onzekerheid in relatie staat tot het gedrag van de verhuurders op het punt van de huurprijzen en het bouwen. Over het laatste heb ik afspraken gemaakt ten aanzien van de investeringen. Voor de corporaties is er een huursombeperving. Er moet wel degelijk geïnvesteerd worden en pas dan is er meer ruimte.

Mevrouw **Sterk** (CDA): Kunt u reageren op de dekking die is aangegeven in de amendementen van mevrouw Van Gent?

Minister **Dekker**: Ik kom daar straks op terug.

De heer **Depla** (PvdA): Dit doet mij toch weer denken aan de algemene politieke beschouwingen, toen de regering van plan was om het beleid

vooral beter uit te leggen. Maar iets wat niet valt uit te leggen, kan niet beter worden uitgelegd, want het blijft even slecht.

De minister zegt dat wat er zal gebeuren, vooral afhangt van de verhuurders. Ik gaf gisteren het voorbeeld van de vrouw van 70 jaar die drie hoog woont in Amsterdam-Zuid, maar niet goed meer trappen kan lopen. Zij ontvangt huursubsidie en nu wordt de woning geliberaliseerd. Zij kan niet naar een benedenwoning, want de markt wordt geliberaliseerd. Wat zegt de minister tegen die mevrouw?

Vraag 2. Particuliere verhuurders kunnen volgens u geen huurwoningen bouwen, omdat de huren niet geliberaliseerd zijn. Wat houdt deze particulier verhuurders tegen om woningen boven de huidige liberalisatiegrens te bouwen? Als er zoveel vraag is naar duurdere woningen, waarom bouwen zij die dan niet?

Vraag 3. Waarom zullen woningbouwcorporaties meer woningen bouwen als zij meer geld krijgen? Iedereen weet immers dat hun vermogen stijgt en dat vermogen dus het probleem niet is.

U probeert iets uit te leggen waar u niet beter van wordt. Het beleid werkt niet. Sterker nog, het jaagt heel veel mensen angst aan en brengt hen in de problemen. De woningnood wordt er niet mee opgelost.

Minister **Dekker**: U noemde dat voorbeeld. Ik heb mevrouw Van Velzen niet voor niets geantwoord dat veel afhangt van het gedrag van verhuurders. Een dergelijk voorbeeld is schrijnend. Je zou dat gezamenlijk moeten oplossen.

De heer **Depla** (PvdA): Maar welk instrument heeft u daarvoor?

Minister **Dekker**: De verhuurder heeft dat goed op het netvlies.

Uw tweede vraag betrof de particuliere verhuurders. Volgens de woningbouwafspraken bouwen particuliere verhuurders nu op jaarbasis 1900 woningen. Zij willen dus wel bouwen. Mij gaat het om de vergroting van de investeringsbereidheid. Er is een uitspraak gedaan over het aantal van 4000. Met deze mogelijkheden kan en wil men dat aantal oplopen naar 8000.

Uw derde vraag betrof het vermogen van de corporaties. Ik heb

Dekker

daar ook die informatie over. Wij moeten nuchter naar dat vermogen kijken. De corporaties moeten gewoon voldoen aan hetgeen waarvoor zij staan, namelijk investeren in de sociale woningbouw. Dat is hun belangrijkste prestatieveld en de belangrijkste doelstelling. Er wordt steeds op dat vermogen gewezen. Er zijn echter 520 corporaties met een woningbestand van 2 miljoen. U kunt dan zelf berekenen wat de bijdrage is. Dat bedrag moet wel geïnvesteerd worden.

De heer **Depla** (PvdA): Waarom is er dan extra geld nodig? Waarom gaan zij wel bouwen als er extra geld is en waarom doen zij dat nu niet? Er is vermogen. Iedereen zegt dat.

Moet ik tegen die mevrouw in Amsterdam-Zuid zeggen dat de minister weliswaar de huurprijsbescherming afschaft, maar dat huisbaas het wel niet zo bont zal maken? Ik vraag de minister eens mee te gaan naar die particuliere verhuurders die echt geen liefdadigheidsinstelling zijn. Ik vraag haar mee te gaan naar directeuren van corporaties die om welke reden dan ook, onder ander om die 250 mln euro, de huren zullen verhogen. Waarop baseert zij zich als zij zegt dat die huren niet omhoog zullen gaan als er geliberaliseerd wordt? Als de huren namelijk niet omhoog gaan, hoeft zij niet te liberaliseren. Welk instrument heeft zij dadelijk nog om in te grijpen als het uit de hand loopt? Zover ik weet, heeft zij niets. Zij kan in de krant wel zeggen dat de corporaties eerst moeten bouwen, voordat de liberalisering plaatsvindt, maar in haar brief staat dat vanaf 1 juli 2006 alle vrijkomende woningen geliberaliseerd zullen worden. Dat staat los van de woningbouwproductie.

De **voorzitter**: De minister beantwoordt deze vraag en vervolgt dan haar betoog over de investeringen. Pas daarna mag er weer worden geïnterrupteerd.

Minister **Dekker**: Natuurlijk moeten de corporaties nu ook investeren. Ik beoog een extra prikkel te geven tot investeren. Er moet gevarieerd worden gebouwd. Daarover zijn afspraken gemaakt met de corporaties. Dat is wat mij voor ogen staat.

Er bestaat een stevige relatie met de noodzakelijke investeringen. Wat

de corporaties extra leveren in het kader van het huurbeleid is in de ogen van de heer Depla nogal gering. Ik ben dat niet met hem eens. Het aandeel van de ontwikkelaars is, gelet op de vraag, de komende jaren dominant. Het kost tijd om er een schep bovenop te doen. Je kunt wel een hogere ambitie afspreken en verwachten dat die huizen er al in 2005 staan, maar dat vergt tijd. In 2007 tikt de klok door. Het jaarlijkse aandeel van corporaties verdubbelt ten opzichte van de afgelopen jaren. De heer Depla stelde verder dat meer ruimte in het huurbeleid niet leidt tot investeringen. Voor de doorstroming is het natuurlijk noodzakelijk dat het gat in de doorstromingsketen wordt opgevuld. Echter, vanwege de lage rendementen die in deze segmenten zijn te behalen, is de investeringsbereidheid van met name commerciële verhuurders in dit voor de doorstroming belangrijke segment natuurlijk laag.

De heer Van As heeft gevraagd of ik over voldoende mogelijkheden beschik om de productie daadwerkelijk te verhogen. De heer Van der Staij heeft gevraagd of de Kamer zich zorgen moet maken over de aantallen te bouwen woningen. Dat hoeft hij niet, want ik maak afspraken over de concrete bijdrage van de verhuurders. Dat heeft hij ook in de brief kunnen lezen. In de huurbrief staan indicatieve aantallen voor de corporaties en Aedes acht die realistisch. Ook is aangegeven wat de commerciële verhuurders in ieder geval kunnen produceren. Dat zijn landelijke cijfers. Aan de hand van de woningbouwafspraken die ik met de regio's maak, zal van deze indicatieve aantallen die verhuurders voor hun rekening nemen een regionale vertaling worden gemaakt. Ik weet straks dus definitief hoeveel woningen er worden gebouwd in de regio's. Vervolgens moeten gemeenten en sociale verhuurders definitieve afspraken maken over de te realiseren aantallen. De optelsom hiervan levert ons een definitief landelijk beeld van de aantallen die door de corporaties in de komende vijf jaren worden gebouwd.

In april 2008 zal ik toetsen of aan deze afspraken tot 2008 op regionaal niveau is voldaan. Dit is voor mij een hard gegeven in het kader van de huursombepaling. Ik ga ervan uit dat de corporaties zullen bouwen en dat de huursombepaling opgeheven kan worden. In de brief staat ook dat

dit het moment is om te toetsen. Om te voorkomen dat wij in 2008 voor een voldongen feit worden gesteld, zal ik direct in 2005 de voortgang intensief gaan volgen. Dat acht ik des te meer van belang daar ik in de afgelopen periode heb gemerkt dat iedere partij mij overtuigend wist uit te leggen dat de stagnerende woningbouwproductie vooral moest worden toegeschreven aan het tekortschieten van andere partijen. Door al in 2005 intensief bij de voortgang betrokken te zijn, krijg ik direct in beeld waar de knelpunten zijn, wat die zijn en wie daaraan een bijdrage kan leveren. Dit biedt de mogelijkheid om tijdig te interveniëren en passende maatregelen te nemen. Op deze wijze is er daadwerkelijk zicht op het halen van de investeringen.

De veronderstelling van de heer Depla dat de productie bij sociale verhuurders niet gehaald zal worden, omdat zij over onvoldoende grondposities beschikken, deel ik niet. Ik zal uitleggen waarom niet. De plancapaciteit is in ieder geval voldoende voor de eerste twee jaar. Wij hebben dat onderzocht. De uitwerking van de woningbouwafspraken wijst eveneens op voldoende mogelijkheden voor de komende jaren. Ik ga ervan uit dat gemeenten voldoende bouwgrond ter beschikking zullen stellen. Dat is ook in hun belang. Als gemeenten en verhuurders onverhoopt niet tot overeenstemming komen, zal ik interveniëren en nagaan wat het probleem is. Voor andere zaken, bijvoorbeeld de procedures, de wijze van vergunningmanagement en het toerekenen van financiën, heb ik een aantal teams beschikbaar dat met een oplossing moet komen.

De heer **Depla** (PvdA): U hebt onlangs een studie naar de Kamer gestuurd, waarin staat hoeveel grondposities er in handen zijn van marktpartijen. Gesteld dat de gemeente en de corporaties de grond niet hebben. Gaat u dan voor de gemeente en de corporaties regelen dat zij die grond krijgen? Hoe gaat u dat doen? Wordt de liberalisering teruggedraaid als de productiecijfers in 2007 niet gehaald worden?

Minister **Dekker**: Het is aan gemeenten en corporaties om aan tafel te gaan zitten met commerciële partijen. Dat heb ik in de afgelopen tijd ook gemist. Corporaties moeten tonen dat zij enig risico willen

Dekker

nemen, zij het een beperkt risico. Zij moeten ook weten op welke wijze zij kunnen onderhandelen. Ik verwacht normaal ondernemerschap van de corporaties. Dat de projectontwikkelaars een groot aantal grondposities in handen hebben, is duidelijk. Daar heb ik de Kamer ook over geïnformeerd. Het vervolg is dat gemeenten en corporaties nu aan zet zijn. Zij moeten met elkaar aan de gang. Het kan niet zo zijn dat terwijl de inkt nog niet eens droog is, er al gesteld wordt dat er geen grondposities voorhanden zijn. Dat kan natuurlijk niet. Ik verwacht dan van de corporaties in die regio's dat zij actief hun ondernemerschap tonen. De ontwikkelaars zijn de eigenaren en daar moet op ingezet worden en tot gezamenlijkheid worden gekomen. Dat is ook wat projectontwikkelaars willen.

Het vak van projectontwikkelaar is natuurlijk iets heel speciaals. Als corporaties dat willen, moeten zij daar ook op investeren. Commerciële activiteiten moeten ook in een afzonderlijke entiteit worden gerealiseerd.

Mevrouw **Sterk** (CDA): De minister spreekt veel vertrouwen uit in de woningcorporaties en vindt ook dat ze risico moeten kunnen nemen. Ik hoor dan graag een reactie van haar op ons voorstel om het ook mogelijk te maken dat woningcorporaties grond kunnen verwerven waar nog geen bouwbestemming op ligt, speciaal voor socialehuurwoningen en betaald vanuit de opbrengsten van de sociale huur.

Minister **Dekker**: Ik zal daar straks nog wat langer bij stilstaan. Het heeft er even de schijn van dat corporaties dat helemaal niet zouden kunnen, maar dat is niet het geval. Men kan een grondpositie innemen, mits die grond binnen vijf jaar voor een bouwbestemming kan worden gebruikt. Wij kunnen dus niet zeggen dat woningcorporaties helemaal geen grondposities kunnen verwerven.

De heer **Depla** (PvdA): Ik heb nog een heel eenvoudige vraag gesteld: als de productie niet geleverd wordt in 2007, wordt dan ook de liberalisatie teruggedraaid?

Minister **Dekker**: Ik heb met de corporaties een huursombepanking afgesproken. Dat betekent dat de

corporaties over de drie jaren gemiddeld een huurverhoging van 0,4%, 0,8% en 1,2% mogen rekenen, plus de jaarlijkse inflatie.

De heer **Depla** (PvdA): Dus de geliberaliseerde woningen en de huurharmonisatie telt u toch mee in de huursom? In uw brief staat expliciet dat de huurharmonisatie en de huurliberalisatie niet meegeteld worden in de huursombenadering. Nu zegt u ± wat ik toejuich ± dat de huursombenadering ook de huurverhoging van de geliberaliseerde woningen begrenst.

Minister **Dekker**: Nee, ik wees u er zojuist op dat de corporaties gebonden zijn aan de huursombepanking. De liberalisatie zet ik in voor vijf jaar, maar gaat pas in 2006 in.

De heer **Depla** (PvdA): Maar dan gaat het ook meteen in.

De **voorzitter**: Nee, u breidt uw vraag nu steeds verder uit. De vraag is of de liberalisatie al dan niet wordt teruggedraaid in 2007.

Minister **Dekker**: Daarop heb ik al geantwoord: de liberalisatie gaat in per 2006 en duurt vier jaar.

Ik wil markeren dat huursubsidie een kerninstrument blijft. De aandachtsgroep wordt daardoor blijvend beschermd. Door verschillende fracties wordt gesteld dat de gevolgen van de maatregelen met name neerslaan bij de middeninkomens. De heer Van der Staaij heeft daarbij gevraagd of de voorgestelde maatregelen wel worden gezien in relatie met andere bezuinigingen en maatregelen. Juist om deze reden kies ik ervoor de ruimte in het huurbeleid geleidelijk in te voeren. Met de overgang van een vijf- naar een éénjarig inflatiepercentage is de eerste jaren sprake van een lagere huurverhoging dan bij voortzetting van het huidige beleid. In komende jaren is er dan sprake van een geleidelijk oplopende reeks. De eerste drie jaren zijn de sociale verhuurders beperkt in de gemiddelde huurstijging, zoals ik zojuist heb aangegeven.

De effecten op de betaalbaarheid voor huurders zijn ook in mijn brief over het huurbeleid aangegeven. Deze cijfers zijn door het CPB gevalideerd. Daarnaast wordt ± dit in antwoord op vragen van mevrouw

Van Gent ± in overleg met het ministerie van SZW gewerkt aan het inzichtelijk maken van koopkrachteffecten als gevolg van het nieuwe huurbeleid. Hiervoor wordt een actualisatie gemaakt van het koopkrachtbeeld 2005 en wel zodanig dat de effecten van het huurbeleid in beeld komen. Ik streef ernaar, de Kamer nog voor het algemeen overleg van eind januari hierover te informeren. Een onafhankelijk onderzoek naar de koopkrachteffecten is mijns inziens niet nodig. De validatie door het CPB acht ik voldoende.

Mevrouw Van Velzen heeft gevraagd of de voorstellen tot liberalisatie leiden tot hogere huursubsidie-uitgaven. Er zijn verschillende redenen waarom ik verwacht dat dat niet zal gebeuren. Huishoudens met huursubsidie waarvan de woning wordt geliberaliseerd, krijgen de huurstijgingen die behoren bij het gereguleerde gebied. Na mutatie zullen deze woningen vooral door de huishoudens met de wat hogere inkomens bewoond gaan worden. Ook kunnen in mijn voorstel corporaties geliberaliseerde woningen onder het gereguleerde regime brengen. Het extra beslag op de huursubsidie-uitgaven dat daarvan het gevolg is, zal bij de verhuurders in rekening worden gebracht. Voor de effecten verwijs ik de Kamer naar het ABF-onderzoek waarin onder andere het verloop van de huursubsidie-uitgaven bij verschillende aannames wordt weergegeven.

De heer Van As heeft een andere invalshoek bepleit in de vorm van een fiscale huurtoeslag om scheefwonen te bestrijden en een rechtvaardige verdeling van de huurlasten te krijgen. Hierbij zou ook betrokken moeten worden in hoeverre corporaties zelf kunnen bijdragen aan het bestrijden van het scheefwonen door de huurprijs afhankelijk te maken van de hoogte van het inkomen. Ik deel de intenties van het voorstel van de heer Van As, maar mijn route om hiertoe te komen, is het vergroten van de marktwerking. Ik wijs op het pakket van maatregelen uit de huurbrief dat op 20 januari 2005 met de Kamer wordt besproken.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): De minister gaat het CPB vragen een onderzoek te doen naar de effecten van het nieuwe huurbeleid. Het gaat

Dekker

daarbij met name om mensen die boven de huursubsidielgrens maar onder de ziekenfondsgrens zitten.

Minister **Dekker**: Nee, in overleg met SZW wordt gewerkt aan het inzichtelijk maken van de koopkrachteffecten van het nieuwe huurbeleid. Dat wordt betrokken in de actualisatie voor 2005. Daarover zal ik de Kamer nog berichten voor het overleg in januari 2005. Ik heb al gezegd dat mijns inziens een onafhankelijk onderzoek naar de koopkrachteffecten niet nodig is nu het CPB een validatie verricht.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): De huurliberalisatie werkt natuurlijk een aantal jaren door. Het CDA ± het moet nu natuurlijk wel doorzetten ± heeft een goed punt als het gaat om de lastenmaximalisering van 18 tot 20% woonlasten. Dat zie ik ook graag terug in het CPB-onderzoek. Wij moeten goed kunnen nagaan wat het voor de woonlasten van verschillende groepen inkomens betekent.

Minister **Dekker**: Dat laatste kan ik niet toezeggen. Dat heb ik ook al gezegd tijdens het begrotingsonderzoek. Dat kan pas als je ook een beeld hebt van allerlei andere lasten.

De heer **Depla** (PvdA): Op verzoek van de corporaties heeft RIGO een onderzoek gedaan dat afgelopen maandag is gepubliceerd. De conclusie van dat onderzoek is dat door het verruimde huurbeleid het aantal huurders met een netto woonquote van 30% of meer toeneemt van 16% nu tot 27% in 2015. Als er een variant komt waarin de ruimte nog meer kan worden benut, zal dat percentage zelfs tot boven de 34 stijgen. Kent u dat rapport en kunt u er een reactie op geven? Er is sprake van nogal forse inkomenseffecten voor de midden-groepen.

Minister **Dekker**: Ik heb dit rapport nog niet kunnen bestuderen. Ik heb in de Huurbrief een aantal quota aangegeven voor de periode 2005 tot en met 2009, dus die zijn u bekend. Ik zal dit rapport zeker opvragen.

De heer **Van As** (LPF): De minister vindt het idee van de huurtoeslag sympathiek, maar zij staat er toch wat afwijzend tegenover. Wij voeren die discussie niet voor de eerste

keer; vorig jaar hebben wij in wezen dezelfde discussie gevoerd. Het rijk betaalt per jaar 1,6 mld euro huursubsidie. Als de huren door de liberalisatie omhoog gaan, zou het rechtvaardig zijn als de bovengrens van de individuele huursubsidie mee zou stijgen. De minister verwijst steeds naar de corporaties, maar kan zij ook aangeven welke toegevoegde waarde die rol van de woningbouwcorporaties heeft? Het gelag wordt door het rijk betaald via de huursubsidie en het rijk pompt via de stedelijke vernieuwing ook nog eens miljoenen in de steden. Doordat woningbouwverenigingen voor projectontwikkelaar spelen, worden de grondkosten zo verschreven dat de potentiële kopers in wezen de huurwoningen betalen, want alleen op die manier kunnen nieuwe huurwoningen nog een acceptabel huur krijgen. Verder wordt een substantieel deel van de huur in de algemene bedrijfsreserves gestort. Die bedrijfsreserves groeien onverstoord verder en het rijk betaalt het gelag. Wat is dan die toegevoegde waarde?

Minister **Dekker**: Ik heb in antwoord op een opmerking van de heer Depla over het vermogen gezegd dat ik van mening ben dat dit een beperkt bedrag is als je het omrekent. Dit doet er eigenlijk niet toe. Het gaat om het principe dat dit vermogen geïnvesteerd moet worden.

De heer Van As is van mening dat de huurtoeslag als uitgangspunt moet worden genomen bij een beoordeling van het totale pakket maatregelen. Nogmaals, ik kan hier nu niet op antwoorden. Ik heb wel gezegd dat je, als je een integrale visie op wonen wilt meenemen, ook moet kijken naar de effecten van de instrumenten die je hanteert. De huursubsidie is er daar natuurlijk een van. Ik sta ervoor dat de huursubsidie echt een bijdrage levert. Als ik de heer Van As goed beluister, is hij van mening dat de fiscale huurtoeslag een zelfde effect zou moeten hebben. Ik heb al aan het begin van het debat gezegd dat ik hier graag nog eens naar zal kijken. Het is van belang om verschillende instrumenten tegen elkaar af te zetten, maar ik kan hier nu echt geen uitspraak over doen.

De heer **Van As** (LPF): De minister wil de doorstroming op gang helpen. De wachtlijsten in de grote steden worden langer en goedkope

huurwoningen worden niet meer gebouwd. Hoe denkt zij dan dit structurele probleem aan te pakken? Maar liefst 45% van de sociale huurwoningen wordt bewoond door mensen die in relatie tot de huur een te hoog inkomen hebben. Zonder huurtoeslag komt de doorstroming echt niet op gang en zijn er ook geen woningen om toe te wijzen. Dit is toch het probleem?

Minister **Dekker**: Ik kan alleen maar herhalen dat ik mij nog eens over dit punt zal buigen.

Mevrouw **Van Velzen** (SP): De minister zegt dat het ministerie van SZW onderzoek zal doen naar de inkomenseffecten van dit nieuwe huurvoorstel. Dat is mooi. Ik ben erg benieuwd naar de uitkomsten, maar waar trekt de minister de grens? Wat beschouwt zij als een acceptabel inkomenseffect? Onderzoeken is gratis, het gaat erom waar zij de piketpaaltjes zet.

Minister **Dekker**: Dit is een vraag die u net op een andere manier hebt gesteld. U mag dat vragen, maar ik heb al gezegd dat dit zal worden meegenomen in de koopkrachtplaatjes en dat ik het thema lastenmaximalisering nu niet wil bespreken.

Mevrouw **Sterk** (CDA): Wij willen dat niet alleen de effecten van de lastenmaximalisering worden berekend, maar ook de kosten die daarmee gepaard gaan. Het is mij daarnaast nog niet helemaal helder of u antwoord heb gegeven op de vraag over de gevolgen van de liberalisering op het aantal mensen in de onderscheiden doelgroepen die ik in mijn inbreng heb genoemd.

Minister **Dekker**: Ik heb al gezegd dat ik niet van plan ben om nu het thema lastenmaximalisering te bespreken. Ik vind dat dit nu nog niet aan de orde is. In 2006 zal de uitvoering van de huursubsidie worden ondergebracht in een nieuwe organisatie bij de Belastingdienst. In die organisatie komt al dat soort regelingen bij elkaar en kan dus effectiever gebruik worden gemaakt van de gegevens die bij de Belastingdienst bekend zijn. Dan kan het wellicht verder worden uitgewerkt, nu niet.

Mevrouw **Sterk** (CDA): Wij zullen het

Dekker

thema in elk geval wel aan de orde stellen in het debat over de Huurbrief. Dat kondig ik hierbij alvast aan. Ik zou ook nog een antwoord krijgen op mijn tweede vraag.

Minister **Dekker**: Wilt u die nog even herhalen?

Mevrouw **Sterk** (CDA): Die vraag ging over de gevolgen van de liberalisering voor het aantal mensen in de verschillende doelgroepen, dus de groep onder de huursubsidiiegrens, de groep tussen de huursubsidiiegrens en de ziekenfondsgrens en de groep boven de ziekenfondsgrens.

Minister **Dekker**: Ik heb net al gezegd dat ik de koopkrachtplaatjes zal uitwerken met SZW in het koopkrachtbeeld 2005 en dat u die krijgt voor het debat op 20 januari.

Mevrouw **Sterk** (CDA): Daarin moet ook het aantal worden meegenomen, niet alleen effecten.

De **voorzitter**: Enkele leden hebben verzocht om een schorsing van enkele minuten.

De vergadering wordt enkele ogenblikken geschorst.

Minister **Dekker**: Velen vragen zich bezorgd af of het nieuwe huurbeleid niet tot verdere segregatie leidt. Leden van diverse partijfracties hebben hier vragen over gesteld. Met behulp van de stedelijke herstructurering, de nieuwbouw en de verruiming van het huurbeleid moet er meer en gedifferentieerd worden gebouwd. Dat is mijn totale inzet op het terrein van wonen. Op die manier verbinden wij de verschillende inkomensgroepen aan de stad. Voor 75% van alle huurwoningen blijft het Rijk gewoon de maximale huurprijsstijging en de maximale huurprijs in absolute zin bepalen. De huursubsidieontvangers worden gecompenseerd voor eventuele huurstijgingen. Huursubsidieontvangers van wie de woning wordt geliberaliseerd, behouden in principe gewoon hun recht op subsidie. Er komt een overgangsregime voor huurders van wie de woning straks in het geliberaliseerde gebied valt. Ook voor die woningen blijft het Rijk in de komende jaren de maximale huurstijging bepalen, zij het op een

wat hoger niveau dan in het gereguleerde segment. Verder benadruk ik dat partijen de ruimte krijgen om tot maatwerk te komen. Verhuurders zijn niet verplicht om de ruimte die zij krijgen, overal volledig te benutten. Mijn ervaring is dat zij dat nu ook al niet doen. Gemeenten zullen daar met verhuurders afspraken over maken, want vooral corporaties hebben veel belang bij een goede sociale kwaliteit van de wijk. Die helpt ook bij het tegengaan van segregatie. Het bevorderen van de leefbaarheid door middel van een sociaal-fysieke aanpak geeft een impuls aan het tegengaan van segregatie. Hoe meer je de elementen veiligheid, werk, educatie, onderwijs, welzijn en voorzieningen erbij betreft, hoe meer ruimte er is voor een leefbare wijk en hoe meer gedifferentieerd er wordt gebouwd. Die combinatie helpt bij het tegengaan van segregatie. Ik zet dus in op extra investeringen in nieuwe woningen. Pas als die zijn gebouwd, wordt zichtbaar dat dit een bijdrage levert aan het tegengaan van de segregatie. Dit wordt nu al gedaan. Ik grijp als minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer in, zodra dat nodig is. Dat kan zijn als gemeenten en corporaties over de lokaal gewenste omvang van de betaalbare voorraad geen goede afspraken kunnen maken. Ik heb dus waarborgen ingebouwd om ervoor te zorgen dat lokale partijen hun verantwoordelijkheid nemen. Dat zijn waarborgen ten aanzien van de investeringen. De noodzakelijke omvang van de betaalbare voorraad wordt zekergesteld. Daarmee wordt segregatie bestreden en de differentiatie van wijken gefaciliteerd.

In mijn brief over het huurbeleid heb ik het belang van afspraken tussen gemeenten en verhuurders nog eens onderstreept. Ook de partijen hebben gezegd dat afspraken niet vrijblijvend mogen worden gemaakt. In dat licht past het niet dat gemeenten toestemming moeten geven voordat verhuurders tot liberalisatie over kunnen gaan. Partijen kunnen daar onderling afspraken over maken. Ik heb wel gezegd dat ik eventueel bereid ben om de omvang van het geliberaliseerde gebied op gemeentelijk niveau te beperken. Dat is mogelijk als een groot deel van de woningvoorraad wordt geliberaliseerd waardoor er te weinig keuzeruimte

overblijft voor bepaalde groepen in de regio.

Door dit beleid zouden middeninkomens de stad uit worden gejaagd. De heer Van der Staaij heeft hierop gewezen. Dit is een belangrijk punt, maar uit het Woningbehoefte Onderzoek blijkt dat niet zozeer de hoogte van de huren voor deze groepen een reden is om de stad te verlaten, als wel het leefklimaat en het gebrek aan betere woningen in de wijk. Vaak willen mensen in de wijk blijven wonen waar zij al wonen. Daarom moeten corporaties en andere verhuurders juist kwalitatief betere woningen gaan bouwen, zoals ik net al zei. Daarbij moet veel aandacht aan veiligheid, sociale cohesie en voorzieningen worden besteed. Aan midden- en hogere inkomens kan dan ook veel meer worden aangeboden in de eigen wijk. Daardoor komen woningen vrij voor mensen met lagere inkomens. Hier geldt dus dat het een tot het ander leidt.

De heer Van der Staaij heeft zijn zorg geuit dat mensen met lagere inkomens geen toegang meer krijgen tot de betere wijken of nieuwbouw. Ik ben in mijn brieven uitvoerig op dit thema ingegaan en in de bijlage heb ik de situatie in Rotterdam en Amsterdam al onder de loep genomen. Er blijkt dat de samenstelling van de voorraad ook in de duurste wijken zeer gedifferentieerd is en dat de sociale verhuurders in alle wijken goed vertegenwoordigd zijn. In het algemeen is deze vrees dus niet gegrond. Daarnaast blijft het ook met de voorstellen voor liberalisering mogelijk om nieuwbouwwoningen in bijvoorbeeld Vinex-wijken te verhuren aan huishoudens met lage inkomens. Gemeenten en verhuurders zullen dus afspraken kunnen, maar ook moeten maken. Maar zeker in individuele gevallen kan het ertoe leiden dat men een andere afweging maakt. Ik acht verbetering van de marktwerking op de langere termijn in het belang van alle huurders, ook die met lagere inkomens.

De heer Depla vroeg of ik de effecten van het huurbeleid op de segregatie wetenschappelijk wil laten onderzoeken. Ik stel vast dat het vraagstuk van segregatie uitermate complex en veelvormig is en dat er vele aspecten een rol bij spelen. Bij een wetenschappelijk verantwoord onderzoek zouden al die aspecten in beschouwing moeten worden

Dekker

genomen, maar het huurbeleid daarbij isoleren zou buitengewoon lastig zijn. Belangrijker is het dat er uit voorbeelden van de situatie in Rotterdam en Amsterdam geconcludeerd moet worden dat het uiteindelijk toch om politieke keuzes gaat. Dat is de kern, het gaat niet om wetenschappelijk onderzoek. Lokale partijen hebben niet alleen de verantwoordelijkheid voor het maken van verantwoorde keuzes, zij hebben ook de mogelijkheid daartoe. Dit neemt overigens niet weg dat ik de vinger aan de pols zal houden.

De heer **Depla** (PvdA): Ik word hier een beetje droef van, want eerst zegt u dat de huren niet verhoogd hoeven te worden, dat ze niet geliberaliseerd hoeven te worden, maar u geeft de gemeenten geen instrumenten om dit daadwerkelijk af te dwingen, zoals u zelf ook helemaal geen instrumenten hebt om er na 2010 ook maar iets aan te repareren. Daarover kunnen wij van mening verschillen, maar als u er zo van overtuigd bent dat het goed gaat, waarom bent u dan niet bereid om dit gewoon te laten onderzoeken? Ik vind het een beetje flauw om te zeggen dat zo'n onderzoek te ingewikkeld zou zijn. Waarom kunt u dit niet nog vóór het algemeen overleg in januari door een bureau laten onderzoeken en "valideren"? Ik heb heel wat kritiek op de berekeningen en de bijlagen over de situatie in Amsterdam en Rotterdam; met dezelfde gegevens kun je ook heel andere conclusies trekken. U hebt alleen de corporatiewoningen in beschouwing genomen, dat is eenzijdig. Waarom laat u het niet onderzoeken, als u er zo van overtuigd bent dat het geweldig gaat en dat alle betrokken partijen alle benodigde instrumenten hebben?

Minister **Dekker**: Ik heb niet gezegd dat ik het niet wil laten onderzoeken, maar dat wij alle aspecten in beschouwing zouden moeten nemen. Ten behoeve van het debat over integratie zijn er bijvoorbeeld al heel veel gegevens op tafel gekomen. Nogmaals, het isoleren van natuurbeleid is buitengewoon lastig. Ik ben helemaal niet tegen zo'n onderzoek als dat kan helpen om meer inzicht te verschaffen. Ik ben best bereid om te bezien hoe dat zou moeten worden gedaan, maar het moet in ieder geval wel heel praktisch; er moet dan gewoon

bekeken worden wat er in de wijken gebeurt.

De heer **Depla** (PvdA): U zegt dus toe dat u nog voor het AO van 20 januari een onderzoek zult laten instellen, maar dan wel door externe deskundigen en niet alleen door uw departement?

Minister **Dekker**: Mijn departement kan het ook uitstekend doen, maar ik denk dat voor u de geloofwaardigheid van het resultaat van het onderzoek groter zal zijn als het onderzoek door externen is gedaan.

Mevrouw **Koşer-Kaya** (D66): Voorzitter. Wij zijn er niet van overtuigd dat het natuurplan van de minister niet tot segregatie zal leiden. "Mijn zoontje heeft een vriendje, Johannes. Die is vier en een half jaar en hij kan al lezen en schrijven. Zijn moeder heeft gewoon een kantoorbaantje. Ik woon hier in de buurt, eigenlijk in een vrij witte buurt. Ik moet er niet aan denken dat Johannes straks ergens anders moet gaan wonen."

Mevrouw **Van Velzen** (SP): Voorzitter. Ook mijn fractie is er niet van overtuigd dat de voorstellen van de minister geen segregatie in de hand zullen werken. Zij vindt dat gemeenten en verhuurders maar afspraken moeten maken om ook mensen met een lager inkomen in staat te stellen, in een Vinex-wijk te gaan wonen. Als zij het werkelijk belangrijk vindt dat er mensen uit verschillende inkomensklassen in een wijk kunnen wonen, waarom laat zij dit dan aan gemeenten en verhuurders over? Waarom neemt zij niet zelf de teugels in handen om te voorkomen dat de breed gedragen conclusies uit het rapport van de commissie-Blok verwateren en wegvloeien?

Minister **Dekker**: Laten wij de verantwoordelijkheid leggen waar die thuishoort. Ik heb afspraken gemaakt met de regio's, de centrumsteden en de randgemeenten. Daar vindt het plaats. Daar vindt ook het overleg met de corporaties en met de commerciële verhuurders plaats. Ik vind dat zij aan zet zijn! Ik neem die verantwoordelijkheid niet over. Ik heb de kaders geschetst en de algemene lijnen neergezet. Het kabinetstandpunt over de uitkomsten van de commissie-Blok is de

lijn. Ik bereid te voldoen aan het verzoek van de heer Depla om het nog eens te onderbouwen. Dan hebben wij alle teugels in handen. Zo moet het gaan en dat draag ik over.

Mevrouw **Van Velzen** (SP): Ik vind ten principale dat deze minister verantwoordelijk is voor het uitvoeren van de conclusies van de commissie-Blok. Zij kan het delegeren maar zij blijft verantwoordelijk. Ik denk dat zij nu de teugels loslaat. Ik ben blij met het onderzoek, maar de minister moet de teugels zelf in handen houden en ervoor zorgen dat de wijken niet verder segregeren.

Minister **Dekker**: Ik maak bezwaar tegen de suggestie dat ik de teugels loslaat. Ik sta voor de afspraken die er in het kabinet zijn gemaakt met betrekking tot de commissie-Blok. Ik heb dat ook gezegd in mijn inleiding. Dat was mijn politieke boodschap en die laat ik niet los. De verantwoordelijkheid voor de uitvoering ligt echter waar zij hoort te liggen. Dat wil ik onderstrepen.

Ik heb de Kamer vorige week het onderzoek naar het overtreden van huursubsidieregels toegestuurd. Daaruit blijkt onder andere dat circa 10% van de ontvangers van huursubsidie heeft toegegeven dat er inkomsten verzwegen zijn voor de belastingdienst. Het onderzoek geeft een indicatief beeld. Hoewel de percentages van regelgevingsovertreding aanleiding geven tot zorg, zijn zij op het eerste gezicht lager dan op basis van eerdere onderzoeken over huursubsidie en bijstand kon worden verwacht. Echter op basis dit onderzoek alleen kan niet worden opgemaakt, hoe groot het schadebedrag is. Alvorens meer gefundeerde uitspraken te kunnen doen over fraudebedragen, is verder onderzoek nodig. Dat zal ik uiteraard samen doen met de belastingdienst die de huursubsidie per 1 januari 2005 gaat uitvoeren. Deze dienst levert immers de basisgegevens over inkomen en vermogen waarop, gelet op de huurhoogte, vervolgens de huursubsidie wordt toegekend. Bovendien gaat het om inkomensgegevens. Uit het onderzoek blijkt dat daar de bron van de fraude zit. Momenteel worden door de VROM-IOD en andere opsporingsdiensten gerichte acties ondernomen ter bestrijding van de

Dekker

huursubsidiefraude. De voorlopige resultaten geven aan dat die acties succes hebben. In gevallen waarin fraude wordt geconstateerd, wordt de subsidie stopgezet, teruggevoerd en wordt er een boete opgelegd. In zwaardere gevallen wordt overgegaan tot strafrechtelijke vervolging.

De heer **Depla** (PvdA): Ik hoor dat gemeenten de inspecteurs van VROM node missen bij de gemeenschappelijke interventieteams. In de schriftelijke voorbereiding zegt de minister dat zij daaraan niet meedoet omdat zij maar zeven inspecteurs heeft. Ik lees in De Telegraaf dat er per jaar voor ongeveer 50 mln euro gefraudeerd wordt. Het moet dan toch zeer profijtelijk zijn om daarop wat meer inspecteurs los te laten?

Minister **Dekker**: De heer Depla spreekt over een bericht in De Telegraaf. Het lijkt mij het beste dat wij inzetten op het soort onderzoeken waarover ik sprak en dat doen wij ook.

De heer **Depla** (PvdA): In het onderzoek wordt gezegd dat er 10% fraude kan zijn. Ik zal niet meteen een bedrag daarachter plakken, maar 10% is erg veel. De gemeenten vragen de minister waarom zij niet meer meedoet met de interventieteams. In de schriftelijke voorbereiding zegt zij dat dit zo is omdat zij maar zeven inspecteurs heeft.

Minister **Dekker**: Feitelijk is dat waar. Ik beluister dat de heer Depla vraagt, of dat aantal niet verhoogd moet worden om aan die interventieteams te kunnen deelnemen. Ik wil graag afgaan op wat er noodzakelijk wordt geacht en op de gemeentelijke onderzoeken. Als wij daaraan een bijdrage kunnen leveren, doen wij dat. Het is immers belangrijk genoeg.

Ik heb u op veel andere fronten al iets verteld over de verbeterde regelgeving, over de VROM-vergunning, enzovoorts. In antwoord op een vraag van mevrouw Veenendaal merk ik op dat de VROM-vergunning niet betekent dat allerlei verschillende vergunningen voor bouw, sloop en aanleg tot één vergunning moeten leiden. Het gaat om dat ene loket. Bij die VROM-vergunning hoort ook dat ene VROM-loket. Daarachter moet gecoördineerd worden. Er worden op dit moment in het land informatie-

bijeenkomsten voor gemeenten gehouden om te kijken hoe het zou kunnen werken. Daaruit ontstaan steeds verschillende casussituaties die alvast opgelost kunnen worden. Wij werken naar operationalisering per 2007 toe; dat zullen wij in 2006 met de Kamer bespreken.

De interim-wet stad en milieubenadering is in voorbereiding. Deze wet maakt het voor alle gemeenten in plaats van de voormalige 25 experimenteergemeenten mogelijk om onder voorwaarden af te wijken van bepaalde milieuregelgeving. Dat werkt de doorstroming van de bouwactiviteiten in de hand.

Er is natuurlijk voldoende ruimte nodig. Uit onderzoek naar het vermeende ruimtegebrek blijkt dat de ruimtelijke plannen van de gemeenten en de provincies voor de beoogde woningbouwproductie op zichzelf voor de komende twee jaar voldoende plek bieden. Ik streef naar een sterkere sturing van de tijdige beschikbaarheid en de planning van voldoende capaciteit voor de woningbehoefte. Daarover heb ik afspraken gemaakt.

Ik noem een aantal voorstellen. De proceduretijd uit de WRO, de afwikkeling van de planshade, de vergemakkelijking van de reikwijdte van de Wet voorkeursrecht gemeenten tot verbreding van alle gemeenten, het regelen van het kostenverhaal bij ontwikkelingslocaties, de grondexploitatievergunning en de concurrentie op ontwikkelingslocaties. Kortom, het zijn allerlei instrumenten die de bouw en de ontwikkeling van een gebied gemakkelijker snel op gang brengen.

Aedes signaleert dat corporaties nauwelijks de kans hebben om bouwgrond te verwerven. Zij zouden dat, anders dan projectontwikkelaars, niet mogen. Ik benadruk dat corporaties wel degelijk mogen aankopen op voorwaarde dat verwacht wordt dat op de aan te kopen grond binnen een redelijke termijn een woonbestemming komt te rusten en dat de corporatie zelf wil bouwen. Grondverwerving voor louter speculatieve doeleinden is niet toegestaan. Verder wijs ik erop dat met de in 2005 voorziene wijziging in het BBSH het voor de dochter-BV's van corporaties die veelal de duurdere koop- en huurwoningen realiseren, ook mogelijk wordt om grond te verwerven zonder bouwbestemming. Ze zullen een zelfde

positie op de grondmarkt hebben als projectontwikkelaars.

Mevrouw **Sterk** (CDA): Het gaat ons niet zozeer om die commerciële poot, als wel om de poot die het maatschappelijk belang moet waarborgen.

Minister **Dekker**: Daarmee komen wij op het thema van de financiering van de sociale activiteiten. Dat heeft ook te maken met datgene wat mevrouw Veenendaal gisteren zei over de vennootschapsbelasting voor corporaties. Het feit dat ik het in het BBSH opgenomen wil zien, betekent dat ontwikkelingsactiviteiten inderdaad in een aparte entiteit moeten. Op zichzelf kan daarmee grond verworven worden voor datgene wat in de andere poot gebeurt. Ik mis het probleem dat mevrouw Sterk aankaart. Met de vernieuwing van het BBSH zetten wij een grote stap.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): De minister heeft het over signalen van Aedes. Ik herinner aan het congres van de Woonbond. Toen de minister weg was, zei de heer Willem van Leeuwen van Aedes ± de minister kent hem heel goed ± dat hij ook wel zou gaan bouwen zonder de huurliberalisatieplannen en dat het probleem de grond was. Daarom wil ik u het volgende advies geven, eigenlijk samen met de heer Van Leeuwen. Het gebeurt niet vaak dat wij het zo eens zijn. Mijn advies is om ervoor te zorgen dat die grondposities voor die maatschappelijke taken beschikbaar komen. Dan is de hele huurliberalisatie onnodig. De heer Willem van Leeuwen heeft namelijk voor een kolkende zaal van 1300 mensen gezegd dat hij dan zal bouwen en de reserves aan zal spreken.

Minister **Dekker**: Deze mare van de uitspraak van de voorzitter van Aedes was mevrouw Van Gent al vooruitgegaan. Ik heb daar met genoeg kennis van genomen. Ik vind dan ook dat de heer Van Leeuwen en de corporaties aan zet zijn om gewoon te gaan bouwen.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Maar heeft u hem al gebeld om dit af te kaarten? Ik vond het namelijk een zeer belangrijke uitspraak die die dag is gedaan.

Dekker

Minister **Dekker**: Ik heb hem niet gebeld. Het is echter prima als met die uitspraak wordt aangegeven dat er gebouwd kan gaan worden door de corporaties. Niets liever dan dat.

De heer **Koopmans** (CDA): Afgelopen maandag heeft de CDA-fractie in het debat met de staatssecretaris aandacht gevraagd voor de vermindering van het tweedelijnstoezicht op de gemeenten. Vandaag heeft de Wetenschappelijke Raad voor het Regeringsbeleid een interessant rapport uitgebracht, waarin heel simpel staat dat meer toezicht leidt tot minder goede publieke diensten. Ik krijg daarom graag van u een reactie op de voorstellen die wij in het debat met de staatssecretaris hebben gedaan.

Minister **Dekker**: Ik heb het commentaar in de krant ook gelezen. Meer toezicht leidt tot minder publieke diensten. Als ik het goed heb, werd daar echter aan toegevoegd dat het er ook om ging dat het Rijk in ieder geval het vertrouwen en de ruimte moest durven geven aan provincies en gemeenten. Laten wij dat dan markeren als een heel belangrijke basis. Vervolgens moet duidelijk zijn wat het kader is, waarbinnen geopereerd moet worden. Ik wil de effecten op en de positie van het tweedelijnstoezicht nader bekijken. In een eerdere instantie heeft u dat op een andere, wat uitdagender wijze al gevraagd. Die uitdaging heb ik graag opgenomen. Ik wil in ieder geval bekijken wat er mogelijk is, maar dan wel met behoud van het effect en van de inhoud van het tweedelijnstoezicht, dat wellicht wel op een andere plaats gesitueerd zou kunnen worden.

De heer **Koopmans** (CDA): Wellicht worden de effecten niet alleen behouden, maar zullen ze juist beter worden. Het kabinet heeft met IPO en VNG een akkoord gesloten, de code interbestuurlijke verhoudingen. Daarin staat geschreven: wij komen tot een vermindering van het verticale toezicht. Ik wil graag van u horen dat u meer wilt dan alleen bekijken, maar dat u ook inhoud geeft aan hetgeen is afgesproken met IPO en VNG, namelijk komen tot een echte vermindering.

Minister **Dekker**: Uiteraard. Dat is daar afgesproken, maar dat is

eigenlijk ook de rode draad. Als je kijkt naar het totale toezichtmodel en de verticale structuur, moet je, als je de verantwoordelijkheid daar wilt leggen, waar die hoort te liggen, bijvoorbeeld op het terrein van de ruimtelijke ordening, goed bekijken wat voor tweedelijnstoezicht nodig is en wat op een andere manier kan.

Mevrouw **Van Velzen** (SP): Ik had niet verwacht dat deze minister de standpunten van de kokende zaal van afgelopen zaterdag spontaan over zou nemen. Dat doet zij ook niet. Maar dat zij het signaal van Aedes niet overneemt, daar snap ik niets van. Zij zeiden namelijk niet alleen "doe iets aan de grondpolitiek, want dan gaan wij bouwen", zij zeiden ook dat huurliberalisering dan niet meer nodig is. Waarom neemt u dat signaal niet over. Waarom bent u daar doof voor?

Minister **Dekker**: Dat is prachtig. Wat ik mooi vind, is dat, nadat wij gezamenlijk een analyse hebben gemaakt, een aantal uitgangspunten hebben opgesteld en deze lijn hebben neergelegd, dit na afloop in een bijzondere bijeenkomst wordt gezegd. Dat vind ik heel bijzonder. Ik vind het prima als er gebouwd kan worden. Dat neem ik over, maar niet de relatie met de organisatie.

Voorzitter. Ik meen voldoende te hebben gezegd over de grondpositie. Dit zijn maatregelen die wij vanuit het REC kunnen treffen. Uiteraard verwacht ik van provincies en gemeenten dat zij hierin hun verantwoordelijkheid nemen. Ook zij dienen zich te bezinnen op het schrappen of stroomlijnen van onnodige regels en procedures. Zo kan bij de herstructureringsprojecten veel tijdswinst worden geboekt als procedures niet volgtijdelijk maar bijvoorbeeld parallel worden gestart. Eerder verwees ik al naar het voorbeeld van Hoogvliet. Dit is een van de zaken die ik nauwlettend zal volgen bij de uitvoering van de woningbouwafspraken.

Als ik het goed heb begrepen, vroeg de heer Van der Staaij of provincies en gemeenten juist geen extra regelgeving zouden moeten toepassen op grond van nationale wet- en regelgeving. Ik vind dat een heel belangrijk uitgangspunt. Vaak gelden aan de voorkant de nationale spelregels, maar worden er later aan de achterkant van een proces nog extra regels geformuleerd. Dat is niet

de juiste gang van zaken. Ik moet nog nagaan hoe wij het uitgangspunt echt hard kunnen maken. Het is in ieder geval de uitdaging waard om daar iets mee te doen. Dit is vergelijkbaar met de situatie waarin Europese regelgeving naar Nederlandse vertaald moet worden.

Voorzitter. Dan kom ik bij de relatie van het Rijk tot de corporaties. Ik heb in de Huurbrief aangekondigd dat ik goede redenen zie om die relatie in het kader van de fundamentele herziening van het BBSH en een vernieuwing van het externe toezicht nog eens te herijken en een duurzaam kader neer te zetten voor de komende jaren. Ik constateer dat de Kamer die behoefte onderschrijft en verschillende onderwerpen voor dit nieuwe kader heeft meegegeven. Al die onderwerpen moeten wat mij betreft een positie krijgen in het advies dat ik zal vragen aan een externe commissie. In overleg met Aedes ben ik op dit moment bezig de vraagstelling aan de commissie precies te definiëren. De basis is eigenlijk al neergelegd in de brief. Wat mij betreft zijn de belangrijkste punten die in het advies en in de daarop volgende uitwerking aan de orde moeten komen, de manier waarop wij zeker kunnen stellen dat de prestaties van de corporaties zijn gewaarborgd met behoud en blijvende inzet van dat maatschappelijk bestemd vermogen. Ik vind het belangrijk dat de regelgeving daarvoor scherp tegen het licht wordt gehouden, dat geschrapt wordt waar het kan en dat waar nodig nieuw ingericht instrumentarium wordt ontwikkeld om voldoende prestaties zeker te stellen. Een en ander zal ik vervolgens in deze Kamer verantwoorden.

Daarnaast is een versterking van de binding van de corporaties met lokale belanghebbenden van belang. Daarbij hoort een ontwikkeling van een verantwoorde verslaggeving en verslaglegging. Essentieel punt hierbij is de goede balans tussen het lokale belang en het realiseren van de landelijke doelen.

Vervolgens acht ik een versterking van de rol en professionalisering van het interne toezicht bij de corporaties van wezenlijk belang. Ook van belang is de herijking van het externe toezicht zoals dat op dit moment bij het Centraal Fonds is belegd. Ik wil dit graag nader uitwerken in antwoord op de inbreng van mevrouw Veenendaal.

Dekker

Zowel mevrouw Sterk als mevrouw Veenendaal heeft vragen gesteld in relatie tot het toezicht op de corporaties. Mevrouw Sterk deed de suggestie om convenanten met de sociale huursector te sluiten om de kwaliteit en de bevoegdheden van de raden van toezicht te versterken of te positioneren. Mevrouw Veenendaal informeerde of de taken die nu bij het Centraal Fonds zijn belegd niet bij het Waarborgfonds Sociale Woningbouw kunnen worden ondergebracht. Die suggesties, met name de laatste, moeten goed op hun gevolgen worden onderzocht. Het Centraal Fonds is ooit ontstaan vanuit de projectsteun en later vanuit het externe toezicht. Ik wil die suggesties meenemen bij de nieuwe vormgeving van de relatie Rijk/corporaties. Dan wil ik de hele toezichtlijn onderzoeken en daar nadere voorwaarden aan stellen. Dan gaat het om het volkshuisvestings-toezicht op de uitvoering van het BBSH, het externe toezicht van het Centraal Fonds en de raden van toezicht die nog versterkt moeten worden. Wat dit laatste betreft is een professionaliseringsslag nodig. Het toezicht maakt een onlosmakelijk onderdeel uit van de relatie tussen Rijk en corporaties. Als er nuttige suggesties uit andere sectoren zijn, bijvoorbeeld de zorg, zal ik die er zeker bij betrekken.

Mevrouw **Veenendaal** (VVD): Begrijp ik dat de minister toezegt om het externe toezicht duidelijk tegen het licht te houden en om te bezien of de taken van het Centraal Fonds verdeeld kunnen worden tussen het Waarborgfonds, de VROM-inspectie en VROM?

Minister **Dekker**: In de relatie Rijk-corporaties horen elementen van toezicht. Ik wil goed inzoomen op wat de vraagstelling is voor het externe toezicht van het Centraal Fonds. Zou het niet wenselijk zijn om het onderwerp van projectsteun elders onder te brengen? Wat is dan de betekenis van het Waarborgfonds oftewel het WSW? Mevrouw Veenendaal heeft gisteren in haar betoeg gesproken van toezicht. Het WSW is echter geen formeel toezichtsorgaan, maar meer een financiële ondersteuning waarbij een aantal gegevens vanuit de toezichtsconstructie naar boven komen. Ik wil dat in ieder geval meenemen.

Mevrouw **Veenendaal** (VVD): Mijn opmerking over toezicht was erop gericht dat het WSW de financiële middelen ter beschikking stelt. Dat zorgt ervoor dat het WSW duidelijk weet wat er bij de corporaties speelt en het als eerste merkt als er wat mis is. Het is dus de meest logische organisatie om het financieel toezicht te doen. Dat is geen extra taak. Zij doen dat sowieso.

Minister **Dekker**: Ik wil de vraag meenemen of de rol van het WSW die van extern toezicht kan zijn. Het geheel moet immers zuiver blijven. Ik wil dat een plek geven in de totale opdracht.

Mevrouw Veenendaal pleit voor een integrale vennootschapsbelastingplicht voor corporaties. In de vakpers zijn daarover stemmen opgegaan. Ik versta dat signaal zo dat zij ± en velen met haar in de Kamer ± zich zorgen maakt dat de corporaties hun maatschappelijk vermogen onvoldoende inzetten ten behoeve van de zeer noodzakelijke opgaven die er zijn. Die zorg heb ik uiteraard ook. Het vergroten van het aanbod van betaalbare nieuwbouw is evenzeer een punt. Ik deel die zorgen. Die vormen de kern van de drijfveer van mijn voorstellen voor een huurbeleid gekoppeld aan prestatieafspraken met de corporatiesector.

In de huurbrief heb ik de eerste kanttekeningen geplaatst bij de gedachte van een VPB-plicht voor de corporaties. Ik wil die kanttekeningen uitwerken. In eerste instantie lijkt het een heel aantrekkelijk idee. Investeren in onrendabele nieuwbouw zou fiscaal aantrekkelijk worden. Eventuele winsten leveren opbrengst op voor de rijksbegroting. Het oogt allemaal wat eenvoudiger dan de gedeeltelijke VPB-plicht. Zo heb ik het ook verstaan. Het moet inzichtelijk, eenvoudig en transparant worden gemaakt. Dat is het geval in mijn voorstel voor wijziging van de BBSH.

Het kan zijn dat schijn bedreigt. Ten eerste moeten wij erg goed uitkijken dat een integrale VPB-plicht geen paard van Troje blijkt. Er schuilt een stevig risico dat het stelsel van steun via de borging van het WSW en de steun van het Centraal Fonds niet houdbaar blijft omdat Europa dit niet langer vindt sporen met een gelijk speelveld. Die wordt immers door de VPB-plicht gesuggereerd. De gedeeltelijke VPB-plicht die in mijn

voorstel van wijziging van de BBSH zit, probeert juist dat risico te ontwijken.

Ten tweede kunnen er ongewenste gedragseffecten ontstaan. Omdat corporaties niet door aandeelhouders op hun rendement worden afgerekend, zullen ondoelmatige bestedingen om de winst te drukken sterk toenemen. Verder zal de verkoop van huurwoningen, die immers puur winst opleveren, bepaald niet worden gestimuleerd.

Ten derde bevat de VPB een systeem van fiscaal afschrijven. Zonder in details te treden, komt het erop neer dat de corporaties daardoor heel veel jaren niets tot vrijwel niets behoeven af te dragen aan de belastingen. Ook dat kan een overweging zijn. Het zal de Kamer duidelijk zijn dat ik dit een heel lastig vraagstuk vind. Ik ben, gezien de constructie, geen voorstander van een integrale VPB-plicht vanwege het ontbreken van de opbrengsten, vanwege het risico voor het stelsel als geheel en vanwege de verdrags-effecten.

Mevrouw **Veenendaal** (VVD): Ik begrijp de zorg van de minister. Ik heb uiteraard de Huurbrief goed gelezen. Ik heb deze stukjes al bij allerlei fiscalisten neergelegd met de vraag waar de problemen liggen. Een groot deel van de problemen van de minister zijn echter niet aanwezig. Het Waarborgfonds sociale woningbouw geeft hoofdzakelijk steun aan de sociale woningbouw. Als particuliere investeerders een deel van hun projecten ook met sociale woningbouw willen invullen, zouden die ook voor die steun vanuit het WSW in aanmerking moeten komen. Zo wordt het risico voor het WSW al wat minder.

Ook voor mij is de verkoop van huisvesting een belangrijk punt, maar dat zou ook gedekt kunnen worden in de vennootschapsbelasting omdat je een herinvesteringsreserve op je balans kunt zetten: wat je krijgt voor de verkoop van je huizen mag je van de fiscus automatisch weer gebruiken om nieuwe woningen te maken. Het is inderdaad zeer gedetailleerd en mijn voorstel is dan ook om dat eens door een fiscaal bureau te laten doorrekenen, zodat wij precies weten wat de ins en outs ervan zijn. Waarschijnlijk zou het ministerie van Financiën daar ook wel bij kunnen helpen.



Mevrouw Veenendaal (VVD)

© M. Sablerolle ± Gouda

Minister **Dekker**: Ik zou dat wel willen, maar niet op dit moment. Ik vind dat eerst de relatie tussen rijk en corporaties duidelijk moet zijn. Dat is dan de basis. Vervolgens kunnen wij dan bezien of het door mevrouw Veenendaal voorgestelde een goed instrument kan zijn. Ik heb het niet voor niets het paard van Troje genoemd.

Mevrouw **Veenendaal** (VVD): Ik begrijp uw bezorgdheid, maar toch moet ik blijven pleiten voor een parallel onderzoek, zowel het BBSH als fiscaal!

Minister **Dekker**: Ik zal daar toch even over moeten nadenken!

De **voorzitter**: Komt u er dan in tweede termijn op terug!

De heer **Depla** (PvdA): Misschien kunt u dan ook de volgende vraag meenemen. Als je de corporaties nu vennootschapsbelastingplichtig maakt, behandel je ze als "gewone" ondernemingen en is de overheid eigenlijk ook uitgepraat en staat zij met lege handen als zij iets van de corporaties zou willen verwachten. Laten wij daarom eerst de onderzoeken naar het BBSH doen en bekijken hoe wij de relatie tussen overheid en corporaties willen regelen en daarna gaan nadenken over het wel of niet

vennootschapsbelastingplichtig maken.

Minister **Dekker**: Daarom zei ik ook dat wij eerst die relatie moeten verhelderen en dan bekijken welk fiscaal regiem daarbij past. Ik heb al gezegd dat corporaties het maatschappelijk ondernemerschap met dat vermogen moeten invullen en dat ik mijn ministeriële verantwoordelijkheid als het gaat om de prestaties die macro gezien moeten worden geleverd zichtbaar wil kunnen maken.

Mevrouw **Veenendaal** (VVD): Toch blijf ik erbij dat het parallel met elkaar moet worden onderzocht!

Minister **Dekker**: Ik kom daar in tweede termijn op terug.

Voorzitter. Mevrouw Veenendaal heeft nog een andere suggestie gedaan, namelijk belasting heffen over het vermogen van de corporaties. Zij stelde dat dit tot 15 mld zou zijn gestegen. Ik kan dat niet bevestigen of ontkennen, want het definitieve rapport van het CFE heb ik nog niet gezien. Ik wijs er wel op dat de bijdragen die van corporaties worden gevraagd de vermogensontwikkeling zal drukken. Per saldo betekent de voorgestelde bijdrage van de verhuurders aan de betaalbaarheid de afdracht van een deel van dat vermogen, maar die afdracht

is enkel gericht op de betaalbaarheid. Het vermogen van de corporaties zal daarbij mede uitgangspunt zijn. Ik ga ervan uit dat ik hiermee per saldo het voorstel inzake de bijdrage van de corporaties aan de betaalbaarheid tot uitvoering breng. De suggestie van mevrouw Veenendaal heb ik zo verstaan dat zij er belasting over wil laten heffen opdat dat geld gericht besteed kan worden.

Mevrouw **Veenendaal** (VVD): Er kan alleen maar vennootschapsbelasting worden geheven over het rendement van het eigen vermogen als de corporaties vennootschapsbelastingplichtig worden. In dat regiem kun je een extra regel invoeren waardoor dat rendement kan worden gemaakt. Daarom heb ik ook dat voorbeeld gegeven, zodat elke burger het kan begrijpen. Het is net als bij je gewone aangifte.

Minister **Dekker**: Voorzitter. Dit heeft te maken met het onderwerp waarop ik in tweede termijn terugkom, dus laat ik het maar even hierbij.

De heer **Depla** vroeg mij naar rechtsmiddelen om verhuurders te dwingen om voldoende betaalbare huurwoningen beschikbaar te houden. Er is geen probleem met de aandacht voor het aantal betaalbare huurwoningen. Iets ander is of verhuurders voldoende nieuwe woningen aan de voorraad toevoegen, met name in de middeldure en duurdere segmenten. Ik wil hierbij wijzen op mijn woningbouwbeleid, zoals zojuist toegelicht. Hoe dan ook, ik verwacht van de corporaties dat zij met de gemeenten afspraken maken over de beschikbaarheid van voldoende betaalbare woningen. In de praktijk is gebleken dat verschillende lokale afspraken juist hierover gaan. Zoals gezegd zal ik interveniëren als partijen er samen niet uitkomen. Ik wil nu ook echt weten waar men precies op vastloopt. Dat is goed in kaart te brengen. Het is ook goed om te weten waar het precies stagneert: bij de gemeente, de corporatie of de bouwer.

De heer **Depla** (PvdA): Voorzitter. In het RIGO-onderzoek dat afgelopen maandag bekend werd, staat dat uw afspraken met de corporaties over het huurbeleid leiden tot een woningproductie in 2005-2006 die 30% lager is dan we de afgelopen jaren gemiddeld gewend waren. Hoe

Dekker

moet ik dat zien in het licht van uw afspraken?

Minister **Dekker**: Ik zei al dat ik het RIGO-onderzoek nog niet heb kunnen bestuderen. Hoe dan ook, dergelijke afspraken zijn hard nodig, want er moet gebouwd worden.

De heer **Depla** (PvdA): Als ik het onderzoek mag geloven, komt er een met 30% verminderde woningbouw. Daaruit maak ik op dat het geen goede afspraken waren.

Minister **Dekker**: Ik ken het onderzoek niet, dus ik vind het lastig om erop te reageren. Ik zal het nader bestuderen, maar dat zal niet binnen korte tijd lukken.

Mevrouw Sterk vroeg me om het eigenwoningbezit op gang te helpen door woningcorporaties toe te staan om woningen te verkopen met kortingen van meer dan 30% op de marktwaarde. Ik deel het doel dat zij daarmee wil dienen, eigenwoningbezit, maar daarbij kan ook het leefklimaat in steden verbeteren. Anders dan mevrouw Sterk kennelijk veronderstelt, is het nu al op grond van het BBSH mogelijk om kortingen te geven van meer dan 30%, maar de corporatie moet dat wel aanvragen. Het gaat dan om uitzonderingen in bijzondere gevallen. Ik vind dat dit ook uitzonderlijk moet blijven: het gaat tenslotte om veel lagere verkoopopbrengsten dan zonder zulke kortingen en dus om het wegvloeien van maatschappelijk bestemd vermogen naar eigenaarsbewoners.

Mevrouw Sterk vroeg ook of ik voldoende doorbijt, met de studentenhuysvesting als voorbeeld. Eigenlijk heb ik die vraag al beantwoord. Juist omdat de collegiale financiering voor de studentenhuysvesting traag tot stand kwam, zijn mijn accountmanagers voor de realisatie van de projecten van de studentenhuysvesting in Utrecht en DUO op pad gegaan en hebben twintig rijke corporaties aangesproken. Dat heeft erin geresulteerd dat voor de financiering van 350 eenheden van de studentenhuysvesting in Utrecht 15 mln beschikbaar is gekomen. Dit plan kan in 2005 worden uitgevoerd. Voor het meest urgente plan van DUO is 5 mln toegezegd. Een aantal andere corporaties beraden zich nog op afronding van de besluitvorming. Ik zal de Kamer hierover in januari 2005

nader inlichten, want dan weet ik het precies. Tegen die tijd kan ik ook antwoorden op de vragen of het DUO-project noodzakelijk steun nodig heeft en plausibel is. In mijn jaarlijkse oordeelsbrieven, gisteren verzonden, heb ik de in studentensteden werkzame corporaties nogmaals nadrukkelijk gewezen op de opgave voor studentensteden. Er wordt dus alles aan gedaan om dit in beweging te houden.

Mevrouw **Sterk** (CDA): Voorzitter. Bij die 30%-korting gaat het ons er juist om dat dit geen uitzonderingen zijn, maar dat het regel kan worden dat woningbouwcorporaties meer ruimte krijgen voor het regelen van dit soort zaken, zonder een specifieke uitzonderingsregel aan te moeten vragen.

Minister **Dekker**: Ik weet wat u wilt bereiken, maar het is wel de vraag hoe dat maatschappelijk gebonden vermogen dat gericht geïnvesteerd moet worden, ook in de toekomst in dat maatschappelijke doel kan worden geïnvesteerd. Ik zal u hierover nader informeren.

Ik wijs mevrouw Veenendaal erop dat zij ten onrechte veronderstelt dat corporaties door regels in het BBSH niet met marktpartijen kunnen samenwerken bij de herstructurering, omdat daarvoor een meerderheidsbelang van de corporaties zou zijn vereist. Dat is niet het geval, niet in het huidige BBSH en ook niet in het gewijzigde BBSH. In de praktijk werken corporaties samen met marktpartijen via een dochter-bv, die vervolgens in een communautaire vennootschap of een vof-constructie met marktpartijen samenwerkt. Dat kan nu al en dat kan straks ook.

Voorzitter. Ik rond het thema wonen af. Ik heb geconstateerd dat veel burgers te maken hebben met wachtlijsten en moeilijk een woning van hun gading weten te vinden. Ik wil dat woningtekort terugbrengen. Daarvoor is meer dynamiek op de woningmarkt noodzakelijk. De stagnatie wil ik doorbreken door meer investeringen in de nieuwbouw en in de bestaande voorraad. Maar ook de randvoorwaarden waaronder partijen moeten investeren, moeten worden verbeterd. Ik doe dat door de procedures en de wet- en regelgeving te stroomlijnen en door via het huurbeleid meer marktwerking op de woningmarkt te brengen.

De betaalbaarheid van het wonen voor de laagste inkomensgroepen blijft daarbij gewaarborgd. Voor ruim 75% van alle huurwoningen blijft het Rijk de maximale huurprijs bepalen en de huursubsidie blijft als hoeksteen van het woonbeleid gewoon overeind.

Mevrouw Van Velzen refereerde aan drie definities van het begrip "volkshuisvesting" in de Van Dale. Wij zijn het wel eens over die definities, maar verschillen nogal van opvatting over de invulling ervan. Ik zeg tegen haar dat ik mijn beleid geslaagd vind als aan het einde van deze kabinetsperiode werk gemaakt is van het vergroten van de keuzevrijheid op de woningmarkt, doordat er daadwerkelijk meer woningen worden gebouwd en de stagnatie definitief is doorbroken.

Het was de oorspronkelijke bedoeling van volkshuisvesting om mensen met de laagste inkomens te huisvesten. Dat is nog steeds een belangrijke taak, maar de minister van wonen heeft inmiddels alle Nederlanders met zeer verschillende woonwensen als klant. Ik wil al die mensen een passende woning bieden, maar de volkshuisvesting blijft toch een van de belangrijkste taken.

Het jaar 2004 wordt voor het wonen gekenmerkt door het maken van harde afspraken: de woningbouwafspraken, de ISV-convenanten, de prestatieafspraken in het kader van de 56-wijkenaanpakken en de convenanten voor het huurbeleid. Het jaar 2005 wordt het eerste jaar waarin de gemaakt afspraken ook daadwerkelijk worden gerealiseerd en waarin de uitvoering dus centraal staat. Ik verwacht van alle partijen een inzet die ervoor zorgt dat dat ook gaat lukken.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): De minister zegt: ik rond het thema wonen af. Wat mij betreft ronden wij dat nog helemaal niet af. Ik heb de minister een aantal indringende vragen gesteld over de huursubsidiekorting die elke maand plaatsvindt. Volgend jaar loopt die op tot 14,28 euro. U heeft die doos boodschappen gekregen, maar om een beetje gratis medeleven gaat het natuurlijk niet. De woonlasten bestaan uit 170 euro korting op de huursubsidie en 180 euro huurverhoging. Per saldo is dat 350 euro minder voor mensen met huursubsidie en dan zegt u: ik

Dekker

houd de betaalbaarheid overeind. Dat doet u helemaal niet, want u snoeit keihard op de huursubsidie. Ik heb zes concrete voorstellen gedaan middels zes amendementen om die korting op de huursubsidie terug te draaien en meer te doen dan alleen gratis medeleven.

Minister **Dekker**: Ik vind u woorden ook een beetje gratis.

De huursubsidiekorting. Ik heb een taakstelling uit te voeren. Ik heb die zo goed mogelijk verdeeld. Ik zorg er nu voor dat er in ieder geval niet nog een korting komt op het terrein van het wonen. De huursubsidiekorting is een korting die ik helaas moet uitvoeren.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Dat zegt de minister altijd: ik vind het ook heel vervelend, ik kan niet anders, helaas is het zo. Daar heb ik een beetje genoeg van. Het kan best anders, wij kunnen andere keuzes maken. Met mijn amendementen heb ik zes mogelijkheden voorgelegd: overschotten van corporaties, bevrozing van de huren, adequatere aanpak van fraude in de huursubsidie, 250 mln uit de wet-Hillen, inperking hypotheekrenteaftrek voor de allerrijksten, een iets langere opschorting van de ISV. De minister kan wel anders, maar zij wil niet anders!

Minister **Dekker**: Ik zal zodadelijk nog gedetailleerd ingaan op alle amendementen. Mijn taakstelling heeft niet alleen betrekking op de huursubsidie; mevrouw Van Gent heeft dit gisteren zelf nog gememooreerd. Ik heb ervoor gekozen om het zo min mogelijk op de huursubsidie te laten vallen. Het is vervelend dat dit voor een deel toch gebeurt, maar zo ligt het. Niet meer, maar ook niet minder. Bovendien is er vorig jaar ook al gesproken over de huursubsidie. Die is toen al als zodanig meegenomen. Het kan niet zo zijn dat voortdurend wordt teruggegrepen op iets wat al is vastgelegd. De kortingen en bezuinigingen zijn zo goed mogelijk verdeeld, maar het blijft een vervelende zaak. Het blijft lastig om een goed pakket samen te stellen.

De heer **Depla** (PvdA): Het kan anders. De minister heeft vorig jaar een meerderheid gekregen voor haar beleid, en ik vrees dat dat dit jaar weer zo zal zijn. In de tegen-

begrotingen van verschillende partijen heeft zij kunnen lezen dat er andere keuzes kunnen worden gemaakt zonder het financieringstekort verder te laten oplopen. Het geeft geen pas om te zeggen dat de discussie vorig jaar al is gevoerd. Wij hebben voorgesteld om het weer ongedaan te maken.

In de begroting van de minister is een van de afrekenbare VBTB-doelen het beheersbaar houden van de netto huurquote. Is de minister bereid om concreet in te vullen hoe hoog die maximaal mag zijn?

Minister **Dekker**: Mijn antwoord hierop komt op hetzelfde neer als dat over de lastenmaximering. Op dit moment is het niet aan de orde. Mijn beleidsmaatregelen zijn zoveel mogelijk in evenwicht. De huurquote heb ik al verduidelijkt. De koopkrachtplaatjes maak ik duidelijk in relatie tot het beleid van Sociale Zaken. Dit is wat ik kan bieden; dat is het zicht erop. Wij kijken uiteraard naar de consequenties.

Mevrouw **Van Velzen** (SP): De minister zegt dat zij "helaas" heeft moeten bezuinigen op huurbescherming. Ik kan niet anders dan concluderen dat dit krokodillentranen zijn. Er zijn namelijk heel veel mogelijkheden om de lasten te leggen bij de sterkere schouders en niet bij mensen met huursubsidie: krokodillentranen!

De **voorzitter**: Dit is geen vraag maar een waarneming die aansluit bij de vorige vraag. Ik stel voor dat de minister haar betoog beëindigt.

Minister **Dekker**: De komende week zullen wij met elkaar debatteren over de nota Ruimte. Tegen die achtergrond is door een aantal woordvoerders het instrumentarium voor de uitvoering van het ruimtelijke beleid benadrukt. Daarbij is in het bijzonder gewezen op het wegnemen van belemmeringen in de woningbouwproductie, ook waar die kunnen worden toegeschreven aan de wet- en regelgeving op het terrein van de ruimtelijke ordening. Voorts moet waar nodig een aanvullend instrumentarium worden geboden om beoogde ontwikkelingen tot stand te brengen. Ik ben daarop in mijn beantwoording van de vragen over de stagnatie in de woningbouw reeds ingegaan. Ik zal in dit verband nog wel kort ingaan op de nieuwe

WRO. Het wetsvoorstel beoogt meer besluitvaardigheid, doelmatigheid en helderheid bij overheidsbesluiten ten aanzien van de ruimtelijke ontwikkeling te creëren, mede met het oog op een duurzame leefomgeving. Ik hoop in 2005 de parlementaire behandeling van het wetsvoorstel voort te zetten en af te ronden.

Mevrouw Sterk heeft gevraagd naar de herziening van de digitalisering van de bestemmingsplannen. Het digitaliseren van bestemmingsplannen wordt na de inwerkingtreding van de WRO in 2006 alleen verplicht voor nieuwe ruimtelijke plannen. De subsidie in het kader van het programma Digitaal uitwisselbare ruimtelijke plannen (DURP) is bedoeld als stimulans voor de gemeenten. Het programma loopt al vier jaar en het ligt op schema. Veel gemeenten zijn thans met digitalisering bezig. De verdere implementatie van digitalisering vindt plaats in 2005 en 2006. Financiering is dus voor een periode van zes jaar, tot 2006, voorzien. Dat is langer dan mevrouw Sterk veronderstelde.

Mevrouw **Sterk** (CDA): Ik veronderstelde inderdaad dat de subsidie tot 2006 loopt. Bestemmingsplannen moeten echter eens per tien jaar worden herzien. Als je alle bestemmingplannen wilt digitaliseren, dan heb je daar een periode van tien jaar voor nodig. Ik vraag mij af of wij dat resultaat kunnen halen als de subsidie na 2006 stopt. Misschien is er dan wel zes jaar subsidie geweest, maar dat is nog vier jaar te kort.

Minister **Dekker**: Er is heel hard gewerkt om alle gemeenten erbij te betrekken. Wij hebben nu nog steeds gemeenten die zich zeer afwachtend opstellen. Dit is wat wij hebben te bieden en gemeenten moeten vervolgens zelf investeren. Ik denk dat wij een goed voorstel hebben gedaan. Wij hebben veel medewerking gezocht en aan overdracht gedaan. Het is nu echt aan de gemeenten zelf. Ik roep ze op daarvoor 2006 mee aan de slag te gaan.

Mevrouw Veenendaal heeft aandacht gevraagd voor community planning. Dit is een thema in Engeland. De stelling dat mensen bezwaar aantekenen tegen bouwprojecten omdat burgers geen inspraak hebben, onderschrijf ik niet geheel. Ik heb vooral uit het betoog

Dekker

van mevrouw Veenendaal afgeleid dat community planning een instrument is om draagvlak te creëren, het inzicht te vergroten en als het ware commitment aan te boren en daarmee de hele planprocedure in gang te zetten. Ik onderschrijf dit enthousiasme voor community planning. Ik zal mij laten informeren over de voorbeelden die er kennelijk ook al in Nederland zijn.

Mevrouw **Veenendaal** (VVD): Begrijp ik dat u gaat kijken of er misschien een mogelijkheid is om zo'n project in Nederland van start te laten gaan?

Minister **Dekker**: Kennelijk zijn er in Nederland al een paar pilots geweest. Ik heb althans gehoord dat men ermee bezig was. Als u nadere informatie hebt, dan hoor ik dat graag. Als dit goede voorbeelden zijn, dan zouden wij inderdaad een pilot kunnen inrichten.

De heer Van der Staaij vroeg naar vestigingseisen en regelgeving voor bijzondere inrichtingen, zoals een sociaal pension. Daarbij heeft hij een relatie gelegd met de verouderde bestemmingsplannen. Er is geen algemene vestigingsregelgeving voor dergelijke instellingen. Of het mogelijk is op een bepaalde locatie een sociaal pension te vestigen, hangt af van de inhoud van de gebruiksvoorschriften van het bestemmingsplan. Indien een bestemmingsplan, ook al is het verouderd, een project toestaat, dan kan het in principe op de betreffende locatie worden gerealiseerd. De problematiek van verouderde bestemmingsplanningen wordt door de regering natuurlijk onderkend. Dit heeft ertoe geleid dat in het wetsvoorstel voor de nieuwe Wet op de Ruimtelijke Ordening de verplichting is opgenomen om een bestemmingsplan eens in de tien jaar op actualiteit te bezien. Daarvoor is een procedure opgenomen met inspraak en beroep. Indien een gemeente dit nalaat, geldt een sanctie. Als de Kamer nadere vragen heeft over specifieke gevallen, dan helpen wij haar graag op weg.

Ik ben gekomen aan de afronding van mijn eerste termijn. Ik dank de Kamer voor de wijze waarop deze eerste termijn is verlopen. Ik onderstreep nogmaals dat ik mijn doelstellingen graag wil realiseren. Het thema wonen in relatie tot de thema's ruimte en milieu, betreffen belangrijke activiteiten van het

kabinet. Ik wil echt afgerekend worden op de resultaten die ik vanmiddag heb geschetst.

Mevrouw **Sterk** (CDA): De minister heeft nog één punt laten liggen dat volgens mij niet aan de orde komt bij de nota Ruimte, namelijk de internationale contacten. Waarom wordt hierop bezuinigd?

Minister **Dekker**: Ik was gisteren even in verwarring over de internationale contacten. U sprak namelijk van een vermindering van de inzet. Tijdens dit Europees voorzitterschap hebben wij echter ongelooflijk veel geïnvesteerd in contacten met alle landen. Afgelopen maandag en dinsdag hebben wij een internationale conferentie over ruimte en stedelijk beleid gehad. U zou mij een plezier doen door nog even de exacte achtergrond van uw vraag te schetsen.

Mevrouw **Sterk** (CDA): Bijvoorbeeld in de Habitat-groep zitten mensen namens Nederland, die er nu uit gaan.

Minister **Dekker**: Ik heb een gesprek gehad met het bestuur van Habitat, waarin ik heb aangegeven dat zowel VROM als Buitenlandse Zaken heel goed zal formuleren wat er van de groep wordt verwacht. De Habitat-groep zelf zal aangeven wat de verwachtingen zijn en welke financiële middelen nodig zijn. Ik heb daar goed overleg over.

De heer **Van der Staaij** (SGP): Acht de minister het niet erg onbevredigend als op basis van een heel algemene bestemmingsomschrijving, zeker in een oud bestemmingsplan, door de vestiging van een sociaal pension een ingrijpende verandering in een woonwijk plaatsvindt, met allerlei gevolgen voor de leefbaarheid, zonder inspraak of een veiligheidseffectrapportage?

Minister **Dekker**: Als vestiging van een sociaal pension noodzakelijk is, zal er een oplossing moeten worden gevonden. Bij die opdracht hoort een goede inspraak. De burgers zullen daarbij ook goed moeten worden geïnformeerd over de achtergrond. Aangegeven moet worden hoe zo'n voorziening toch passend kan zijn.

De heer **Van der Staaij** (SGP): De vraag blijft toch of niet een verplichte

veiligheidseffectrapportage aan de orde zou kunnen zijn. Er moet toch worden nagegaan of de meest wenselijke locatie wordt gekozen? Dat mag toch niet gebeuren op grond van de toevallige omstandigheid dat het past in de bestemming? Zo wordt misschien een plek gekozen die helemaal niet wenselijk is.

Minister **Dekker**: U bedoelt dus eigenlijk dat beter moet worden gekeken of het pension wel past in de gekozen woonomgeving. Moet er niet een aantal extra eisen worden gesteld? Ik neem dit vraagstuk graag mee. Natuurlijk moet een passende plek worden gevonden. De voorziening moet opgenomen kunnen worden in de totale woonomgeving.

De vergadering wordt van 17.05 uur tot 17.10 uur geschorst.

De **voorzitter**: Wij komen nu tot de tweede termijn van de behandeling van de begroting van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer. Ik maak de woordvoerders erop attent dat eenieder zijn of haar resterende spreektijd bekend is en dat het in ieders belang is zich daaraan te houden.

□

De heer **Depla** (PvdA): Voorzitter. Ik dank de minister voor de antwoorden. Ik heb daarbij een paar toezeggingen kunnen noteren. Er zullen vanuit Den Haag geen aantallen te slopen woningen worden opgelegd, zodat elke afweging van sloop versus nieuwbouw of renovatie een puur lokale aangelegenheid is. De tweede toezegging is dat de minister onderzoek laat doen naar de segregatie-effecten van haar huurbrief. In de derde plaats zal de minister onderzoek doen naar de kosteneffectiviteit van enerzijds het investeren in buurtconciërges, leefbaarheid, veiligheid en renovaties en anderzijds het kiezen voor sloop en nieuwbouw, zodat daar lokaal wat meer gevoel voor kan worden verkregen.

Na deze toezeggingen kom ik bij een punt waar wij elkaar niet zijn genaderd en dat voor de PvdA-fractie een zwaar punt is. Dat betreft het huurbeleid. De minister zegt dat mensen hun verantwoordelijkheid moeten nemen. Wat zij echter doet,

Depla

is het afpakken van instrumenten bij gemeenten en huurders en dan zeggen dat betrokkenen de eigen verantwoordelijkheid moeten nemen. Dat is iets dat de PvdA-fractie niet ziet zitten. Hoe moet de mevrouw van 70 of 75 jaar, die drie hoog woont, haar verantwoordelijkheid nemen als zij straks de trap niet meer op of af kan en zij, als zij naar een woning op de begane grond gaat, in een geliberaliseerde woning terecht komt waarvan de huur zodanig gaat stijgen dat zij deze niet kan betalen? Zij moet dan na dertig jaar in dezelfde buurt gewoond te hebben, haar heil ergens anders zoeken, terwijl de wachtlijsten een wachttijd kennen van vier tot acht jaar. Hoe moeten wethouders hun verantwoordelijkheid nemen voor het maken van afspraken met corporaties of particuliere verhuurders, terwijl er geen wettelijke basis is? Tegen die achtergrond \pm wij komen er nog uitgebreid over te spreken \pm dient de PvdA-fractie een motie in over het huurbeleid.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat het voorstel tot modernisering in het huurbeleid zeer ingrijpende schadelijke gevolgen heeft, waaronder:

- de liberalisering van 600.000 huurwoningen;
- aanzienlijk hogere netto huurquotes voor grote groepen mensen;
- verslechtering van de positie van de huurders en huurdersorganisaties;
- het afschaffen van de huurbescherming voor een deel van de voorraad;
- een rem op de doorstroming;
- vergroting van de segregatie;
- geen zekerheid over investeringen door de corporaties;
- geen zekerheid over de lagere dan wel hogere uitgaven voor de huursubsidie;

voorts overwegende dat het CPB onder meer concludeert dat het voorgestelde huurbeleid onvoldoende zal zijn om de voorgestane beweging op de woningmarkt te krijgen en dat de sociale kosten hoger zullen worden;

voorts overwegende dat de plannen, zeer begrijpelijk, hebben geleid tot

veel maatschappelijke onrust;

verzoekt de regering, haar plannen met betrekking tot het huurbeleid op te schorten,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**: Deze motie is voorgesteld door het lid Depla. Naar mij blijkt, wordt zij voldoende ondersteund.

Zij krijgt nr. 39 (29800-XI).

De heer **Depla** (PvdA): Voorzitter. Omdat wat ons betreft niet het geld het probleem is bij de verhuurders maar \pm in dit geval bij de corporaties \pm het wel of niet bezitten van grond, zullen wij de motie ondersteunen die collega Sterk zal indienen.

Ik kom bij het punt van de betaalbaarheid van de woonlasten. Over de huursubsidie hebben wij van gedachten gewisseld. Ik dien in dit verband de volgende motie in om te voorkomen dat het met de onbetaalbaarheid van de woonlasten verder uit de hand gaat lopen.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat de ontwikkeling van de netto huurquote voor huursubsidieontvangers in 2005 over de hele linie een stijging laat zien;

overwegende dat in de begroting nog geen rekening is gehouden met de effecten van de modernisering van het huurbeleid op de betaalbaarheid van het wonen voor de doelgroep;

van mening dat het niet wenselijk is dat de doelgroep opnieuw wordt geconfronteerd met netto hogere woonlasten;

van mening dat het regeringsbeleid er voor de huursubsidieontvangers op gericht moet zijn de kosten voor wonen niet meer te laten bedragen dan een bepaald percentage van het inkomen;

verzoekt de regering, de betaalbaarheid van de woonlasten voor de lagere inkomensgroepen zeker te stellen door een netto huurquote \pm of een vergelijkbaar systeem van

lastenmaximalisering \pm tot uitgangspunt in het beleid te maken,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**: Deze motie is voorgesteld door het lid Depla. Naar mij blijkt, wordt zij voldoende ondersteund.

Zij krijgt nr. 40 (29800-XI).

De heer **Depla** (PvdA): Voorzitter. Een tweede belangrijk onderdeel van de inbreng van de PvdA-fractie was het aanpakken van illegale verhuur en van huisjesmelkers. De minister heeft in de eerste termijn gezegd dat zij sympathiek tegenover onze voorstellen staat, want zij zal nagaan of zij deze kan overnemen. Wij zijn tot de conclusie gekomen, samen met enkele andere fracties, dat wij die stap vandaag kunnen zetten en dat wij een heldere conclusie kunnen trekken en maatregelen kunnen nemen. Om die reden zal ik nu de twee volgende moties indienen, terwijl collega Veenendaal eveneens twee moties te dien aanzien zal indienen. Deze moties zijn allemaal gericht op het doorvoeren van het initiatief dat wij afgelopen maandag hebben genomen en dat lokaal door de VVD in Den Haag is genomen.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat illegale (onder)verhuur van woonruimte een negatieve invloed heeft op de leefbaarheid in wijken en uitbuiting met zich meebrengt;

verzoekt de regering om verhuurders van woonruimte te verplichten om jaarlijks steekproefsgewijs minimaal 10% van hun woningen te controleren op illegale verhuur en onderhuur;

verzoekt de regering om de verhuurders van woonruimte inzicht te geven in de gegevens uit de Gemeentelijke Basis Administratie (GBA) die betrekking hebben op hun eigen woningen, om te controleren of de juiste huurder staat ingeschreven;

verzoekt de regering om verhuurders te verplichten bij de gemeenten te

Depla

melden hoeveel bewoners in een woning kunnen wonen als voorwaarde om de woning, kamer of bed te mogen verhuren;

verzoekt de regering om de gemeenten op te dragen deze gegevens te koppelen aan de gegevens van de Sociale Dienst en de Gemeentelijke Basis Administratie, om zo verdachte panden in beeld te krijgen,

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter: Deze motie is voorgesteld door het leden Depla en Veenendaal. Naar mij blijkt, wordt zij voldoende ondersteund.
Zij krijgt nr. 41 (29800-XI).

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat de illegale (onder)verhuur van woonruimte een negatieve invloed heeft op de leefbaarheid in wijken;

voorts constaterende dat de huidige vormgeving van de huurbescherming een obstakel vormt om onderhuur effectief aan te pakken;

overwegende dat de illegale onderhuur een vorm van uitbuiting met zich meebrengt en een voordringen op de woningmarkt is;

voorts overwegende dat de onderhuurder onder de huidige huurbescherming recht heeft om het huurcontract van de oorspronkelijke huurder ongewijzigd over te nemen;

verzoekt de regering om de bewijslast bij onderhuur onder voorwaarden om te draaien, zodat de huurder moet aantonen dat er geen sprake is van illegale onderhuur indien een verhuurder een gegronde reden (zoals informatie uit GBA) heeft om te vermoeden dat hiervan wel sprake is;

verzoekt de regering om de huurbescherming voor onderhuur zo aan te passen dat bestrijding van illegale onderverhuur door de verhuurder bevorderd wordt en de verhuurder de mogelijkheid krijgt de onderhuurder een nieuw contract

aan te bieden,

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter: Deze motie is voorgesteld door de leden Depla, Van As en Veenendaal. Naar mij blijkt, wordt zij voldoende ondersteund.
Zij krijgt nr. 42 (29800-XI).

De heer Depla (PvdA): Voorzitter. Collega Veenendaal zal twee moties indienen over de verbeurdverklaring en de dwangsommen. Ik zelf wil nog twee korte moties indienen. Een ervan gaat over de projectensteun. Dit jaar en vorig jaar hebben wij daarover van gedachten gewisseld. Om te bevorderen dat corporaties zoals Centrada snel aan de slag kunnen, willen wij de volgende motie indienen.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat het belangrijk is dat corporaties gebruik kunnen maken van de projectensteun van het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (CFV);

constaterende dat het gebruik van de projectensteun nog steeds onvoldoende is geoptimaliseerd;

verzoekt de regering om voor 1 maart 2005 de regeling zodanig te optimaliseren dat corporaties die zelf over onvoldoende middelen beschikken voor de uitvoering van goedgekeurde herstructurering en nieuwbouwplannen en ook bij andere corporaties onvoldoende financiële steun weten te vinden, in aanmerking komen voor projectensteun van het CFV,

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter: Deze motie is voorgesteld door het lid Depla. Naar mij blijkt, wordt zij voldoende ondersteund.
Zij krijgt nr. 43 (29800-XI).

De heer Depla (PvdA): Voorzitter. De fractie van de Partij van de Arbeid vindt het aanpakken van de huursubsidiefraude van cruciaal belang om het draagvlak voor dit

soort belangrijke inkomenssteunmaatregelen te behouden. Zij dient daarom de volgende motie in.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat het onderzoek "Beleving en overtreding van de regels van de Huursubsidiewet" een indicatief beeld oplevert van ruim 10% huursubsidieontvangers die de afgelopen twee jaar inkomsten voor de Belastingdienst hebben verzwegen;

constaterende dat het niet aanpakken van misbruik van huursubsidie de steun voor deze belangrijke inkomensondersteuning ondermijnt;

voorts constaterende dat diverse gemeenten al langere tijd hebben aangegeven dat zij dringend behoefte hebben aan een actieve deelname van huursubsidieinspecteurs in interventieteams die zijn samengesteld uit de diverse lokale en landelijke diensten;

van mening dat het opsporen en bestrijden van huursubsidiefraude in dit stadium prioriteit verdient;

verzoekt de regering, het aantal inspecteurs uit te breiden, zodat deelname van huursubsidieinspecteurs in gemeentelijke interventieteams mogelijk wordt gemaakt,

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter: Deze motie is voorgesteld door het leden Depla, Van Gent, Van Velzen, Huizinga-Heringa, Van der Staaij en Van As.
Zij krijgt nr. 44 (29800-XI).

De heer Depla (PvdA): Voorzitter. Mijn spreektijd is om, maar de conclusie zal duidelijk zijn: in deze tijden moet de regering de onzekerheid van mensen kleiner maken en het vertrouwen in de toekomst groter, zodat iedereen er weer tegenaan durft te gaan. Met al haar voorstellen doet de minister echter iets anders. Zij maakt de onzekerheid van mensen groter in plaats van kleiner. Om dit beleid bij te stellen,

Depla

hebben wij veel moties moeten indienen.



De heer **Verdaas** (PvdA): Voorzitter. De minister heeft uitnodigend gereageerd op de ideeën die ik gisteren heb ingebracht, waarvoor dank. Dit maakt dat ik een aantal voorgenoemde moties niet zal indienen. Op een aantal punten wil ik echter de inzet van de Kamer markeren.

Met de eerste motie die ik ga indienen vragen wij de regering om een wettelijk verankerde snelle uitzettingsprocedure te koppelen aan het recht op opvang op een "lagere trede op de woonladder".

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat in woonbuurten spanningen kunnen ontstaan door notoire overlastveroorzakers;

voorts overwegende dat deze spanningen vaak onnodig lang duren omdat de enige sanctie het zware instrument van de huisuitzetting is;

voorts overwegende dat een versnelde uitzetting wel degelijk escalatie van het probleem kan voorkomen;

constaterende dat uitzetting op straat evenwel geen duurzame oplossing is en enkel het verplaatsen van het probleem naar elders in de samenleving betekent;

verzoekt de regering, een voorstel uit te werken waarbij een wettelijk verankerde snelle uitzettingsprocedure wordt gekoppeld aan het recht op opvang op een "lagere trede op de woonladder", bijvoorbeeld sociaal pension, begeleid wonen et cetera,

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter: Deze motie is voorgesteld door de leden Verdaas, Veenendaal en Van Gent. Naar mij blijkt, wordt zij voldoende ondersteund.

Zij krijgt nr. 45 (29800-XI).

De heer **Verdaas** (PvdA): Voorzitter. Met de volgende motie willen wij een signaal afgeven om die "trede op de woonladder" daadwerkelijk te realiseren.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat op de "woonladder" een aantal treden ontbreekt tussen de straat en het reguliere wonen;

overwegende dat woningbouwcorporaties hierin een wettelijke taak te vervullen hebben;

verzoekt de regering, met de woningbouwcorporaties resultaat-afspraken te maken over de te leveren prestaties in het bouwen voor de onderste treden van de woonladder,

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter: Deze motie is voorgesteld door de leden Verdaas en Sterk. Naar mij blijkt, wordt zij voldoende ondersteund.

Zij krijgt nr. 46 (29800-XI).

De heer **Verdaas** (PvdA): Voorzitter. Wij hebben vandaag en gisteren vooral over de woningbehoefte gesproken. Ik maak mij met name druk om een groep die zich daarin wat minder kan uiten. Ik wil dat die groep in die woningbehoefte-onderzoeken serieus een plaats krijgt.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat de doelgroep van de bijzondere en de probleem-huishoudens in de reguliere woningbehoefteonderzoeken een vergeten categorie is;

constaterende dat op verschillende plaatsen in Nederland initiatieven worden genomen om tot een monitor van deze huishoudens te komen teneinde de woon- en opvangbehoefte goed te kunnen

inschatten;

overwegende dat het onwenselijk is dat naast elkaar verschillende monitorsystemen worden ontwikkeld;

verzoekt de regering, in aansluiting op monitoren zoals die onder andere in Groningen en Utrecht worden ontwikkeld, de verantwoordelijkheid op zich te nemen om tot de ontwikkeling van een landelijke monitor te komen,

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter: Deze motie is voorgesteld door de leden Verdaas, Veenendaal, Van Gent en Van Velzen. Naar mij blijkt, wordt zij voldoende ondersteund.

Zij krijgt nr. 47 (29800-XI).

De heer **Verdaas** (PvdA): Voorzitter. Wij willen dat ook enige aandacht wordt besteed aan de preventieve kant bij overlast.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat woningbouwcorporaties een stevige maatschappelijke verantwoordelijkheid hebben waar het de leefbaarheid van buurten betreft;

constaterende dat de preventie van overlast nog lang niet bij alle corporaties die aandacht krijgt die het onderwerp verdient;

verzoekt de regering, in overleg met de corporaties een protocol te ontwikkelen waarin wordt vastgelegd welke minimuminzet van woningbouwcorporaties mag worden verwacht bij overlast, alvorens tot uitzetting mag worden overgegaan,

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter: Deze motie is voorgesteld door de leden Verdaas, Sterk, Veenendaal, Van Gent, Van Velzen en Huizinga-Heringa.

Zij krijgt nr. 48 (29800-XI).

De heer **Verdaas** (PvdA): Voorzitter. Tot slot heb ik een motie over de pilot Oost-Nederland. Omdat de

Verdaas

minister daarover al een toezegging heeft gedaan, wil ik die op dit moment alleen voorlezen omdat ik daarbij een aantal randvoorwaarden voor mijzelf had bedacht. Als de minister de motie kan overnemen, trek ik die uiteraard in. Ik gebruik de motie om nog wat scherpte op dit punt te krijgen.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat de provincies Gelderland en Overijssel ieder op hun eigen wijze werk maken van het credo "Iedereen onderdak in 2007";

voorts overwegende dat het rijksbeleid erbij gebaat kan zijn indien zowel de concrete belemmeringen als de leerervaringen van beide provincies gestructureerd worden teruggekoppeld;

overwegende dat beide provincies zo'n gestructureerde relatie met het Rijk als een steun in de rug ervaren hetgeen het uiteindelijke doel, iedereen onderdak in 2007, dichterbij kan brengen;

verzoekt de regering, de aanpak van de dak- en thuislozenproblematiek in Gelderland en Overijssel de status van pilotproject te geven en hier concreet aan te verbinden dat:

- vanuit VWS en VROM op geregelde basis wordt geïnventariseerd welke belemmeringen in beleid en/of regelgeving in beide provincies worden ervaren;

- hierover jaarlijks wordt gerapporteerd aan de Tweede Kamer;
- concrete voorstellen worden gedaan over de wijze waarop belemmeringen in beleid en regelgeving kunnen worden weggenomen;

- tot een vast ambtelijk aanspreekpunt op rijksniveau wordt gekomen;
- de pilot in overleg met Gelderland en Overijssel nader wordt uitgewerkt,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**: Deze motie is voorgesteld door de leden Verdaas en Van Velzen. Naar mij blijkt, wordt zij voldoende ondersteund.

Zij krijgt nr. 49 (29800-XI).

□

Mevrouw **Sterk** (CDA): Voorzitter. Ik dank de minister voor de beantwoording van de vragen en voor de toezeggingen die zij heeft gedaan. Wij constateren dat de minister heeft gezegd dat je het beleid regionaal moet bekijken. Als er regionaal een overspannen markt is, moet er eerst gebouwd worden voordat er geliberaliseerd kan worden. Bovendien stelt de minister daarbij een termijn. Dit is voor ons een belangrijke constatering.

Op een aantal punten zijn echter onvoldoende toezeggingen gedaan. Daarom wil ik een aantal moties indienen. De eerste betreft de illegale verhuur. Wij hebben vorig jaar op 8 december bij monde van onze fractievoorzitter al uitgesproken dat wij vinden dat gemeenten meer mogelijkheden moeten krijgen om bij illegale bewoning sneller over te gaan tot onteigening van panden en bezitsontneming. Aangezien wij vinden dat de PvdA-fractie op dit punt niet ver genoeg gaat, dienen wij een eigen motie in.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat overbewoning van panden of het huisvesten van illegaal in Nederland verblijvende personen ernstige problemen op kan leveren wat betreft leefbaarheid en veiligheid, en dat dit verschijnsel daarom hard moet worden aangepakt;

voorts overwegende dat gemeenten in de sfeer van sancties nog over onvoldoende mogelijkheden beschikken om eigenaren van woningen die ernstige overtredingen begaan, hard aan te pakken;

verzoekt de regering, relevante wetten regelgeving zodanig aan te passen dat het gemeenten mogelijk wordt gemaakt, tot bezitsontneming van één of meer panden over te gaan wanneer voor de tweede keer een ernstige overtreding wat betreft verkeerd gebruik (zoals overbewoning of hennepplantages) of huisvesting van illegalen wordt geconstateerd,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**: Deze motie is voorgesteld door het lid Sterk. Naar mij blijkt, wordt zij voldoende ondersteund.

Zij krijgt nr. 50 (29800-XI).

De heer **Depla** (PvdA): Kunt u aangeven wat het verschil is tussen deze motie van u waarin het in wezen gaat over de Wet Victor/Victoria, en de motie die mevrouw Veenendaal dadelijk zal indienen waarin het gaat over de verbeurdverklaring?

Mevrouw **Sterk** (CDA): De motie van mevrouw Veenendaal ken ik niet. Ik heb die niet gezien en ik kan daar dus niet op reageren.

De heer **Depla** (PvdA): Ik heb u die motie voorgelegd.

Mevrouw **Sterk** (CDA): Ik heb vanmiddag zo veel moties voorbij zien komen dat ik, eerlijk gezegd, ook niet meer weet wat er precies in welke motie van wie stond. In het debat dat ik gisteren met u heb gehad over uw voorstellen, heb ik geconstateerd dat wij daar een heel eind in mee kunnen gaan. Wij vinden echter dat illegale verhuur niet alleen strafbaar moet zijn als dat op grote schaal plaatsvindt, maar ook als dat op individuele basis gebeurt, en dat de gemeenten meer middelen moeten krijgen om dat aan te pakken.

De heer **Depla** (PvdA): U zegt dat het verschil tussen de ene en de andere motie is dat uw motie ook gaat over individuele gevallen. Wilt u met uw motie bereiken dat, als een huurder tweemaal illegaal een kamer onderverhuurt, zijn woning ook verbeurd wordt verklaard?

Mevrouw **Sterk** (CDA): Ja, wij vinden in elk geval dat de gemeenten de mogelijkheid moeten krijgen om daartoe over te gaan. Gemeenten moeten die afweging zelf kunnen maken, maar dat kunnen zij nu niet. Wij vinden evenwel dat illegale verhuur altijd fout is en dat het niet uitmaakt of dat op grote schaal of in individuele gevallen gebeurt.

De heer **Depla** (PvdA): En zonder tussenkomst van de rechter?

Mevrouw **Sterk** (CDA): Zonder tussenkomst van de rechter.

Sterk

De heer **Depla** (PvdA): Dan is er een duidelijk verschil met de motie van mevrouw Veenendaal.

Mevrouw **Sterk** (CDA): Mijn tweede motie betreft het kraken. Wij vinden dat de minister op dat punt onvoldoende toezeggingen heeft gedaan.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat het kraken van panden regelmatig tot schade aan deze panden en ontoelaatbare situaties wat betreft de veiligheid leidt;

overwegende dat het kraken van panden een ernstige aantasting van het eigendomsrecht vormt;

voorts overwegende dat langdurige leegstand van woningen en kantoren langs andere wegen kan en moet worden tegengegaan, onder meer door middel van het beperken van de huurbescherming bij tijdelijke verhuur;

verzoekt de regering, binnen vier maanden aan de Kamer te rapporteren over:

- welk aanvullend instrumentarium nodig is om gemeenten in staat te stellen langdurige leegstand van woningen en kantoren en speculatie op de woningmarkt effectief tegen te gaan, waardoor de bestaande wettelijke basis voor het kraken van langdurig leegstaande woon- en bedrijfspanden kan komen te vervallen;

- de stand van zaken met betrekking tot wijziging van de huurbescherming bij tijdelijke verhuur,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**: Deze motie is voorgesteld door de leden Sterk, Van As, Veenendaal en Van der Staaij. Naar mij blijkt, wordt zij voldoende ondersteund.

Zij krijgt nr. 51 (29800-XI).

Mevrouw **Sterk** (CDA): Voorzitter. Ik dien nu een motie in over het Hart van Zuid.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat diverse deelprojecten van het omvangrijke herstructureringsproject Hart van Zuid te Hengelo volgend jaar uitvoeringsgereed zijn, maar dat voor dat jaar nog een bijdrage van het Rijk nodig is om daadwerkelijk van start te kunnen gaan;

voorts overwegende dat spoedige uitvoering van het project met het oog op de werkgelegenheidsproblematiek in de regio en meer in het bijzonder de sluiting van vliegbasis Twenthe van groot belang is;

verzoekt de regering, uit de knelpuntenpot binnen het impulsbudget van het ISV-2 volgend jaar 4 mln beschikbaar te stellen voor het herstructureringsproject Hart van Zuid te Hengelo,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**: Deze motie is voorgesteld door de leden Sterk, Van As en Van der Staaij. Naar mij blijkt, wordt zij voldoende ondersteund.

Zij krijgt nr. 52 (29800-XI).

Mevrouw **Sterk** (CDA): Voorzitter. De volgende motie gaat over grondverwerving door woningbouwcorporaties, want ook op dat punt heeft de minister ons niet overtuigd.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat het woningbouwcorporaties op dit moment niet is toegestaan om grond te verwerven op locaties waarop nog geen bouwbestemming rust en waarop niet binnen een termijn van ongeveer vijf jaar zal kunnen worden gebouwd (zie MG 2001-26, bijlage nevenactiviteiten, punt 7), waardoor corporaties in een nadeliger positie verkeren dan bijvoorbeeld projectontwikkelaars;

overwegende dat door deze

beperkingen in het grondaankoopbeleid het bouwen van voldoende woningen door woningbouwcorporaties kan worden belemmerd;

voorts overwegende dat opheffing van deze beperking een bijdrage zou kunnen leveren aan het oplossen van de EMU-problematiek in relatie tot de lagere overheden;

verzoekt de regering, zo spoedig mogelijk de betreffende wet- en regelgeving zodanig aan te passen dat:

- de termijn waarbinnen met de bouw van woningen kan of moet worden begonnen, in geval door een corporatie grond wordt aangekocht waarop nog geen bouwbestemming ligt, sterk wordt verruimd;

- elke aankoop aan de minister van VROM en het Centraal Fonds voor Volkshuisvesting dient te worden gemeld, zodat de externe toezichthouders voldoende zicht houden op de financiële risico's die woningbouwcorporaties nemen;

verzoekt de regering voorts, bij het beoordelen van het grondaankoopbeleid van individuele woningbouwcorporaties zorgvuldig te kijken naar de relatie tussen grondaankopen en het voldoen aan de kerntaken op het terrein van wonen,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**: Deze motie is voorgesteld door de leden Sterk, Van As en Depla. Naar mij blijkt, wordt zij voldoende ondersteund.

Zij krijgt nr. 53 (29800-XI).

Mevrouw **Sterk** (CDA): Voorzitter. Dan dien ik nu mijn laatste motie in, die het herijkingsdebat betreft, dat ook bij het wetgevingsoverleg over milieu van maandag jongstleden en vanmiddag in het plenaire debat is gevoerd.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat de regering recentelijk de "Code interbestuurlijke verhoudingen" is overeengekomen met IPO en VNG;

overwegende dat daarin gestreefd

Sterk

wordt naar vermindering van het verticaal toezicht;

verzoekt de regering, te komen tot een substantiële vermindering van het rijkstoezicht op gemeenten door de VROM-inspectie inzake milieu- en ruimtelijkeordeningstaken,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**: Deze motie is voorgesteld door de leden Sterk en Koopmans. Naar mij blijkt, wordt zij voldoende ondersteund.

Zij krijgt nr. 54 (29800-XI).

Mevrouw **Sterk** (CDA): Voorzitter. Wij ondersteunen verder twee moties van de heer Verdaas op het punt van de sociale opvang. Ook de motie van GroenLinks die ertoe strekt om in kantoor- en bedrijfsruimtes woningen mogelijk te maken, zullen wij ondersteunen.

□

De heer **Van As** (LPF): Voorzitter. Ik bedank de minister voor haar beantwoording. Bij haar aantreden is zij voor een niet gemakkelijke taak komen te staan, waarbij ik met name denk aan de woningbouwproblematiek, de huurproblematiek en de problematiek rond de studentenhuisvesting. Zij heeft wat dat betreft heel veel ervaringen van haar voorganger voor de kiezen gekregen. De minister toont ambitie en demonstreert een zekere durf om de zaken aan te pakken en om met ons in discussie te gaan. Uiteraard zullen alle problemen niet in een paar jaar opgelost kunnen worden, maar het en/en-beleid dat de minister voor ogen staat, spreekt ons zeer aan.

Ten aanzien van de bevordering van het eigenwoningbezit is een zekere stabiliteit gewenst. Daarbij doel ik met name op een bepaalde garantie en zekerheid aangaande de hypotheekrenteaftrek. Hiertoe dien ik de volgende motie in.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat de bevordering van het eigenwoningbezit een belangrijke impuls is voor de leefbaarheid van

wijken;

van mening dat het bezit van een eigen woning een belangrijke bijdrage kan leveren aan een behoorlijke ouderdagsvoorziening;

overwegende dat voldoende doorstroming van de huursector naar de koopsector essentieel is voor de beschikbaarheid van betaalbare huurwoningen voor de doelgroep;

voorts van mening dat de doorstroming van de huursector naar de koopsector niet mag worden belemmerd door gebrek aan vertrouwen bij potentiële huiskopers in betaalbaarheid en waardebehoud van een koophuis op de lange termijn;

verzoekt de regering, met voorstellen te komen waardoor de aftrek van hypotheekrente voor langere termijn wordt gegarandeerd,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**: Deze motie is voorgesteld door het lid Van As. Naar mij blijkt, wordt zij voldoende ondersteund.

Zij krijgt nr. 55 (29800-XI).

De heer **Van As** (LPF): Voorzitter. Wij moeten de beperkte hoeveelheid huurwoningen koesteren. Degenen die in relatie tot hun inkomen een te lage huur betalen moeten een impuls krijgen.

Tot slot dien ik twee moties in.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat de socialehuursector voor circa 45% wordt bevolkt door huishoudens met een inkomen boven de maximale doelgroepgrens;

overwegende dat met het verstrekken van overheidssubsidie voor de bouw van deze huurwoningen langdurige bewoning door huishoudens boven de maximale doelgroepgrens niet beoogd werd;

van mening dat de beschikbaarheid van deze socialehuurwoningen voor huishoudens met lage inkomens ernstig in het gedrang komt doordat

woningen bezet blijven door huishoudens die niet meer tot de doelgroep behoren;

van mening dat ten behoeve van de doorstroming binnen de socialehuursector een financiële prikkel nodig is om huishoudens met een inkomen boven de maximale doelgroepgrens te bewegen door te verhuizen naar een woning die beter past bij hun inkomen;

verzoekt de regering, te onderzoeken hoe door het opleggen van een huurtoeslag aan huurders van een socialehuurwoning die een inkomen hebben dat boven de maximale doelgroepgrens ligt, doorstroming binnen de socialehuursector kan worden bevorderd en met voorstellen hieromtrent te komen,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**: Deze motie is voorgesteld door het lid Van As. Naar mij blijkt, wordt zij voldoende ondersteund.

Zij krijgt nr. 56 (29800-XI).

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat de taakstellingen van woningbouwprogramma's in het kader van het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing 2 (ISV-2) onbedoeld worden geremd door milieubudgetten die uitgaan van een lagere woningbouwproductie;

van mening dat het niet wenselijk is dat de gewenste woningbouwproductie van ambitieuze steden wordt belemmerd door financiële tekorten voor bodemsanering;

verzoekt de regering, voor genoemde knelpunten in het ISV-2-programma extra budget beschikbaar te stellen uit de knelpuntenpot binnen het Impulsbudget van het ISV-2,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**: Deze motie is voorgesteld door het lid Van As. Naar mij blijkt, wordt zij voldoende ondersteund.

Zij krijgt nr. 57 (29800-XI).



Mevrouw **Veenendaal** (VVD): Voorzitter. Ik heb weinig spreektijd en veel moties, dus houd ik het in tweede termijn kort. De minister heeft gezegd dat er in de kleine kernen voor eigen burgers gebouwd mag worden. Daarbij moet steeds in ogenschouw worden genomen dat er de nodige maatregelen op het gebied van de ruimtelijke ordening nodig zijn. Zo moet er bijvoorbeeld infrastructuur worden aangelegd. Het bouwrijp maken van moeilijke kleine projecten is erg duur voor gemeenten.

Ik heb begrepen dat de minister ten aanzien van de vennootschapsbelasting eerst wil afwachten hoe het nieuwe BBSH uitwerkt. Ik kan mij ook voorstellen dat dit verstoring kan werken. Ik wacht dit eveneens rustig af.

Tot slot dien ik mijn moties in.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Voordat u dat doet, heb ik nog een vraag. U hebt gisteren behartigenswaardige woorden gesproken over de afroming van de vermogens van corporaties. Ik was daar heel blij mee. Ik ben hier al jarenlang mee bezig en ik hoop dat de VVD nu door de bocht is. Vindt u de minister tot nu toe niet te passief op dit punt? Moeten die gigantische vermogensoverschotten niet heel wat vlotter worden aangewend voor al die doelen waar wij het gisteren en vandaag over hebben gehad?

Mevrouw **Veenendaal** (VVD): Op dat punt zijn wij het helemaal eens. Ik ben zeker niet van plan om het hierbij te laten. De minister heeft gezegd dat wordt onderzocht of via het BBSH grip op deze materie te krijgen is. Het resultaat van dit onderzoek zal op korte termijn worden gemeld. Na ongeveer zes maanden moet het klaar zijn. Die tijd wil ik de minister nog wel geven.

Dan nu de moties.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat financiële impulsen voor achterstandswijken nodig zijn en de stedelijke vernieu-

wing in deze wijken niet goed van de grond komt;

overwegende dat partijen onvoldoende bereid zijn in deze wijken investeringen te plegen;

voorts overwegende dat als er geen investeringen plaatsvinden, deze wijken er fysiek, sociaal, economisch en cultureel steeds verder op achteruitgaan;

verzoekt de regering, een proef te doen in twee van de meest problematische achterstandswijken, te weten Kanaleneiland in Utrecht en de Tarwewijk in Rotterdam, door invoering van investeringszones;

verzoekt de regering, in deze proefprojecten mee te nemen:

- volledige afschaffing van de overdrachtsbelasting (6%) voor wijkontwikkelingsmaatschappijen of tijdelijke verlaging van de BTW van 19% naar 6%;
- benefit sharing: overheid deelt mee in de toekomstige opbrengsten van investeringen;
- bedrijven die van deze regeling gebruikmaken, krijgen de opgave om 30% werknemers uit de wijk in dienst te nemen, bij voorkeur jongeren,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**: Deze motie is voorgesteld door de leden Veenendaal, Depla en Van As. Naar mij blijkt, wordt zij voldoende ondersteund.

Zij krijgt nr. 58 (29800-XI).

Mevrouw **Veenendaal** (VVD): De volgende motie betreft het toezicht op de corporaties.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat het intern toezicht bij de corporaties niet goed is geregeld, mede omdat de directeur ook bestuurder is;

overwegende dat corporaties bedrijven zijn met een maatschappelijke opdracht;

voorts overwegende dat corporaties het waarborgen van de onderlinge

samenhang van de wijze van sturen, beheersen en toezicht houden van een organisatie, gericht op een efficiënte en effectieve realisatie van de beleidsdoelstellingen, alsmede het daarover op een open wijze communiceren en verantwoording afleggen ten behoeve van belanghebbenden, moeten realiseren;

verzoekt de regering, binnen twee maanden de code Tabaksblat van toepassing te verklaren op de corporaties en de invoering binnen een jaar te controleren,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**: Deze motie is voorgesteld door de leden Veenendaal, Sterk en Van As. Naar mij blijkt, wordt zij voldoende ondersteund.

Zij krijgt nr. 59 (29800-XI).

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat het huidige systeem van aanschrijven en dwangsommen traag werkt;

van mening dat er sneller en harder opgetreden moet worden tegen malafide verhuurders en eigenaren;

verzoekt de regering, bestuurlijke boetes mogelijk te maken bij de aanpak van illegale (onder)verhuur,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**: Deze motie is voorgesteld door de leden Veenendaal, Depla, Koëter-Kaya, Van As en Van Gent.

Zij krijgt nr. 60 (29800-XI).

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende de eerdere steun van de Kamer aan de motie van het lid Visser c.s. bij het notaoverleg over de Illegalennota (21 juni 2004, 29537, nr. 10);

overwegende dat een effectievere aanpak van illegale verhuur door

Veenendaal

verbeurdverklaringen niet alleen bij verhuur aan illegalen, maar in alle voorkomende gevallen wenselijk is;

verzoekt de regering, beleid te ontwikkelen waarmee het Openbaar Ministerie aan de hand van artikel 33 van het Wetboek van Strafrecht effectiever op kan treden in geval woonruimte doelbewust op illegale wijze wordt verhuurd,

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter: Deze motie is voorgesteld door de leden Veenendaal en Depla. Naar mij blijkt, wordt zij voldoende ondersteund.
Zij krijgt nr. 61 (29800-XI).

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat gewoon wonen niet voor iedereen is weggelegd;

overwegende dat het onwenselijk is dat deze huishoudens op straat belanden en dat ook in deze suboptimale woonbehoefte moet worden voorzien;

overwegende dat regelgeving, zoals bijvoorbeeld vastgelegd in het Bouwbesluit, wellicht in de weg staat aan dit suboptimale bouwen;

verzoekt de regering, te inventariseren welke regelgeving mogelijk in de weg staat van het suboptimale bouwen en voorstellen te ontwikkelen hoe hier door middel van vrijstellingsmogelijkheden van kan worden afgeweken,

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter: Deze motie is voorgesteld door de leden Veenendaal, Verdaas, Van Gent en Van Velzen. Naar mij blijkt, wordt zij voldoende ondersteund.
Zij krijgt nr. 62 (29800-XI).

□

Mevrouw Van Velzen (SP): Voorzitter. Voor het voornemen van de minister om de huren vergaand te liberaliseren heb ik geen goed woord over. Ik heb eigenlijk ook geen spreekijd over. Vandaar de volgende

motie, geïnspireerd door de woorden van mevrouw Sterk.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

van mening dat betaalbare huren noodzakelijk zijn om iedereen in Nederland een huis te kunnen laten huren;

overwegende dat verdere huurliberalisatie in een overspannen woningmarkt veel huurders in de problemen zal brengen;

constaterende dat de plannen voor verdere huurliberalisatie al tot grote onrust leiden en daardoor snel duidelijkheid voor de huurders gewenst is;

verzoekt de regering, af te zien van verdere huurliberalisatie zolang de woningmarkt overspannen is,

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter: Deze motie is voorgesteld door het lid Van Velzen. Naar mij blijkt, wordt zij voldoende ondersteund.
Zij krijgt nr. 63 (29800-XI).

Mevrouw Van Velzen (SP): Ik heb ook nog een motie die tot strekking heeft om te voorkomen dat er meer gesloopt wordt aan sociale huurwoningen dan dat er bijgebouwd wordt.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

van mening dat er voldoende betaalbare woningen moeten zijn;

overwegende dat steeds meer socialehuurwoningen gesloopt worden;

constaterende dat er al een tekort is aan woningen in het goedkoopste segment;

verzoekt de regering, ervoor te zorgen dat socialehuurwoningen pas gesloopt worden nadat er op zijn

minst evenveel gelijkwaardige woningen aan de kernvoorraad zijn toegevoegd,

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter: Deze motie is voorgesteld door het lid Van Velzen. Naar mij blijkt, wordt zij voldoende ondersteund.

Zij krijgt nr. 64 (29800-XI).

Mevrouw Van Velzen (SP): Ik heb nog eenzelfde soort motie over de verkoop van socialehuurwoningen.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

van mening dat er voldoende betaalbare huurwoningen moeten zijn;

overwegende dat steeds meer socialehuurwoningen verkocht worden;

constaterende dat er al een tekort is aan woningen in het goedkoopste segment;

verzoekt de regering om ervoor te zorgen dat socialehuurwoningen pas verkocht worden nadat er op zijn minst evenveel gelijkwaardige woningen aan de kernvoorraad zijn toegevoegd,

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter: Deze motie is voorgesteld door het lid Van Velzen. Naar mij blijkt, wordt zij voldoende ondersteund.

Zij krijgt nr. 65 (29800-XI).

Mevrouw Van Velzen (SP): Ten slotte heb ik nog een motie over het recht op kraken.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat een Kamermeerderheid kraken wil gaan verbieden;

voorts overwegende dat kraken

Van Velzen

plaatsvindt zowel om politieke redenen als vanwege de woningnood;

constaterende dat er nog steeds een tekort is aan goede en betaalbare woningen;

verzoekt de regering om in ieder geval zolang er nog woningnood is, kraken toe te staan en tevens kraken als politiek signaal niet te verbieden,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**: Deze motie is voorgesteld door de leden Van Velzen en Van Gent. Naar mij blijkt, wordt zij voldoende ondersteund. Zij krijgt nr. 66 (29800-XI).



Mevrouw **Koşer-Kaya** (D66): Voorzitter. Ik dank de minister voor haar antwoorden. In januari komen wij nog uitgebreid over de Huurbrief te spreken, waartegen mijn fractie al haar bezwaren heeft geuit. D66 wil graag dat er gebouwd wordt en een beetje snel ook. Onze bezwaren richten zich specifiek op de huurverhogingen en de snelheid waarmee die worden ingevoerd, zeker gezien het tempo waarin nieuw gebouwde realistische alternatieven beschikbaar komen en gezien de integrale afweging van de gehele woonmarkt. Bovendien blijken de instrumenten die op dit moment beschikbaar zijn om verhuurders, sociale en particuliere, te dwingen om te bouwen en om woonmisbruik tegen te gaan vooralsnog onvoldoende.

De minister heeft duidelijk gemaakt wat haar inzet is. D66 is geïnteresseerd in garanties voor de toekomst. Graag krijg ik hierop nog een reactie van de minister.



Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Voorzitter. Ik wil beginnen met de liberalisering en de plannen die minister Dekker voorstelt. Ik moet vaststellen dat zij ziende blind lijkt en horende doof, terwijl zij gisteren toch compleet is teruggefloten door de Tweede Kamer. Ook vandaag is dat nog eens duidelijk gebleken. Een ruime Kamermeerderheid is tegen haar plannen. Er wordt gesproken over het vragen om grote ongelukken, eerst bouwen en dan eventueel

liberaliseren. Ik zou eraan toe willen voegen: niet het beschermd huurbeleid afbreken, maar gaan bouwen! De minister zou die plannen dan ook gewoon moeten opschorten. Mijn conclusie moet zijn: het gaat om VVD-beleid, rechts beleid en onrechtvaardig beleid! De minister moet er gewoon mee ophouden want het leidt tot niets. Daarom wil ik ook de volgende motie indienen.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat de kabinetsplannen voor een nieuw huurbeleid in combinatie met de overspannen situatie op de woningmarkt tot ongelukken kunnen leiden;

verzoekt de regering, de plannen voor een nieuw huurbeleid op te schorten en alles op alles te zetten om de tekorten op de woningmarkt op te lossen,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**: Deze motie is voorgesteld door het lid Van Gent. Naar mij blijkt, wordt zij voldoende ondersteund.

Zij krijgt nr. 67 (29800-XI).

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Voorzitter. Het lijkt mij ook typisch een geval van: wij kunnen wel blijven blaffen, mevrouw Sterk, maar wij moeten soms ook eens bijten. U concentreert zich onder andere op krakers, u zou zich eens wat meer moeten concentreren op het kraken van de plannen van minister Dekker inzake de liberalisering. Je kunt niet alleen maar zeggen dat er grote ongelukken van kunnen komen, je moet er ook wat mee doen. Het lijkt mij sowieso goed als voor 20 januari de effecten worden doorgerekend voor de midden- en de lagere inkomens, want daar wil een grote meerderheid van de Kamer toch meer inzicht in hebben. Vandaar de volgende motie.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat de regering voornemens is het huurbeleid te realiseren;

constaterende dat ABF en het CPB onderzoek hebben gedaan naar de effecten van het voorgestelde huurbeleid;

overwegende dat de Kamer ondanks deze onderzoeken nauwelijks inzicht heeft gekregen in de inkomenseffecten van de voorstellen op huishoudenniveau zoals voor huishoudens met een inkomen tussen de maximale huursubsidiegrens en de ziekenfondsgrens;

verzoekt de regering, het NIBUD te vragen onderzoek te doen naar de effecten van het nieuwe huurbeleid op het besteedbaar inkomen van verschillende typen huishoudens en inkomensklassen en dit onderzoek ruim voor 20 januari 2005 aan de Kamer aan te bieden,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**: Deze motie is voorgesteld door de leden Van Gent, Depla, Huizinga-Heringa, Van As, Van Velzen en Van der Staaij.

Zij krijgt nr. 68 (29800-XI).

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Verder roep ik met name mevrouw Koşer-Kaya op om ook mijn motie te ondersteunen, want dit is precies wat zij wilde.

Ik krijg nog een reactie op mijn zes amendementen om de korting op huursubsidie terug te draaien; ik koop namelijk niets voor het gratis medeleven van de minister. Met deze minister krijgen de zwakste schouders weer eens de zwaarste lasten. Deze groep, zeker niet de rijksten onder ons, wordt ruim 170 euro per jaar gekort en omdat we dit eenmaal hebben geaccepteerd, hoeven we dat nog niet voor de eeuwigheid te doen. Ik heb goede voorstellen gedaan om deze onrechtvaardige bezuinigingen terug te draaien.

Tot slot mijn "kantorenmotie".

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

Van Gent

overwegende dat de woningnood groot is, terwijl de leegstand op de kantorenmarkt juist is gegroeid tot 5,5 vierkante meter;

voorts overwegende dat een deel van de leegstaande kantoorpanden omgezet kan worden in woonruimte en dat verschillende ontwikkelaars en corporaties hiermee al succesvol hebben geëxperimenteerd;

constaterende dat ook de regering streeft naar meer woningen in kantoorpanden, waarbij een streefcijfer van 25.000 woningen in vijf jaar is genoemd;

van mening dat de ombouw van leegstaande kantoorpanden tot woonruimte nog meer gestimuleerd moet worden;

verzoekt de regering, een plan van aanpak op te stellen voor de realisatie van meer woningen in voormalige kantoorpanden, waarin onder meer de volgende opties worden besproken:

- fiscale stimuleringsmaatregelen zoals vrijstelling van overdrachtsbelasting en een duurzame-investeringsaftrek;
- vereenvoudiging van de bouwregelgeving;
- wijziging van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, opdat een bestemmingswijziging van "werken" naar "wonen" eenvoudiger wordt;
- de inzet van gemeenten en woningcorporaties;
- het vrijmaken van stimuleringspremies binnen het IPSV,

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter: Deze motie is voorgesteld door de leden Van Gent en Sterk. Naar mij blijkt, wordt zij voldoende ondersteund.

Zij krijgt nr. 69 (29800-XI).

Mevrouw Sterk (CDA): U wilt nog een reactie van de minister op uw amendementen. Graag wissel ik daarover met u nog even van gedachten.

Uw voorstellen zijn op zich interessant, maar het verbaast me dat u veel geld denkt weg te kunnen halen bij het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting. Hoe denkt u dat te doen en hoe zorgt u ervoor dat het geld uiteindelijk toch niet bij de huurders vandaan moet worden gehaald?

Mevrouw Van Gent (GroenLinks): We hebben het daarover gehad, ook de VVD-fractie is nu kennelijk om. Als de voorstellen van de minister niet zo treurig waren, zou ik bijna in een feeststemming losbarsten! Wij vinden al heel lang dat er heffingen moeten komen op de enorme reserves van de woningbouwcorporaties. Ik ben dat getreuzel spuugzat en u misschien ook wel. Als dat zo is, kunnen wij misschien nog wel een keer zaken doen. Het fonds heeft namelijk echt voldoende middelen om dit probleem op te lossen.

Mevrouw Sterk, ik doe u een aanbod. Ik heb zes varianten vastgelegd in zes amendementen. Ik daag u uit om met mij in overleg te gaan over een door u gekozen amendement. Als dat overleg een succes wordt, kunt u uw sociale gezicht ook weer een beetje oppoetsen. Dat er wat moet worden gedaan aan de onrechtvaardige kortingen op de huursubsidie, weet u ook heel goed. Laten wij samen sterk zijn. Mopper niet op mijn dekkingsvoorstellen, maar doe gewoon zaken met mij in het belang van die 1 miljoen huurders die iedere maand 14,28 euro gekort worden.

Mevrouw Sterk (CDA): Ik krijg af en toe het idee dat ik in het theater zit. Ik stelde u namelijk een eenvoudige vraag, maar krijg vervolgens een enorme woordenvloed over mij heen.

Het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting is onder meer in het leven geroepen om woningbouwcorporaties bij te staan met projectsteun. Als er bij het fonds geld wegvalt, moeten de woningbouwcorporaties een hogere rentelast opbrengen. Dat zullen zij compenseren door de kosten door te berekenen aan de huurders. Uw voorstel komt dus net zo goed neer op de schouders van de huurders.

Mevrouw Van Gent (GroenLinks): Dat is helemaal niet waar. Ik ben niet op zoek naar problemen, maar naar oplossingen. Ik verwachtte overigens wel dat u lastig zou gaan doen, ook al weet ik eigenlijk best dat u er met GroenLinks voor wilt zorgen dat de huurders niet elke maand gekort worden. Laten wij het betalen uit die rare wet-Hillen. Dat levert ons 250 mln op. Laten wij het betalen uit de beperking van de hypotheek-

renteaf trek voor de allerrijksten of de bevrozing van de huren.

Ik ben bereid om over alles met u te spreken als u deze optie te risicovol vindt. Ik ben het overigens niet met u eens dat het ten koste van de huurders zou gaan. Ik maak hier geen theater. Ik ben bloedserieus, want wij spreken wel over die 1 miljoen huurders die maand in maand uit 14,28 euro moeten inleveren. Dat bedrag loopt op tot 18 euro. Het CDA wil toch zeker niet die groep huurders aanpakken? Ik wil dat ook niet en daarom vind ik dat wij samen moeten zien hoe wij hieruit kunnen komen.

□

Mevrouw Huizinga-Heringa (ChristenUnie): Voorzitter. Er moet gebouwd worden! De minister heeft daarover met allerlei partijen afspraken gemaakt. Waar het op aankomt, is dat er ook inderdaad gebouwd wordt. De minister heeft ons verzekerd dat het zal gebeuren. In eerste termijn heb ik echter hardop betwijfeld dat er inderdaad gebouwd zal gaan worden. Het zal duidelijk zijn dat ik hoop dat ik ongelijk krijg. Ik zou graag volgend jaar op deze plaats kunnen zeggen dat de minister gelijk heeft gehad, dat er meer is gebouwd en dat haar afspraken resultaat hebben gehad.

Het voorgenomen huurbeleid van de minister heeft tot grote onrust geleid, niet alleen in de maatschappij maar ook in de volksvertegenwoordiging. En ook mijn partij had een paar harde noten te kraken met de minister. Bij ons leeft vooral de vraag: waarom niet eerst bouwen en dan pas het huurbeleid aanpakken? In januari spreek ik hier graag met de minister verder over.

Er is meer aan de hand. Er zijn veel problemen in de wijken. De minister heeft hier vooral een sturende rol. Ik waardeer het daarom buitengewoon dat zij heeft toegezegd dat zij met corporaties en gemeenten zal overleggen over maatregelen die kunnen leiden tot een zekere woonbeschaving. Die maatregelen zullen overigens vooral door de corporaties moeten worden genomen.

Over de gemengde wijken dien ik de volgende motie in.

Huizinga-Heringa

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat in de wijk Bos en Lommer in Amsterdam met succes het instrument "labelling" (toewijzing van sociale woningen aan inkomens- of huishoudenscategoriën die hiervoor normaal gesproken niet in aanmerking komen) is ingezet om de eenzijdige bevolkingsamenstelling te doorbreken;

overwegende dat spreiding en verdunning binnen gemeenten en wijken mede een oplossing kunnen bieden voor de leefbaarheidsproblematiek in achterstandswijken;

voorts overwegende dat "labelling" slechts een beperkte aanpassing van het gemeentelijk woningverdelingsstelsel vereist;

verzoekt de regering, de toepassingsmogelijkheden van "labelling" nader te bestuderen en onder de aandacht te brengen van gemeenten en verhuurders, en de Kamer hierover te informeren,

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter: Deze motie is voorgesteld door de leden Huizinga-Heringa, Van der Staaij, Depla en Van As. Naar mij blijkt, wordt zij voldoende ondersteund.

Zij krijgt nr. 70 (29800-XI).

De heer Van der Staaij (SGP): Voorzitter. Ik wil graag allereerst de minister danken voor de beantwoording. Het was wel een wat geamputeerd debat doordat milieu eruit was gehaald en wij op een aantal onderwerpen nog afzonderlijk zullen terugkomen. Niettemin dank voor de beantwoording van de gestelde vragen.

Op een aantal punten die ik in de eerste termijn heb aangevoerd, heeft de minister toezeggingen gedaan die ik nog eens wil memoreren. Voor deze toezeggingen wil ik haar dankzeggen.

Het instrumentarium voor het aanpakken van "aso-bewoners" zal de minister nog nadrukkelijker uitventen. Zij zal het gesprek over de

knelpunten aangaan met de betrokken gemeenten en andere instanties.

De minister zal erop toezien dat het schrappen van rijksregels niet leidt tot een aanwas van regels van decentrale overheden.

Tot slot de gevoelige voorzieningen in woonwijken en lokale discussies over sociale pensioens. Zijn er niet meer richtlijnen/waarborgen nodig en mogelijk voor een optimale locatiekeuze en een zorgvuldige procedure? Daarbij gaat het onder andere om vestigingsregels en veiligheidseffectrapportages. De minister toonde zich bereid om ook hieraan aandacht te besteden. Ik ga ervan uit dat zij hierover begin volgend jaar nader wil rapporteren.

Gaandeweg deze tweede termijn kwam bij mij de behoefte boven om nog één motie in te dienen. Als ik haar zou indienen, zou ze als volgt luiden:

De Kamer,
gehoord de beraadslaging,
overwegende dat de Kamer streeft naar vermindering van moties;
overwegende dat daarvan bij deze begrotingsbehandeling weer niets van terecht komt;
verzoekt de voorzitter en de minister, het daarheen te geleiden dat minimaal de helft van de ingediende moties weer wordt ingetrokken,
en gaat over tot de orde van de dag.

Ik moet zelf natuurlijk het goede voorbeeld geven. Ik ga er gewoon van uit dat aan deze motie gehoor wordt gegeven, dus ik hoef haar niet formeel in te dienen.

Mevrouw Van Velzen (SP): Mag ik deze motie nog even meetekenen?

De voorzitter: De oproep van de heer Van der Staaij is helder en klip en klaar. De minister heeft enige momenten gevraagd om het ± zoals de heer Van der Staaij memoreerde ± grote aantal moties van een goed commentaar te voorzien.

De vergadering wordt van 18.05 uur tot 18.22 uur geschorst.

Minister Dekker: Voorzitter. Ik wil graag beginnen met het puntenplan van de heer Depla. In eerste termijn heb ik al een deel van de vragen beantwoord, maar ik ga er nu heel gericht op in. Als eerste kom ik te spreken over de verplichte controle

en het koppelen van gegevens. Binnen de huidige kaders zijn er voldoende mogelijkheden en verdere regelgeving acht ik op dit moment niet zinvol. Voorts noem ik onrechtmatige onderverhuur en omkering van de bewijslast. De doelstelling van de heer Depla kan binnen de huidige regels ook al worden gerealiseerd. Nieuwe regels zijn dan ook overbodig.

De heer Van As (LPF): Voorzitter, ik heb een punt van orde. Zou de minister zo vriendelijk willen zijn om de moties één voor één te behandelen, zodat wij haar advies kunnen horen?

De voorzitter: Dit is een verzoek, maar de minister gaat over haar eigen antwoord.

Minister Dekker: Ik wil wel aan dat verzoek tegemoet komen. Ik begon met het puntenplan, maar dat zit ook al in de moties. Het puntenplan zal ik daarom even laten liggen. Ik zal eerst de moties afronden en daarna kijken welke punten er nog over zijn.

De heer Depla verzoekt de regering in de motie op stuk nr. 39 de plannen op te schorten met betrekking tot het huurbeleid. Ik ontraad aanneming van deze motie. In januari hebben wij hierover nog een discussie. Op stuk nr. 40 heeft de heer Depla een motie ingediend over de betaalbaarheid van de woonlasten in relatie tot de lagere inkomens. Ik heb daar al het een en ander over gezegd. Op dit moment kom ik niet aan die lastenmaximalisering. Daarom ontraad ik aanneming van deze motie.

In de motie op stuk nr. 42 verzoekt de heer Depla de regering om de huurbescherming voor onderhuur zodanig aan te passen dat bestrijding van illegale onderhuur door de verhuurder wordt bevorderd. De verhuurder moet de mogelijkheid krijgen de onderhuurder een nieuw contract aan te bieden. Ik ervaar deze motie als ondersteuning van het kabinetsbeleid betreffende de aanpak van illegale onderverhuur. Met de motie op stuk nr. 43 verzoekt de heer Depla de regering om te regelen dat corporaties die zelf over onvoldoende middelen beschikken, in aanmerking kunnen komen voor projectensteun van het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting. Ik ontraad aanneming van deze motie. Over een aantal zaken heb ik



De heer Depla (PvdA)

© M. Sablerolle ± Gouda

afspraken gemaakt met de corporaties. Als dit aan de orde is, zal ik de projectensteun aan de orde stellen. Dat doe ik echter niet in brede zin.

De heer **Depla** (PvdA): Volgens mij staat er in de motie dat er projectensteun moet komen als het plan goed is en matching geprobeerd is. Dat sluit toch precies aan bij wat u ons vorig jaar hebt beloofd?

Minister **Dekker**: Als u het zo zegt, onderstreept u nog een keer waarover wij het hebben gehad in relatie tot Centrada.

De heer **Depla** (PvdA): Het enige verschil is dat ik wél vast wil leggen dat die projectensteun er 1 maart 2005 is, zodat die projectensteun klaar is als dat traject over twee maanden is afgelopen.

Minister **Dekker**: Als ik het goed heb begrepen, wordt deze motie dusdanig breed geformuleerd dat het altijd via de projectensteun moet lopen. Wij gaan er toch vanuit dat er eerst bij andere corporaties moet worden gekeken? Oh, ik zie nu dat u dat ook schrijft.

De heer **Depla** (PvdA): Er staat precies wat u zegt.

Minister **Dekker**: Ik probeer de zaak

door voorlezen te verhelderen, maar dat is begrijpelijk met zoveel moties.

De heer **Depla** (PvdA): Ik geef toe dat wij de moties ook wel erg snel hebben voorgelezen. De strekking van deze motie is dat er eerst moet worden gekeken naar collegiale financiering en dan, als dat niet binnen korte tijd lukt, naar projectensteun. Dat moet een keer worden geregeld.

Minister **Dekker**: Ik hoor fluisteren dat deze motie ondersteuning van mijn beleid is, als de heer Depla haar zo bedoelt. Ik ben er echter niet zeker van of de regeling voor 1 maart 2005 kan worden geoptimaliseerd. Het uitgangspunt is een ondersteuning van mijn beleid. Als het ene niet gebeurt moet het via een andere weg. Optimalisering voor 1 mei zal wel lukken. Als de heer Depla dat aanpast komen wij een heel eind.

De heer **Depla** (PvdA): Als u het gewoon belooft, trek ik de motie in.

Minister **Dekker**: Bij dezen.

De **voorzitter**: Aangezien de motie-Depla (29800-XI, nr. 43) is ingetrokken, maakt zij geen onderwerp van beraadslaging meer uit.

Minister **Dekker**: De heer Depla

vraagt in de motie op stuk nr. 44 het aantal inspecteurs zodanig uit te breiden dat deelname van huursubsidie-inspecteurs in de gemeentelijke interventieteams mogelijk wordt gemaakt. Ik ontraad de motie. Wij zoeken gewoon mogelijkheden om de interventieteams op een goede manier te laten werken.

Ik zie de motie op stuk nr. 41 als een ondersteuning van mijn beleid in het kader van de aanpak van de illegaliteit.

De heer Verdaas vraagt in zijn motie op stuk nr. 45 om een wettelijk verankerde snelle uitzettingsprocedure, gekoppeld aan het recht op opvang op een "lagere trede van de woonladder". Ik heb al wat gezegd over mijn inzet om op dat terrein iets te realiseren. Ik laat het oordeel over de motie aan de Kamer.

Op stuk nr. 46 vraagt de heer Verdaas om met de woningbouwcorporaties resultaatafspraken te maken over de te leveren prestaties in het bouwen voor de onderste treden van de woonladder. Ook daarover heb ik een intentie uitgesproken. Ik laat het oordeel aan de Kamer.

De heer **Van As** (LPF): Ik wil van de minister weten of zij de moties op de stukken nrs. 45 en 46 ontraadt of wellicht overneemt. In het laatste geval zijn zij overbodig. Ik vind het antwoord nu erg onduidelijk.

De **voorzitter**: De minister gaat over haar eigen woorden.

Minister **Dekker**: Ik heb al aangegeven dat ik de intenties van de heer Verdaas onderschrijf. Ik probeer daaraan invulling te geven. Ik kan echter niet 100% garanderen dat de opvang altijd is geregeld. Ik zet mij wel in om voor de lagere treden op de woonladder van de heer Verdaas een oplossing te vinden.

De heer **Van As** (LPF): Dan zijn de moties overbodig.

De **voorzitter**: De minister gaat over haar eigen antwoord.

Minister **Dekker**: Ik laat het oordeel aan de Kamer over. Ik heb gezegd wat mijn inzet is.

In de motie op stuk nr. 47 wordt mij verzocht om de projecten die onder andere in Groningen en Utrecht worden ontwikkeld te

Dekker

vervolgen met een landelijke monitor. Ik ben daartoe bereid. Ik wil dit meenemen in het Woning-behoefte Onderzoek, WBO, waar wij voortdurend inzichten in dit soort zaken krijgen. Dan wordt dit ingebed in een totaal, in de lijn van de intentie van de heer Verdaas. Het wordt dan een integraal onderdeel van het totale woningbehoefte-onderzoek.

De heer **Verdaas** (PvdA): Indien de minister ook toezeit dat wij op niet al te lange termijn bijvoorbeeld een brief krijgen waarin wordt aangegeven wanneer wij op resultaat kunnen rekenen, trek ik de motie bij dezen in.

Minister **Dekker**: Ik zal het inderdaad schriftelijk laten weten, want dan kunnen wij tevens aangeven wanneer het in het kader van het WBO nader wordt ingebed.

De **voorzitter**: Aangezien de motie-Verdaas c.s. (29800-XI, nr. 47) is ingetrokken, maakt zij geen onderwerp van beraadslaging meer uit.

Minister **Dekker**: Voorzitter. De motie op stuk nr. 48, betreffende het ontwikkelen van een protocol waarin wordt vastgelegd welke minimuminzet van de woningcorporaties mag worden verwacht, vind ik getuigen van een veel te detaillistische aanpak. Ik denk dat wij de intentie dienaangaande nu hebben genoemd. Het gaat om de inzet die wij plegen en ik ontraad deze motie.

Wat betreft de motie op stuk nr. 49, over het pilotproject in Gelderland en Overijssel, wijs ik erop dat ik heb toegezegd in overleg te zullen treden met de Oostelijke bestuurders. Tegen die achtergrond vind ik de motie overbodig. De desbetreffende toezegging heb ik in feite gedaan. Ongetwijfeld komen in die bespreking de elementen terug die de heer Verdaas in deze motie heeft aangegeven.

De heer **Verdaas** (PvdA): Ik aarzel nu of ik de motie wel of niet zal intrekken. De randvoorwaarden die in de motie zijn genoemd, verbonden aan de pilot, zijn voor mij van wezenlijk belang. Neemt de minister deze randvoorwaarden wel of niet als uitwerkingskader mee in haar bespreking met de provincie?

Minister **Dekker**: Ik heb toegezegd

dat ik de pilot ondersteun en in overleg zal treden met de oostelijke bestuurders. Ik neem aan dat in de pilot allerlei signalen naar voren komen die aangeven wat er gedaan zou moeten worden. Om dit vooraf nadrukkelijk op deze wijze te beleggen, vind ik te stringent. Wellicht komen er nog wat andere punten uit voort die wij mee zouden kunnen nemen en in de resultaten kunnen overnemen. Ik vind de motie overbodig, want ik heb het in feite toegezegd en ik heb daarbij de richting aangegeven. In de pilot moeten deze zaken tot uiting komen en daarover zal ik de Kamer rapporteren.

De heer **Verdaas** (PvdA): Dan besluit ik de motie aan te houden, totdat wij er nader bericht over krijgen hoe de pilot verder wordt uitgewerkt.

De **voorzitter**: Op verzoek van de heer Verdaas stel ik voor, zijn motie (29800-XI, nr. 49) van de agenda af te voeren.

Daartoe wordt besloten.

Minister **Dekker**: Voorzitter. De motie van mevrouw Sterk op stuk nr. 50 verzoekt de regering de relevante regelgeving aan te passen, zodat bezitsontneming van één of meer panden mogelijk wordt, wanneer voor de tweede keer een ernstige overtreding of huisvesting van illegalen wordt geconstateerd. Ik heb al aangegeven dat ik de motie van de heer Depla op dit punt, over het thema van de illegalenproblematiek, een ondersteuning van het kabinetsbeleid vind. Deze motie gaat nog weer een stap verder. Ik heb een voorkeur voor de motie van de heer Depla; het gevraagde in de motie van mevrouw Sterk zou ik even willen aanhouden.

Mevrouw **Sterk** (CDA): Kunt u mij uitleggen waarom u een voorkeur heeft voor de minder vergaande motie van de heer Depla?

Minister **Dekker**: Dat is omdat ik het wel heel snel vind, als wordt uitgegaan van: voor de tweede keer een ernstige overtreding. Als u zich kunt vinden in de motie van de heer Depla, denk ik dat wij een heel eind kunnen komen.

Mevrouw **Sterk** (CDA): Een verschil tussen de motie van de heer Depla

en onze motie is dat de heer Depla het vooral over de grootschalige overtredingen heeft, terwijl wij vinden dat elke illegale onderverhuur aangepakt zou moeten worden, ook als dit op een individueel niveau plaatsvindt. In die zin gaat onze motie verder. Blijft u bij uw standpunt dat u de voorkeur geeft aan de motie van de heer Depla?

Minister **Dekker**: Ik heb in mijn betoog al aangegeven dat illegaliteit uitsluitend aangepakt kan worden met een heel gerichte aanpak en wel bij de voordeur. Daarvoor worden de interventieteams ingeschakeld.

Mevrouw **Sterk** (CDA): Voorzitter. Ik meen dat er verarring is. Het gaat nu over de motie-Veenendaal. Daarover heeft de minister nog geen oordeel gegeven. Daarom is het een beetje raar dat zij de motie van de heer Depla met die van mij vergelijkt. Overigens, ik ga daarin mee.

De **voorzitter**: Maar wat is het oordeel van de minister over de motie op stuk nr. 50?

Minister **Dekker**: Als die in lijn is met de eerder genoemde motie en de voorgestane aanpak van illegaliteit, ervaar ik haar als ondersteuning van mijn beleid. Nu gaat het nog om de uitwerking. Mevrouw Sterk zegt in haar motie tot bezitsontneming over te willen gaan als twee keer een ernstige overtreding is begaan. Ik vind dat zij daarmee te ver gaat. Twee keer is te weinig. Daarom wil ik nader in beeld hebben welke mate van overtreding de beoogde sanctie vereist en hoe vaak die moet zijn begaan.

De **voorzitter**: Dus u ontraadt aanneming van de motie.

Minister **Dekker**: Ja.

De heer **Van As** (LPF): Voorzitter. Mevrouw Sterk zegt met haar motie dat gemeenten zomaar iemands bezit kunnen ontnemen. Dit zou in strijd zijn met onze rechtsgang. Dit kan helemaal niet.

Minister **Dekker**: Ik heb aangegeven dat wat dat punt betreft ik in ieder geval in overleg wil treden met Justitie. Zoiets kan inderdaad niet zomaar. Bezitsontneming kan slechts op grond van een strafrechtelijke overweging.

Dekker

De heer **Van As** (LPF): Ik meen dat mevrouw Sterk te rade moet gaan bij de heer Donner. Dan weet zij hoe het zit.

Mevrouw **Sterk** (CDA): Voorzitter. Ik heb mij zojuist verkeerd uitgedrukt. Wat ons betreft moet voor ontneming van bezit wel de rechter worden ingeschakeld.

De heer **Depla** (PvdA): Nu moet u wel uw motie aanpassen, anders verschilt zij niet meer van wat de leden Depla en Veenendaal vragen.

Mevrouw **Sterk** (CDA): Ik beschouw dit als een uitnodiging van uw kant om tot een gezamenlijke motie te komen.

De **voorzitter**: Aanneming van de motie is dus ontraden.

Minister **Dekker**: Ja.

Voorzitter. Op stuk nr. 51 is een motie ingediend die vraagt welk aanvullend instrumentarium nodig is om gemeenten in staat te stellen langdurige leegstand van kantoren en woningen effectief te lijf te gaan. Ik ben bezig met een plan van aanpak en voer hierover overleg met de betrokken eigenaren. De heer Van As heeft gesproken over het kraken en de huurbescherming en hij stelde voor met een totaalaanpak te komen. Ik heb toegezegd met een aanpak te komen. Daarom vind ik deze motie in feite overbodig. Misschien kan zij worden ingetrokken. In dat geval kan ik ook de heer Van der Staaij tegemoet komen.

Met de motie op stuk nr. 52 wordt gevraagd om uit de knelpuntenpot binnen het impulsbudget van het ISV-2 volgend jaar 4 mln ter beschikking te stellen. Aanneming van deze motie ontraad ik ten zeerste. Er is 3,2 mln toegekend en ik heb aangegeven hoe moet worden gehandeld met het budget voor 2006. Ik meen dat daarmee het Hart van Zuid in Hengelo zeer wel is geholpen. Dit is overigens niet de enige ondersteuning die wij bieden.

Op stuk nr. 53 is een motie ingediend waarmee wordt verzocht om de termijn waarbinnen met de bouw van woningen kan of moet worden begonnen, in geval door een corporatie grond wordt aangekocht waarop nog geen bouwbestemming ligt, sterk te verruimen en om elke aankoop aan de minister van VROM en het Centraal Fonds voor de

Volkshuisvesting te laten melden, zodat de externe toezichthouders voldoende zicht houden op de financiële risico's die woningcorporaties nemen. Ik verzoek de Kamer om deze motie aan te houden. Ik heb al gezegd dat ik ten principale de positie van de corporaties in aanmerking wil nemen. Daarbij kan ik het gestelde in deze motie betrekken.

Met de motie op stuk nr. 54 wordt gevraagd om te komen tot een substantiële vermindering van het rijkstoezicht op gemeenten door de VROM-inspectie inzake milieu en ruimtelijke ordening. Ik ontraad aanneming van deze motie. Ik heb tegen de heer Koopmans gezegd dat ik in ieder geval zal nagaan hoe het tweedelijnstoezicht wellicht kan worden aangepast. Ik ben ook bereid om na te gaan wat dit zou betekenen voor de provinciale overheden. Met deze intentie meen ik aanneming van de motie te kunnen ontraden.

In de motie op stuk nr. 55 vraagt de heer Van As om te komen met voorstellen waardoor de aftrek van de hypotheekrente voor langere termijn wordt gegarandeerd. Ik ontraad de aanvaarding ervan. Ik heb in dit debat en in het vragenuur heel duidelijk aangegeven dat het mij er niet om gaat om de aftrek van de hypotheekrente in deze kabinetsperiode af te schaffen. Het gaat erom dat de politiek op enig moment haar eigen beslissing hierin moet kunnen nemen.

De heer **Van As** (LPF): De minister wil bouwen, bouwen, bouwen en zij staat ook voor een betrouwbare overheid. Vandaar deze motie, want zij moet nu volgens mij spierballen laten zien.

Minister **Dekker**: Ik heb al aangegeven dat er in het Hoofdlijnenakkoord een afspraak is gemaakt. Ik begrijp uw bedoeling wel, maar het gaat mij helemaal niet om het afschaffen. Ik vind echter wel dat het volgende kabinet daar zelf nadrukkelijk een keuze in moet kunnen maken. Ik ontraad dus de aanvaarding van de motie op stuk nr. 55.

Ik kom dan op de motie op stuk nr. 56 waarin de heer Van As vraagt om te onderzoeken hoe, door het opleggen van een huurtoeslag aan huurders van een sociale huurwoning, de doorstroming kan worden bevorderd. Ik heb al aangegeven dat ik dit onderzoek in een wat breder

perspectief zal oppakken. Ik acht de motie dan ook in feite overbodig.

De heer **Van As** (LPF): Ik ben bereid om die motie aan te houden tot de discussie over het huurbeleid. Dan hebben wij nog een appeltje voor de dorst.

De **voorzitter**: Op verzoek van de heer Van As stel ik voor, zijn motie (29800-XI, nr. 56) aan te houden.

Daartoe wordt besloten.

Minister **Dekker**: In zijn motie op stuk nr. 57 verzoekt de heer Van As, voor de genoemde knelpunten in het ISV-2-programma extra budget beschikbaar te stellen uit de knelpuntenpot binnen het impulsbudget van het ISV-2. Wij gebruiken de knelpuntenpot juist om de woningbouw en de aanpak van de omgeving in die 56 wijken aan te jagen. Ik ontraad dan ook de aanvaarding van deze motie, omdat daarmee de mogelijkheid wordt beperkt om, als er nog knelpunten worden gevonden, daarin te investeren.

In de motie-Veenendaal c.s. op stuk nr. 58 wordt verzocht om in de proefprojecten in Kanaleneiland in Utrecht en de Tarwewijk in Rotterdam mee te nemen volledige afschaffing van de overdrachtsbelasting, tijdelijke verlaging van de BTW en benefit sharing. Ik vraag de indieners om deze motie aan te houden. Ik wil namelijk eerst dat onderzoek doen en daarna bekijken hoe de relatie tussen het Rijk en de corporaties is en hoe de prestaties gemeten kunnen worden. Vervolgens kunnen wij bekijken welke aspecten voor deze acties in aanmerking komen.

Mevrouw **Veenendaal** (VVD): Ik snap het niet helemaal. De motie heeft namelijk geen betrekking op de corporaties, maar op alles wat er in die wijken gebeurt.

Minister **Dekker**: Excuus, ik ben even in de war. Deze motie moet evenwel ook beoordeeld worden door andere leden van het kabinet. Er zitten namelijk fiscale aspecten in en ook zaken die met het ministerie van Economische Zaken besproken moeten worden. Ik verzoek de indieners dus toch om deze motie aan te houden.

Dekker

Mevrouw **Veenendaal** (VVD): Ik ben bereid om de motie aan te houden, maar dan wil ik schriftelijk vernemen wat het advies van het kabinet hierover is.

Minister **Dekker**: Uiteraard.

Mevrouw **Veenendaal** (VVD): Hebt u enig idee hoe lang dat zal duren?

Minister **Dekker**: Nee, dat weet ik op dit moment niet. Als het gaat om BTW en overdrachtsbelasting, duurt het altijd wat langer.

Mevrouw **Veenendaal** (VVD): Zullen wij het op 1 februari houden?

Minister **Dekker**: Dat lijkt mij een goede lijn.

De **voorzitter**: Op verzoek van mevrouw Veenendaal stel ik voor, haar motie (29800-XI, nr. 58) aan te houden.

Daartoe wordt besloten.

Minister **Dekker**: In de motie-Veenendaal c.s. op stuk nr. 59 wordt gevraagd, de code-Tabaksblat binnen twee maanden van toepassing te verklaren op de corporaties en de invoering binnen een jaar te controleren. Door de corporaties is er al een stap gezet naar een code. Men werkt aan een code in relatie tot bijvoorbeeld nog een aantal andere publiek-private organisaties op dit terrein. Ik zou de motie willen betrekken bij het onderzoek. De richting die daarin wordt aangegeven, begrijp ik. Eigenlijk betekent die "pas toe en leg uit". Ik hang die gedachte aan, ook voor de corporaties. Wij moeten die in het geheel van de toezichtstructuur bekijken. Ik zou de indieners willen vragen de motie aan te houden.

Over de motie op stuk nr. 60, die de regering verzoekt bestuurlijke boetes mogelijk te maken bij de aanpak van illegale verhuur, heb ik het volgende op te merken. Over de bestuurlijke boetes moet ik in overleg treden met Justitie. Zodra ik het in het totale pakket van aanpak van illegale verhuur heb bekeken, zal ik de Kamer daarover informeren. Wat mij betreft zou die motie dan ook aangehouden kunnen worden.

De motie op stuk nr. 61 over het te ontwikkelen beleid waarmee het openbaar ministerie aan de hand van artikel 33 van het Wetboek van

Strafrecht effectiever kan optreden in het geval woonruimte doelbewust op illegale wijze wordt verhuurd, past ook weer in het totale pakket van aanpak van illegale verhuur. Ik heb er sympathie voor, maar ik denk dat het goed is haar aan te houden en haar te betrekken bij het totale pakket, zodat ik dan met een nader oordeel kan komen.

Mevrouw **Van Velzen** (SP): De minister vraagt de Kamer heel vaak om moties aan te houden. Het ene moment staat zij positief tegenover een motie en het andere moment negatief. Als de Kamerleden niet zelf aangeven dat zij een motie aanhouden, zou zij dan gewoon kunnen zeggen of zij die overneemt of ontraadt?

Minister **Dekker**: Het heeft in dit geval te maken met het feit dat de regelgeving het suboptimale bouwen wellicht in de weg staat. Ik kan op dit moment nog niet overzien wat er in de weg staat. Ik moet dat eerst bekijken. Als ik zeg dat ik sympathiek tegenover een motie sta, bedoel ik dat ik in ieder geval bereid ben deze over te nemen zodra het kan.

Met betrekking tot de motie op stuk nr. 62 heb ik eigenlijk al aangegeven na te willen gaan wat de mogelijkheden terzake zijn. Ik verzoek de indieners dan ook de motie aan te houden.

In de motie op stuk nr. 63 verzoekt mevrouw Van Velzen mij, af te zien van verdere huurliberalisatie zolang de woningmarkt overspannen is. Ik ontraad aanneming daarvan.

In de motie op stuk 64 wordt voorgesteld om pas toestemming voor sloop van sociale huurwoningen te geven nadat op z'n minst evenveel gelijkwaardige woningen aan de kernvoorraad zijn toegevoegd. Bij elk project is duidelijk hoe dit wordt vormgegeven. Dit is trouwens mede afhankelijk van de regionale behoefte. Ik ontraad aanneming van deze motie omdat de kernvoorraad altijd bij de plannen wordt betrokken.

De motie op stuk nr. 65 heeft ongeveer dezelfde strekking als die op stuk nr. 64. Het zal duidelijk zijn dat ik ook aanneming van deze motie ontraad.

De motie op stuk nr. 66 is ingediend door mevrouw Van Velzen en mevrouw Van Gent. De bedoeling is om kraken toe te staan, in ieder geval zolang er nog woningnood is.

Tevens wordt gevraagd om kraken als politiek signaal niet te verbieden. Ik ontraad aanneming van deze motie. Ik heb al gezegd dat ik het brede thema kraken, huurbescherming en leegstand in samenhang zal behandelen en dat ik de Kamer daarover nader zal informeren.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Dat verbaast mij. U adviseert andere moties van een dergelijke strekking aan te houden tot de behandeling van de integrale visie. Dat lijkt mij ook op deze motie van toepassing.

Minister **Dekker**: Het verschil met andere moties is dat er een element wordt uitgelicht. Ik heb uitgelegd dat het gaat om kraken, huurbescherming en leegstand in het kader van het van het gehele beleid.

In de motie op stuk nr. 67 vraagt mevrouw Van Gent om de plannen voor het nieuwe huurbeleid op te schorten en om alles op alles te zetten om de tekorten op de woningmarkt weg te nemen. Ik zet alles op alles om die problemen op te lossen. Eerder heb ik al gezegd dat ik er zeker niet voor voel om het huurbeleid op te schorten.

In de motie op stuk nr. 68 wordt gevraagd, het NIBUD onderzoek te laten doen naar de effecten van het nieuwe huurbeleid. Ik heb toegezegd dat ik samen met Sociale Zaken en Werkgelegenheid de koopkrachtplaatjes voor 2005 zal laten opstellen. De uitkomsten daarvan zal ik de Kamer voor 20 januari aanstaande toesturen. Deze motie is dus overbodig.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Dat vind ik helemaal niet. Het gaat mij niet alleen om de koopkrachtplaatjes voor 2005, maar ook om de consequenties van de liberalisering voor de verschillende inkomensgroepen. Die informatie lijkt mij uitermate relevant. U hebt veel kritiek gekregen op uw huurplannen. Kunt u ons op dit punt niet tegemoet komen?

Minister **Dekker**: In de huurbrief heb ik de Kamer geïnformeerd over de quota. Ik heb ook toegezegd dat de Kamer de koopkrachtplaatjes voor 2005 zal krijgen. Dat betekent volgens mij nogal wat. Ik acht de motie echt overbodig.

De motie op stuk nr. 69 van mevrouw Van Gent en mevrouw Sterk betreft de voormalige

Dekker

kantoorpanden. Daarbij worden enkele opties besproken. Waar wij op problemen stuiten, moet er een inzet gepleegd worden inzake realisatie. Ik heb mijn inzet aangegeven in termen van de omzet van leegstand naar woningen. Wij moeten daarbij de problemen oplossen die zich voordoen. Ik ontraad de motie.

De motie op stuk nr. 70 van mevrouw Huizinga-Heringa vraagt de toepassingsmogelijkheden van "labelling" nader te bestuderen en onder de aandacht van gemeenten en verhuurders te brengen. Ik neem die motie over. Ik zal bezien hoe wij een en ander onder de gemeenten kunnen verspreiden.

De **voorzitter**: Aangezien de motie-Huizinga-Heringa c.s. (29800-XI, nr. 70) is ingetrokken, maakt zij geen onderwerp van beraadslaging meer uit.

Minister **Dekker**: Mevrouw Koëer-Kaya van D66 vraagt naar garanties voor de toekomst. Ik heb in mijn betoog een aantal keren aangegeven dat de investeringen wel degelijk moeten worden gerealiseerd. Wat de corporaties betreft zijn de getallen duidelijk. Ik zal die opharden wat betreft de regionale woningbouwafspraken. Mijns inziens is dit de basis waarop gewerkt moet worden. Dat moeten zij vervolgens realiseren. Ik zal dat volgen, zoals aangegeven.

De heer Van der Staaij heeft een opmerking gemaakt over het terugbrengen van het aantal moties. Ik hoop hiermee een aanzet daartoe te hebben gegeven.

Mevrouw Van Gent heeft enkele amendementen ingediend, namelijk die op de stukken nrs. 14 tot en met 18 en die op stuk nr. 25. Alle gaan over het terugdraaien van de bezuiniging op de huursubsidie die is ingevuld door het verhogen van de eigen bijdrage. Ik merk op dat alle amendementen een verschillend dekkingvoorstel hebben. Vorig jaar heeft het parlement ingestemd met de wijziging van de Huursubsidiewet waardoor de normhuren worden verhoogd. Hiermee is invulling gegeven aan de bezuiniging op de huursubsidie voor 2004. Over de noodzaak en de invulling van deze maatregel hebben wij reeds uitgebreid gesproken. Indertijd heb ik aangegeven dat het gezien de taak van het kabinet en de taakstelling van VROM onvermijdelijk is om ook

een besparing te realiseren op de huursubsidie. Dat standpunt heb ik nog steeds. Ik zie niet welke andere mogelijkheid daarvoor bestaat. Ik belast daarmee immers weer andere onderdelen van mijn beleid en andere artikelen op mijn begroting.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): De minister zegt steeds niet anders te kunnen. De minister kan wel degelijk anders. Ik weet heel goed dat mijn zes amendementen zes verschillende dekkingvoorstellen beogen. Dat is juist zo briljant! De keuze is aan de minister en aan de Kamer om deze onrechtvaardige korting op de huursubsidie terug te draaien. Ook dat is wat ik van de minister wil.

Minister **Dekker**: Ik heb aangegeven dat ik zeer lang heb gewikt en gewogen voordat ik deze taakstelling op de huursubsidie heb laten vallen. Ik heb getracht de andere onderdelen te ontzien. U hebt enkele dekkingen aangegeven, bijvoorbeeld het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting, maar er is geen wettelijke grondslag om die gelden aan te wenden voor een ander doel. Het bevrozen van de huren levert op basis van de laatste realisatie in 2005 ca. 25 mln op en niet de 70 mln die u voor dat amendement nodig hebt. De in het amendement op stuk nr. 19 genoemde 50 mln als besparing door een betere fraudebestrijding is een stelpost. Wij zouden dat wellicht kunnen binnenhalen, maar het schadebedrag is ook nog niet duidelijk en uiterst onzeker. Verder raad ik u ten zeerste het temporiseren van de ISV-II-uitgaven af, omdat daarover al afspraken zijn gemaakt.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Voorzitter. De minister slaat twee van mijn voorstellen over.

De **voorzitter**: Wij gaan niet de hele discussie over doen, mevrouw Van Gent!

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Ja, maar het is toch wel pikant, want het ene gaat om de wet-Hillen en het andere om de hypotheekrenteaftrek voor de allerrijksten.

De **voorzitter**: U kiest uw woorden, de minister de hare. Wij zijn nu al vanaf 13.15 uur bezig en u hebt voldoende mogelijkheden gehad om

te interrumperen. De minister geeft haar visie op de amendementen.

Minister **Dekker**: Ik heb dan nog het amendement van mevrouw Van Gent op stuk nr. 19 over het deels terugdraaien van de bezuinigingen op de huursubsidie door meer werk te maken van het voorkomen en het bestrijden van fraude. Ik heb net al gezegd dat de daarin genoemde 50 mln een stelpost is. Als het gaat om de hypotheekrenteaftrek verwijs ik maar naar de afspraken daarover in het Hoofdlijnenakkoord. Ook ik kom daar op dit moment niet aan!

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): U zegt dat het een stelpost is, maar stel nu dat er meer geld binnenkomt door die betere fraudebestrijding, bent u dan niet met mij van mening dat dit geld weer naar de huurders moet die wel een huursubsidie krijgen conform de afspraken?

Minister **Dekker**: Zo zou je het eigenlijk willen laten werken, maar dat kan niet zomaar. Het is heel jammer, maar zo'n rechtstreekse overheveling kan ik niet zomaar realiseren.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Maar dat is toch binnen de begrotingspost? Dat kan dus wel degelijk!

De **voorzitter**: Dat kan zijn, maar de minister gaat over haar antwoorden!

Minister **Dekker**: Voorzitter. Het amendement op stuk nr. 21 van de heer Samsom gaat over het verhogen van de uitgaven voor de inspectie met 1 mln. De dekking wordt gevonden in artikel 11, het tegengaan van klimaatverandering en emissies. De staatssecretaris heeft daar afgelopen maandag al van gezegd dat hij dit een sympathiek idee vindt, maar dat het nu niet nodig is. Het amendement-Samsom op de begroting 2004 voor 2 mln extra voor de inspectie wordt ingezet aan de ketenhandhaving. Door de voorbereiding komt 1,4 mln niet in 2004 tot besteding. In de tweede supplettoire begroting heb ik aangeven dit geld in 2005 weer voor dit doel weer aan de inspectie ter beschikking te stellen. Van de dekking heeft de staatssecretaris overigens aangegeven dat het anders in elkaar zit dan het amendement suggereert.

Dekker

Van het amendement op stuk nr. 22 van de heer Samsom heeft de staatssecretaris al aangegeven aanvaarding daarvan te ontraden.

Het amendement-Van Velzen op stuk nr. 36 is in de plaats gekomen van dat op stuk nr. 33. Als dekking wordt voorgesteld verlaging van de post kleine projecten van de begroting voor het agentschap Rijksgebouwendienst met 10 mln, terwijl daar 80 mln voor is gereserveerd. De beoogde inzet voor gemeenten is sympathiek, maar het gemeentelijk apparaat valt niet onder mijn begroting dus ook niet onder mijn verantwoordelijkheid. Bovendien is de inspectie al bezig met de professionalisering van handhaving en faciliteert deze, zonodig ook op gemeentelijk niveau. Het doel daarvan is dat de gemeenten op 1 januari a.s. over een adequaat handhavingproces beschikken op het terrein van de milieuhandhaving, maar dat is al voorzien binnen de begroting. De voorgestelde dekking is nu niet mogelijk; de aangegeven post van 80 mln betreft een geraamde omzet van kleine projecten in opdracht van andere ministeries, waaronder beveiligingsprojecten, die wij uitvoeren. Die middelen zijn op het ogenblik niet beschikbaar bij het agentschap voor de Rijksgebouwendienst, omdat de klant de Rijksgebouwendienst nog moet betalen voor de gewenste en geleverde diensten. Het betreft nu dus enkel een raming van de baten. De in de agentschapsbegroting geraamde baten en lasten kunnen niet worden ingezet voor een kasmatige dekking van VROM-uitgaven. Het zou alleen mogelijk zijn om de huisvestingsuitgaven bij de begrotingen van de departementen te verlagen.

Het amendement op stuk nr. 37 van mevrouw Van Velzen gaat over de verhoging van de uitgaven van de inspectie met 2 mln om de capaciteitsproblemen van zowel de Unit milieucriminaliteit als de VROM-IOD op te lossen en daarbij de diensten met 20 fte's uit te breiden. De staatssecretaris heeft al gemeld dat personele inzet de verantwoordelijkheid van een bewindspersoon is; de Kamer mag ons afrekenen op prestaties en de doelen. Ik erken dat deze diensten een krappe formatie hebben. Echter, per 1 januari 2005 starten zes interregionale milieuteams met elk 20 fte's. Daarnaast komen per politieregio in totaal nog 250 fte's ter beschikking voor de

milieuhandhaving; daarover is begin dit jaar op ministersniveau overleg met Justitie en BZK gevoerd. Ik sluit mij dus aan bij de staatssecretaris en ontraad het amendement, omdat er inmiddels een oplossing voor het probleem is gevonden en het amendement dus onnodig is. Voor de dekking geldt hetzelfde als voor het amendement op stuk nr. 36.

Mevrouw **Van Velzen** (SP): Dit amendement was gebaseerd op een tekortkoming die uit een vertrouwelijk rapport is gebleken. De staatssecretaris heeft een debat toegezegd, waarin hij zal reageren op dit rapport en met een plan van aanpak zal komen. Mag ik bij dezen middels u verzoeken om de toegezegde brief vóór de stemmingen over dit amendement aan de Kamer toe te doen komen, zodat wij een goed oordeel kunnen vormen?

Minister **Dekker**: Als ik dat kan realiseren, zal ik dat zeker doen. Ik ken de situatie niet, ik zal nagaan wat de mogelijkheden zijn. Mocht het niet mogelijk zijn, dan laat ik het de Kamer weten.

De staatssecretaris heeft al aangegeven dat er schriftelijk zal worden gereageerd op het amendement op stuk nr. 20 van de heren Koopmans en De Krom. Ik denk dat ik hiermee alle amendementen heb besproken.

Mevrouw **Van Velzen** (SP): Voorzitter. Al in september heb ik het amendement op stuk nr. 3 ingediend over het terugdraaien van de bezuinigingen op de huursubsidie. Nu kan ik me het advies van de minister inmiddels wel voorstellen, maar misschien wil ze het toch uitspreken.

Minister **Dekker**: Als u hoopt op een andere uitspraak dan die ik al heb gedaan, moet ik u teleurstellen.

Mevrouw **Van Velzen** (SP): U heeft geen oordeel gegeven over het amendement op stuk nr. 3. Ik suggereerde slechts dat ik me uw antwoord wel kan voorstellen.

Minister **Dekker**: Na het te hebben gezien, ontraad ik dit amendement met overtuiging.

De aanpak van illegale verhuur en huisjesmelkers, het tienpuntenplan van de VVD. Ik zal het pakket bekijken en mevrouw Veenendaal

een nader schriftelijk antwoord doen toekomen.

De heer **Depla** (PvdA): De minister heeft beloofd dat zij in tweede termijn terug zou komen op de motie-Koopmans.

De **voorzitter**: De minister is al op die vraag ingegaan.

De heer **Depla** (PvdA): Dan heb ik liggen slapen, mijn excuses.

De **voorzitter**: Het heeft zijn voordelen om wakker te blijven.

De algemene beraadslaging wordt gesloten.

De **voorzitter**: Ik stel voor om volgende week over de ingediende moties te stemmen en de week daarna over het wetsvoorstel en de amendementen.

Aldus wordt besloten.

De vergadering wordt van 19.10 uur tot 20.25 uur geschorst.

Aan de orde is de voortzetting van de behandeling van:

- het wetsvoorstel Vaststelling van de begrotingsstaten van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (VII) voor het jaar 2005 (29800-VII).

(Zie vergadering van 18 november 2004.)

De algemene beraadslaging wordt hervat.

De **voorzitter**: Toen ik de beide ministers zag binnenkomen, stelde ik vast dat zij zeer eigentijds en zonder stropdas gekleed zijn. Dat is niet iets waarover wij het vanavond moeten hebben, maar ik heet ze wel van harte welkom.

Minister **Remkes**: Maar mét colbert!

De **voorzitter**: Absoluut, dank u wel. De leden zijn op de hoogte van de minuten aan spreektijd die zij nog hebben. Daaraan zullen wij ons houden.

□

Mevrouw **Fierens** (PvdA): Voorzitter. Wij danken beide ministers voor de