

Vergaderjaar 2008–2009

31 700 XVIII

Vaststelling van de begrotingsstaten van de begroting Wonen, Wijken en Integratie (XVIII) voor het jaar 2009

Nr. 5

VERSLAG VAN EEN ALGEMEEN OVERLEG

Vastgesteld 16 oktober 2008

De algemene commissie voor Wonen, Wijken en Integratie¹ heeft op 25 september 2008 overleg gevoerd met minister Vogelaar voor Wonen, Wijken en Integratie over:

- **de brief van de minister voor Wonen, Wijken en Integratie d.d. 28 april 2008 inzake de indicatieve onderhoudsrichtlijn voor verenigingen van eigenaren (31 200-XVIII, nr. 60);**
- **een reactie op de brief van de vereniging van eigenaren «Groenhoven» over het innen van een vordering d.d. 3 juni 2008 (WWI0800132);**
- **de brief van de minister voor Wonen, Wijken en Integratie d.d. 19 juni 2008 inzake een voorstel om bij problematisch functionerende verenigingen van eigenaren in te kunnen grijpen via het zogeheten machtigingsmodel (31 200-XVIII, nr. 71).**

Van dit overleg brengt de commissie bijgaand woordelijk geredigeerd verslag uit.

Voorzitter: Van Gent

Griffier: Lemaier

trucje uit te halen. Dat zou oneigenlijk gebruik van die regeling zijn, maar__

Vragen en opmerkingen uit de commissie

De heer **Jansen** (SP): Voorzitter. Ik steek van wal met de vermogensbelasting die leden van een vereniging van eigenaren betalen over hun aandeel in het onderhoudsfonds. Over dat punt heeft mijn collega Depla het vorige keer ook gehad. Wat de SP-fractie betreft, is dat kolder, net als de argumentatie van de minister om dit te handhaven trouwens. Zij stelt dat woningeigenaren die geen lid van een vve zijn, ook gewoon vermogensbelasting betalen over geld dat opzij wordt gezet voor onderhoud. Dat zou juist volgens mij een reden kunnen zijn om een vve op te richten. Een individuele woningeigenaar kan geld dat hij opzij heeft gezet voor onderhoud, op ieder moment nog voor iets anders gaan inzetten, terwijl een vve-lid daar toch toestemming van zijn burens voor moet hebben. Ik kan me niet voorstellen dat deze mensen erop zitten te wachten dat hun buurman of -vrouw de onderhoudskas plundert voor een nieuwe homecinemaset. Natuurlijk kunnen vve-leden samenspannen om een fiscaal

¹ Samenstelling:

Leden: Van de Camp (CDA), Van Gent (GroenLinks), voorzitter, Van der Staaij (SGP), Kamp (VVD), Arib (PvdA), Poppe (SP), Weekers (VVD), ondervoorzitter, Dijsselbloem (PvdA), Depla (PvdA), Van Bochove (CDA), Van der Ham (D66), Vietsch (CDA), Sterk (CDA), Verdonk (Verdonk), Jansen (SP), Ortega-Martijn (ChristenUnie), Wolbert (PvdA), Van der Burg (VVD), Van Heugten (CDA), Bouchibti (PvdA), Jasper van Dijk (SP), Thieme (PvdD), Fritsma (PVV) en Van Toorenburg (CDA). Plv. leden: Bilder (CDA), Dibi (GroenLinks), Timmer (PvdA), Kant (SP), Blok (VVD), Bouwmeester (PvdA), Kraneveldt-van der Veen (PvdA), Willemse-van der Ploeg (CDA), Pechtold (D66), Blanksma-van der Heuvel (CDA), Neppéus (VVD), De Wit (SP), Voorde-wind (ChristenUnie), Heijnen (PvdA), Zijlstra (VVD), Sterk (CDA), Leerdam (PvdA), Ulenbelt (SP), Madlener (PVV) en Karabulut (SP).

dat is prima tegen te houden door simpelweg te verbieden dat geldt dat eenmaal in het onderhoudsfonds zit, teruggestort kan worden. De minister kan dat dus gewoon regelen.

De SP-fractie is enigszins verbaasd dat de minister uit het onderzoek Van huur- naar koopwoning de conclusie trekt dat de berichten van wethouders uit grote steden vals alarm zijn. Inderdaad stellen de onderzoekers dat de onderhoudsproblemen wel meevallen, maar ik kan vrijwel nergens een beschouwing over de relatie tussen de onderhoudstoestand en het inkomen vinden. Dat zou volgens ons toch het centrale punt van het onderhoud moeten zijn. Het probleem dat met name in Rotterdam geconstateerd werd, was dat de problemen zich concentreren aan de onderkant van de woningmarkt, dus bij mensen met lage inkomens die eigenaar zijn van goedkope en oudere woningen. Het onderzoek is echter breed geweest en heeft zich niet gefocust op dat specifieke probleem. Ik vraag mij af of de gemeente Rotterdam kennis heeft genomen van dit onderzoek en daarop heeft kunnen reageren. Ik ben benieuwd hoe men in Rotterdam tegen dit probleem aankijkt. Voorlopig is mijn conclusie echter dat het onderzoek niet echt betrekking heeft op het probleem dat wij en ook anderen hier in de Kamer tijdens de vorige vergadering hebben aangekaart. In het onderzoek staat overigens wel dat een onderhoudsachterstand voornamelijk wordt veroorzaakt door gebrek aan geld van de bewoners. Kortom, wij kunnen alle kanten op met het onderzoek. Dat is teleurstellend.

Er staan wel enkele interessante lessen voor de toekomst in. Goede voorlichting aan kopers van huurwoningen is van groot belang. Hierop inhoudend: de minister zal de suggestie van de SP-fractie om corporaties bij verkoop een indicatie van het onderhoud voor de komende tien jaar te laten geven, opnemen in een circulaire. Dat is mooi, maar is dat niet te vrijblijvend? Zouden bijvoorbeeld geen harde afspraken gemaakt moeten worden dat corporaties dat gewoon standaard meenemen? Corporaties kunnen hun kennis inzetten om niet-functionerende vve's beter te laten functioneren. Is de minister bereid om hierover afspraken te maken met de woningcorporaties?

Het samenbrengen van verenigingen van eigenaren van drie tot vier woningen, dus de kleine vve's, zodat een groter geheel ontstaat, is aan te bevelen. Dat vinden wij een goed idee. Dat is trouwens ook een conclusie van de Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting (SEV) in zijn rapport Aanpak verloederd particulier woningbezit. Daarin wordt gepleit voor bve's, wat staat voor buurtverenigingen van eigenaren. Dat lijkt mij een heel goede constructie. Het kan eigenlijk worden gezien als een vangnet voor bewoners die anders tussen wal en schip dreigen te vallen. Wat vindt de minister van deze suggestie?

Met betrekking tot wat voor soort woningen zouden vve's nuttig werk kunnen doen? Op dit moment is er alleen een verplichting om een vve op te richten in een situatie dat er sprake is van appartementsrechten. Daarbij gaat het dus vooral om hoogbouw. Wat de SP-fractie betreft, zou het een goed idee zijn om te bevorderen dat er ook vve's komen in laagbouw. Ook daar kan met een gemeenschappelijke aanpak immers worden bespaard op onderhoudskosten. Ik denk ook aan de energiebesparingsmaatregelen die nodig zijn. Dan is de aanwezigheid van zo'n vve een prima basis om de zaak collectief te kunnen aanpakken. De minister zou dit kunnen stimuleren en de woningcorporaties zouden alvast het goede voorbeeld kunnen geven door bij de verkoop van laagbouwhuurwoningen het lidmaatschap van een vve als voorwaarde te stellen. Ik stel me voor dat er voor een blok huurwoningen waarin ook verkochte huurwoningen zitten, een vve wordt opgericht waarin de woningcorporatie het beheer blijft doen. Zo wordt de verloedering van verkochte woningen tegengegaan en zijn de huiseigenaren op termijn nog goedkoper uit ook.

Voorzitter. Wij zeggen dus dat het goed zou zijn als een kleine vve van twee of drie woningen iets worden opgeschaald, dus tot een vve met

twintig tot vijftig woningen. Daarbij is op dit moment een knelpunt dat daar nogal wat notariële arbeid voor nodig is. Dan gaat de kassa bij de notarissen heel hard rinkelen. Ik zou mij kunnen voorstellen dat gekeken wordt of er een constructie mogelijk is waarmee je in één klap tegen een aantrekkelijk tarief al die aktes laat passeren. Op die manier wordt de drempel om die schaal wat efficiënter te maken, kleiner gemaakt.

Mevrouw **Vietsch** (CDA): Voorzitter. De CDA-fractie heeft met belangstelling en waardering kennisgenomen van de indicatieve onderhoudsrichtlijn voor verenigingen van eigenaren. Het is goed dat er stappen worden gezet om het functioneren van de vve zo nodig te verbeteren en om inzicht te krijgen in de noodzakelijke reserveringen en investeringen in het onderhoud. Dit instrument kan daarbij helpen. Uiteraard is het niet ineens perfect. Dat blijkt ook uit de reactie van de koepelorganisaties zoals opgenomen in hoofdstuk 6 van het rapport van Companen. Ik neem aan dat er op basis van die reactie verbeteringen zullen worden aangebracht en hoor graag een reactie van de minister hierop.

Dit nieuwe instrument is dus bruikbaar als start, maar het doel moet uiteindelijk zijn dat er per vve een meerjarenonderhoudsraming ligt. Dat is in het belang van de eigenaren. Uit de ontwikkelingen tot nu toe blijkt dat er binnen menige vve niet of nauwelijks wordt gevolgd hoe de wereld buiten verandert. Voorlichting blijkt dan ook moeilijk. Hoe gaan wij deze verenigingen van eigenaren bereiken met al het voor hen belangrijke nieuws uit de voorliggende brieven? Eigen verantwoordelijkheid? Prima! Maar voordat de gemeente via de rechter ingrijpt, is het stimuleren van de eigen verantwoordelijkheid wellicht een eerste stap die gemeenten moeten zetten. Stimuleert de minister de gemeenten daartoe?

De CDA-fractie is het eens met de conclusie van de minister naar aanleiding van de brief van de vve Groenhoven. Zeker, de vve heeft een fors probleem, maar het voorliggende voorstel is te verstrekkend. Uiteraard moet de vve wel het geld ontvangen waar zij recht op heeft. De minister wijst op het instrument van loonbeslag. Kan zij aangeven of dit middel met succes voor dit punt wordt toegepast?

Met instemming neemt de CDA-fractie kennis van de nieuwe IVBN Gedragscode verkoop (complexen) huurwoningen 2007. Is de minister bereid om te bevorderen dat bijvoorbeeld de brancheorganisatie Aedes deze of een vergelijkbare code gaat gebruiken? De marges om onderhoudsuitgaven te doen zijn bij de meeste particuliere en commerciële verhuurders voldoende. Bij een klein percentage is dat niet het geval. Vastgoed Belang heeft het in dat verband over 5%. Eigenaren met slechts één, hooguit twee woningen melden ons dat het huidige huurbeleid als effect heeft dat de exploitatie negatief is. Het onderhoud leidt daaronder. Dat leidt tot een bezoek richting de huurcommissie. In het ergste geval bevrozing van de huren en dus... De gevolgen zijn duidelijk! Wat kunnen wij doen voor deze «kleine» verhuurder?

Het antwoord van de minister ten aanzien van de fiscaliteit met betrekking tot het reservefonds van de vereniging van eigenaren lijkt weinig ruimte te bieden voor de door enkele woordvoerders gewenste oplossing. De CDA-fractie steunt de minister in haar conclusie.

Ten aanzien van de ontwikkeling rondom het machtigingsmodel wachten wij de voorstellen van de minister af.

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): Voorzitter. Je zult maar een kleine particuliere verhuurder zijn in Nederland! Je hebt een inflatievolgend huurbeleid, je hebt een Wet op het overleg huurders verhuurder en je hebt te maken met een WOZ-waarde die op lokaal niveau stijgt. Er zijn allerlei extra verplichtingen. Daarbij zijn ook heel goede verplichtingen waarbij gemeenten meer mogelijkheden krijgen om bijvoorbeeld de huisjesmelkers aan te pakken. Maar je hebt er wel allemaal mee te maken. Deze particuliere verhuurders worden dus in de sandwich genomen.

Ik heb tijdens het vorige algemeen overleg op 30 januari gevraagd hoe het met de marges zit. Hebben particuliere verhuurders überhaupt nog een marge? De minister heeft daarover informatie ingewonnen bij de betreffende organisaties, maar zij gaat daar in de brief eigenlijk maar heel kort op in. Daarin staat alleen dat die organisaties ook wat hebben gezegd over het huurbeleid. En daarmee is de kous af. Uit de cijfers en de mailtjes die mensen ons sturen, kan echter worden opgemaakt dat daar een probleem zit, zeker als er langjarige contracten zijn. Ik denk niet dat de minister een probleem waarvoor zij deels zelf verantwoordelijk is, zo kan afdoen. Ik heb het dus over de kleine particuliere verhuurders, over de groep die zich keurig gedraagt en die de verhuur als een aanvullend inkomen ziet, bijvoorbeeld bij een klein pensioen. Dat gold in het verleden bijvoorbeeld vaak voor ondernemers. Hoe gaan wij ervoor zorgen dat die mensen gewoon een normaal klein rendement kunnen hebben op die woningen? Het gaat om een totale groep van 450 000 particuliere verhuurders. Het probleem is dat een groot deel van die verhuurders een woningvoorraad heeft in de vooroorlogse wijken en dat die woningen ook heel onderhoudsintensief zijn. Dus juist bij deze woningen lopen wij het risico dat wij straks met verloedering te maken hebben. Volgens mij was ook het beleid van de minister om verloedering tegen te gaan en aan te pakken. Vandaar ook de maatregelen die ervoor moeten zorgen dat gemeenten daar beter op kunnen inspringen. Hoe zorgen wij ervoor dat die particuliere verhuurders aan hun onderhoudsverplichtingen kunnen voldoen? Ik hoor daarop graag een antwoord van de minister.

De heer **Jansen** (SP): Ik ben het met mevrouw Van der Burg eens dat die particuliere voorraad vaak uit oudere woningen bestaat met dus wat hoger dan gemiddelde onderhoudslasten. Daar staat echter tegenover dat die panden in het algemeen voor veel lager dan gemiddelde prijzen zijn aangekocht. Ik herinner haar aan het werkbezoek dat wij recent hebben gebracht aan de Rivierenwijk in Deventer, waar panden twintig jaar geleden voor 15 000 gulden zijn aangekocht. Die brengen nu de hoofdprijs aan huur op. Wat moet de minister van mevrouw Van der Burg precies doen? Moet in dit geval de puntentelling buiten werking worden gesteld? Wat wil de VVD hiermee?

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): Ik heb gewezen op het probleem dat ontstaat als het gevolg van het gevoerde beleid. Ik heb gevraagd welke oplossing de minister hiervoor heeft. Dat wil ik dus graag eerst even van de minister horen.

Voorzitter. Hoe verhoudt het beleid van deze minister op het terrein van huren, van extra rechten voor huurders en van extra rechten voor gemeenten om in te grijpen zich tot het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens? Daarin wordt gesproken van eerbiediging van het eigendomsrecht. Is de minister het met mij eens dat een nettohuur-opbrengst van € 0, zeker bij langjarige huurcontracten, eigenlijk niet kan? Kan zij aangeven hoe zij hierin staat?

De heer **Depla** (PvdA): Wil de VVD elk contract dat niet winstgevend is, in strijd met het EVRM verklaren?

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): Nee, maar er is wel een uitspraak van het Europees Hof in het kader van de Poolse kwestie. Daarin is bepaald dat iemand die een eigendom heeft, recht heeft op een klein rendement, en dat er geen sprake mag zijn van geen rendement of een negatief rendement. Daar verwijs ik naar. Ik wil dus graag de visie van de minister hierop horen. Hoe vertaalt zich dat naar de Nederlandse situatie?

De heer **Depla** (PvdA): Hoe breed ligt dit bij de VVD? Hebben mensen in de landbouwsector ook recht op een rendement? Moet ik als kleine aande-

lenbezitter naar het Hof stappen vanwege de rechten van de mens, omdat ik mijn rendement op de beurs op dit moment negatief is? Waar begint en eindigt dit recht van de mens?

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): Eerbiediging van het eigendom staat in de Grondwet. En er is gewoon een uitspraak van het Hof. Ik wil dus graag van de minister weten hoe dat in dit geval zit.

De heer **Depla** (PvdA): Mevrouw Van der Burg werpt nu wel allemaal mooie vragen op, maar als ik vraag waar volgens haar die grenzen eindigen, dan geeft zij geen begin van een antwoord. Het is dus wel duidelijk dat dit vooral retorische vragen zijn.

De heer **Jansen** (SP): Ik neem aan dat mevrouw Van der Burg, net zoals ik, de jaarverslagen van de organisaties van particuliere verhuurders leest. Het valt mij op dat de rendementen die landelijk gemiddeld door de particuliere verhuurders worden gehaald, voortreffelijk – en in mijn ogen gigantisch – zijn. Gaat de VVD-fractie dan ook iets doen aan de excessieve rendementen die in de sector behaald worden?

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): Wij ondernemen actie als die excessieve rendementen op oneigenlijk wijze verkregen zijn, dus als het om huisjesmelkers et cetera gaat. Maar als die rendementen op een gewone manier zijn behaald, dan is dat een kwestie van vraag en aanbod.

De heer **Jansen** (SP): Mevrouw Van der Burg zegt dus in feite: je mag je zakken vullen zolang dat binnen de wet kan. Als je dan tegenslag hebt, is het ook je eigen verantwoordelijkheid. De VVD moet niet van twee walle-tjes gaan eten.

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): Als je tegenslag hebt bij beleggingen of wat dan ook, dan is dat uiteraard je eigen risico. Maar als je op een gegeven moment wordt geconfronteerd met bepaalde zaken als gevolg van beleid van de overheid, dan moet die overheid ook nadenken over de consequenties. Dan heb ik het niet alleen over de consequenties voor de betrokkenen zelf, maar ook over de maatschappelijke consequenties in het kader van de wijkaanpak en de verloedering van dit soort huizen. Voorzitter. Ik vervolg mijn betoog. Schiet de minister door dit beleid niet in haar eigen voet? Door dat huurbeleid in combinatie met al die extra rechten en verplichtingen ontstaan panden die mogelijk niet onderhouden worden. Daar is dan immers geen geld voor. Wij weten allemaal wat voor effecten dat heeft. Hoe gaat de minister daarmee om?

Het kabinet heeft aangegeven dat energiebesparing in woningen buitengewoon belangrijk is. Dat geldt ook zeker voor dit type woningen. Als je vrijwel geen opbrengsten hebt, wordt het toch heel moeilijk om te investeren in de maatregelen die nodig zijn om tot energiebesparing te komen. Hoe denkt de minister hiermee om te gaan?

Ik heb tot slot nog een aantal punten over de vve's. Ik vind het in elk geval een sterke verbetering dat wij dat indicatieve instrument hebben. Hulde daarvoor! Ik vroeg mij wel af of de afschrijvingstermijn niet langer moet zijn. Er wordt vaak gesuggereerd om een afschrijvingstermijn van 30 jaar te hanteren. Hoe wordt daarnaar gekeken bij de indicaties? Ik sluit mij ten slotte aan bij de woorden van de heer Jansen over het omgaan met de vermogens.

De heer **Depla** (PvdA): Voorzitter. De politiek is alweer duidelijk: de VVD komt in ieder geval niet op voor de huurders. Die moeten vooral meer gaan betalen.

Het gaat vandaag over particuliere woningverbetering. Die is om verschillende redenen belangrijk. Ten eerste, wij moeten de levensduur van

woningen verlengen. Een steeds groter deel van de bouwproductie bestaat uit vervanging van gesloopte woningen en als wij met dit tempo woningen vervangen, moeten woningen gemiddeld 350 jaar meegaan. Woningen moet dus veel langer meegaan dan vijftig, zestig of zeventig jaar. Dan is goed onderhoud van levensbelang. Ten tweede, bewoners moeten meer invloed krijgen op hun eigen woonomgeving. Dan is de vereniging van eigenaren een vorm van zelforganisatie die bevorderd moet worden. Ten slotte is goed onderhoud van belang. Als dat niet goed geregeld wordt, leidt dat tot verloedering in buurten. Je zult maar behoren tot een vve en toevallig de bovenste verdieping bewonen terwijl de rest van de vve geen zin heeft om mee te betalen aan het onderhoud. Als het dak gaat lekken, dan komt het water toch echt het eerst bij jou binnen. Tegen die achtergrond is het goed dat wij nu stap voor stap proberen om de kwaliteit van de verenigingen van eigenaren te verbeteren. Daar ben ik blij mee. Maar er blijft natuurlijk altijd weer wat te wensen over.

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): De heer Depla begint met de uitspraak dat wij niet opkomen voor de huurders. Maar wat hebben de huurders eraan als hun huis niet goed onderhouden wordt en als daar klachten over zijn? Of moet de gemeente dan maar ingrijpen en nationaliseren? Is dat de enige oplossing?

De heer **Depla** (PvdA): Mevrouw Van der Burg weet dat de Partij van de Arbeid het liefst alles wil nationaliseren, dus wat dat betreft: het kan niet klein genoeg en niet groot genoeg beginnen! Maar goed, ik was bezig met de vereniging van eigenaren en de particuliere woningverbetering.

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): Kunt u misschien mijn vraag beantwoorden?

De **voorzitter**: Ik stel voor dat wij hier niet onderling over gaan discussiëren.

De heer **Depla** (PvdA): Als mensen naar de bekende weg vragen, krijgen ze zo'n antwoord.

De **voorzitter**: Mevrouw Van der Burg, heeft u nog een vraag of laat u het hierbij? Ik stel voor dat de heer Depla dan zijn betoog vervolgt. Ik breng na deze opwinding even de rust terug.

De heer **Depla** (PvdA): Als er zo'n parodie over nationaliseren volgt als je de huren wilt beschermen, dan krijgt mevrouw Van der Burg ook een antwoord waarmee die parodie wordt uitvergroot. Er ligt een wetsvoorstel voor om de positie van gemeenten ten aanzien van vve's te versterken. Het is heel belangrijk dat het een soort drietrapsraket is. De voorlichting aan kopers moet beter worden. Mensen moeten weten dat er ook onderhoud zal volgen als zij een appartementsrecht kopen. Zij moeten kijken of er genoeg geld in de pot zit. Immers, als je er eenmaal in zit, kun je er niet meer uit en heb je een soort kat in de zak gekocht. Het is dus belangrijk dat die informatievoorziening verbetert, richting notarissen maar ook richting eigenaren. Het is goed dat er in situaties waarin het beroerd gaat, een soort programma wordt opgezet. Dat gebeurt soms met gemeentelijke steun. Zo is er in Rotterdam met de steun van de Rabobank, een woningbouwcorporatie en de gemeente een soort programma opgezet om achterstallig onderhoud aan te pakken. Mensen kunnen steun krijgen in de vorm van een zachte lening, maar daar wordt wel een voorwaarde aan verbonden. Als de boel vervolgens is opgeknapt en de steigers zijn weggehaald, mag het proces niet weer van voren af aan beginnen.

Mensen moeten tegelijkertijd ook preventief bezig zijn. Zij moeten ervoor zorgen dat de kwaliteit van de vereniging van eigenaren beter wordt en dat zij zich aansluiten bij een goede beheerder. Dat geldt ook voor heel kleine vve's die geen goede beheerder kunnen krijgen, omdat zij niet interessant zijn. Die heel mooie aanpak past in Rotterdam. Er worden kansen geboden aan de vereniging van eigenaren, maar er worden wel voorwaarden gesteld, zodat het de volgende keer niet weer fout gaat. De situatie kan zich voordoen dat niet iedereen wenst mee te doen aan die aanpak. Daarom is het goed dat het wetsvoorstel er ligt, dat gemeenten kunnen ingrijpen bij niet-functionerende verenigingen van eigenaren. Het is goed om het wetsvoorstel uit te werken. Wij willen daar wel graag een tijdsplanning bij. Het gebeurt wel vaker dat dit soort wetgeving, waarbij wij ook voor een deel van het ministerie van Justitie afhankelijk zijn, heel lang blijft liggen, terwijl iedereen het er inhoudelijk over eens is. Zo zijn we ook al tien jaar bezig met de wijziging van de Ontheeningswet. Sinds 1 mei van dit jaar is in het Burgerlijk Wetboek opgenomen dat er een onderhoudsfonds bij elke vereniging van eigenaren moet zijn. Wij hebben lang gesteggeld over de vraag of daar nu een norm in moet of dat alleen maar wordt gezegd dat er een fonds moet zijn en hebben gezegd: eerst maar eens kijken hoe het gaat werken en dan kunnen wij daarna altijd nog verder zien. Ik begrijp uit de gegevens dat er op dit moment nog heel weinig is gebeurd. Gisteren stond in de GPD-bladen dat uit het laatste onderzoek blijkt dat nog maar weinig verenigingen van eigenaren zich aan dat artikel houden en dat er in veel gevallen nog steeds geen onderhoudsfonds is. Kloppen die gegevens en, zo ja, wat kan daaraan worden gedaan? Ik vraag me af of de indicatieve richtlijn die nu gemaakt is, praktisch is. Eigenaren kunnen daaruit opmaken hoeveel zij zouden moeten gaan bijdragen aan dat onderhoudsfonds om te voorkomen dat zij na tien jaar, als het dak vernieuwd moet worden, geen geld in de pot hebben en financieel in de problemen geraken. Volgens die indicatieve richtlijn zou bij een gemiddelde Amsterdamse etagewoning van 65 m² in een gebouw met minder dan vier woonlagen en gebouwd in 1940 worden aangeraden om tussen de € 325 en € 390 per jaar opzij te zetten voor onderhoud. Dat lijkt me toch wel een voorzichtige schatting. Als je in zo'n pand met drie woonlagen zit, dan zou je in twintig jaar tijd ongeveer € 20 000 opgebouwd hebben, exclusief rente. Dan is het de vraag of dat één keer in de twintig jaar toereikend is voor het onderhoud. Mijn vraag luidt: is dit nu eigenlijk wel de goede richtlijn en is het niet veel verstandiger om met een vast percentage te gaan werken van de herbouwwaarde in de brandverzekering? De WOZ-waarde zegt immers niets over de werkelijke kosten, die zegt iets over de marktwaarde. De opstalverzekering geeft inzicht in de kosten om iets weer aan de gang te krijgen. Het gaat vaak mis bij het verkopen of bij het splitsen van woningen. Er is een ministeriële regeling in het kader van het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH) opgesteld voor de verkoop van woningen. Daar zou nog eens kritisch naar gekeken moeten worden. Er moet een richtlijn komen waarin staat dat corporaties bij verkoop een bepaalde som geld moeten meegeven voor het onderhoud gedurende een bepaald aantal jaar. Daarbij geldt natuurlijk wel een uitzondering voor de kluswoningen. Er moet echter een standaard zijn. En als daarvan wordt afgeweken, moet dat gemotiveerd worden. Daarnaast is er het splitsen van particulier bezit. Amsterdam heeft daarvoor een richtlijn opgesteld, waarmee grote problemen worden voorkomen. Daarin wordt gesteld dat bij het splitsen van woningen het onderhoud goed op orde moet zijn. Het zou goed zijn als die Amsterdamse richtlijn wordt verspreid onder andere gemeenten. Ook tijdens ons werkbezoek aan Deventer is immers gebleken dat er bij splitsing van particulier woningbezit na verloop van tijd ellende ontstaat. Wil de minister dit actief onder de aandacht van gemeenten brengen?

De heer **Jansen** (SP): De heer Depla pleit voor het meegeven van een soort bruidsschat bij de verkoop van corporaties die dan in het onderhoudsfonds wordt gestort. In het verleden is door staatssecretaris Remkes gezegd dat er alleen maar corporatiewoningen moeten worden verkocht als het onderhoud op peil is, dus als er geen sprake is van achterstallig onderhoud. Is dat niet een nog verstandiger strategie?

De heer **Depla** (PvdA): Je kunt twee dingen doen. Je kunt zeggen dat een pand voor een bepaald aantal jaar vrij moet zijn van groot onderhoud. Dat is natuurlijk het beste. Maar er kunnen redenen zijn, bijvoorbeeld bij een kluswoning, om het te verrichten onderhoud in de prijs te verdisconteren. Ik ben het met de heer Jansen eens dat het een verkeerde benadering is om te zeggen: u krijgt korting, want het pand is niet goed onderhouden. Dan verschuif je het probleem naar de toekomst. Het gaat vaak om mensen die met het laatste deel van hun inkomen nog net zo'n woning kunnen betalen. Zij hebben die korting eigenlijk al opgegeten, zodat er geen onderhoud meer mogelijk is. Ik ben het dus met de heer Jansen eens dat het uitgangspunt moet zijn dat het onderhoud op peil moet zijn. Maar ik wil het ook weer niet zo geregeld hebben dat goede experimenten als kluswoningen ineens onmogelijk zouden worden. Het is dus: nee, tenzij.

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): U pleit toch voor een bruidsschat van die corporaties. Wat wilt u daar dan mee?

De heer **Depla** (PvdA): De kern moet zijn dat corporaties in principe geen woningen met achterstallig onderhoud verkopen. Dat moet gewoon in die ministeriële regeling, in die MG-circulaire, worden vastgelegd. Daarbij moeten uitzonderingen worden gemaakt voor experimenten à la de kluswoningen. Dat moet het vertrekpunt zijn.

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): Betekent dit dat er geen onderhoudsfonds van de corporaties hoeft te komen als het onderhoud op orde is? Dan hoeft er geen bruidsschat te komen?

De heer **Depla** (PvdA): Het doel is duidelijk. Het gaat erom dat mensen die een appartement kopen, weten waar zij aan toe zijn. Zij moeten niet ineens met achterstallig onderhoud worden geconfronteerd. Mensen gaan immers vaak tot het einde van hun financiële spankracht om een woning te kopen. Het is hun droom om een eigen woning te hebben. Een woning die een corporatie verkoopt, moet gewoon goed onderhouden zijn. Groot onderhoud moet de eerste tien jaar niet nodig zijn. Volgens mij zijn wij het hierover hartgrondig met elkaar eens.

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): Het antwoord op mijn vraag luidt dus gewoon «ja».

De heer **Depla** (PvdA): Het ligt eraan hoe de vraag wordt gesteld. Afhankelijk daarvan kan het antwoord «ja» of «nee» zijn. Volgens mij zijn wij het met elkaar eens.

Voorzitter. Ik vervolg mijn betoog. De vereniging van eigenaren moet zich ook inschrijven in het register van de Kamer van Koophandel. Hoe staat het daarmee? Is er op dat vlak sprake van ontwikkelingen? Zo nee, wat gaan wij daaraan doen? Die verplichting is er immers niet voor niets gekomen.

Ik heb ten slotte nog een opmerking die meer samenhangt heeft met het onlangs gevoerde debat over de huisjesmelkers. Die gaat over de rol van de notaris en over het belang van goede en eerlijke voorlichting over de daadwerkelijke waarde en het te verwachten onderhoud van een woning. Mensen die een appartement kopen, moeten ervan op aan kunnen dat

iedereen weet waar hij aan begint en het onderhoud kan betalen. Je zal maar in een appartement wonen dat onderdeel uitmaakt van een complex waarbij twee van de vier eigenaren denken: het zal mijn tijd wel duren. Dan moet het mogelijk zijn om ervoor te zorgen dat er voldoende geld is om dat onderhoud te plegen. Dat moet kunnen worden afgedwongen bij de andere eigenaren.

De **voorzitter**: Ik stel voor dat wij tot tien over drie schorsen. Ik maak u er wel op attent dat er om half vier gestemd moet worden over de moties die zijn ingediend tijdens het debat over de ov-chipkaart. Wij zullen het algemeen overleg dan even moeten onderbreken.

Antwoord van de minister

Minister **Vogelaar**: Voorzitter. Ik dank de leden van de commissie voor hun inbreng en constateer dat zij de beleidslijn en de aangekondigde maatregelen steunen om de positie van de vereniging van eigenaren en van de gemeente te versterken, zodat achterstallig onderhoud kan worden aangepakt.

Mevrouw Van der Burg heeft een aantal keer opgemerkt dat de situatie van de kleine verhuurders wat problematisch is geworden. Zij noemde daarbij ook tussen neus en lippen de Wet op het overleg huurders verhuurder. Die wet is dinsdag met tegenstemmen van haar fractie in de Eerste Kamer aanvaard. Ik ben erg blij dat er een ruime meerderheid was, ook in de Eerste Kamer, die dat wel een verantwoord wetsvoorstel vindt. Het gaat bij de maatregelen die ik neem om een aantal dingen. Ten eerste gaat het om versterking van de voorlichting aan particulieren die in een vve participeren of overwegen daarin te gaan participeren. Ten tweede moeten de gemeenten meer mogelijkheden krijgen om te interveniëren als vve's zelf hun verantwoordelijkheid niet nemen. Ik heb daarvoor een aantal maatregelen in petto.

De commissieleden hebben een aantal heel concrete vragen gesteld over die verschillende maatregelen. De heer Jansen vraagt of de onderhouds-reservering van de vereniging van eigenaren kan meetellen in box 3 in plaats van box 1. Box 3 heeft betrekking op sparen en beleggen. Het is heel lastig om aan dit sympathieke voorstel tegemoet te komen. Het betekent ten eerste dat je een uitzondering maakt voor een bepaalde categorie eigenaren. De heer Jansen geeft een suggestie op grond waarvan die gemaakt kan worden, maar is die juridisch houdbaar? Gaat dat werken voor de groep mensen met een niet zo sterke inkomens- en vermogenspositie? De drempel in box 3 is circa € 20 000. Daarboven kom je er pas voor in aanmerking. Ik verwacht derhalve dat het voor een groot deel van de mensen nauwelijks soelaas biedt. Het is in elk geval een fiscale maatregel die met de collega's van Financiën besproken moet worden. Bij hen is er geen bereidheid om dat in de fiscale constructies op te nemen, omdat het onwenselijk is om gedifferentieerd om te gaan met bepaalde categorieën eigenaren.

De heer **Jansen** (SP): Mensen met een heel laag inkomen kunnen vanwege die drempel er inderdaad niet van profiteren. Dat vervult mij als SP'er altijd met spijt. Voor mij was het hoofdargument een principiële kwestie: het geld dat in het onderhoudsfonds zit, kan niet meer teruggestort worden. Dat was immers de voorwaarde die ik geformuleerd heb. Ik vind het dan onredelijk om dat geld in dat fonds als vermogen mee te tellen. Ik zie het als een stimulans om een vereniging van eigenaren aantrekkelijk te maken, ook als je niet verplicht bent om een vve op te richten. De «level playingfield»-discussie is dan niet meer aan de orde, want iedereen kan dan een vve oprichten en komt dan in aanmerking voor die korting. Kan de minister met de staatssecretaris van Financiën nagaan of dat mogelijk is?

Minister **Vogelaar**: Ja.

Mevrouw **Vietsch** (CDA): Ik ben getriggerd door deze discussie. Wanneer je een vermogen bij de vve hebt staan, zit dat ook in je vermogen uit de verkoop van je huis, want bij de notaris gaat de prijs omhoog. Het zit dus ook in de WOZ-waarde, waarover je belasting betaalt. Is dat niet dubbel, omdat het én bij het huis én bij het eigen vermogen geteld wordt?

Minister **Vogelaar**: Ik betwijfel of het vve-vermogen meetelt in het vermogen van het huis. Ik zal dat uitzoeken.

De heer Jansen heeft voorgesteld om de vve's ook op het niveau van individuele, grondgebonden woningen te stimuleren. Ik wil dit sympathieke idee uitdragen, maar er is wel sprake van andere constructies dan bij de vve's. Men krijgt geen gemeenschappelijk eigendom, wanneer men iets gemeenschappelijks doet aan de leefbaarheid en de omgeving van die woningen of men gemeenschappelijk afspreekt om zoiets te financieren. Er zijn overeenkomsten in het gemeenschappelijk onderhoud en ook de leefbaarheid, maar het eigendomspunt is een cruciaal verschil met de vereniging van eigenaren. Het gebeurt al hier en daar, maar ik wil het zeker nog wat verder stimuleren door het uit te dragen naar gemeenten en woningcorporaties.

De heer Jansen heeft twijfels bij het onderzoek dat wij onder 20 000 eigenaren hebben laten uitvoeren. Volgens hem is er onvoldoende gefocust. Het is immers bekend dat die problematiek zich in bepaalde regio's voordoet. De beperking van het onderzoek is dat wij wel hebben gevraagd naar de inkomenspositie van mensen, maar dat veel mensen niet erg bereid zijn om daarop te antwoorden of daarover informatie te verstrekken. Dit is in elk geval niet onderzoekstechnisch op te lossen. Er is geen overleg geweest met de gemeente Rotterdam, maar wel met een aantal woningcorporaties daar. Wij hebben van hen in ieder geval niet vernomen dat zij door die beperking twijfelden aan de juistheid van de uitkomsten van het onderzoek.

De heer **Jansen** (SP): Deze discussie is begonnen met een artikel waarin Vestia, onder andere in Rotterdam zeer actief, zei: wij hebben twintig jaar geleden een flink aantal woningen verkocht; daar treden nu problemen met achterstallig onderhoud op terwijl zij destijds bij de verkoop prima onderhouden waren. Heeft Vestia dit onderzoek ook gezien? Uit de vraagstelling valt op te maken dat vooral mensen die recent, na 2000, een woning hebben aangekocht, hebben meegedaan. Dit probleem komt echter juist vooral voor bij woningen die langer geleden verkocht zijn.

Minister **Vogelaar**: Vestia heeft kennisgenomen van het onderzoek en heeft die kritische opmerkingen niet gemaakt. Het onderzoek ligt er en ik kan dat niet meer veranderen. U kunt er kennis van nemen. Als u vindt dat er verder nog iets moet gebeuren, dan hoor ik dat wel.

De **voorzitter**: Dat is bijna een uitnodiging!

Minister **Vogelaar**: Ik probeerde mijn woorden ook nog in te slikken. De heren Jansen en Depla hebben een vraag gesteld over de gedragslijn bij de verkoop van woningen door corporaties. Ik ben het eens met de benadering van de heer Jansen, namelijk dat corporaties kwalitatief goede woningen moeten verkopen die niet te kampen hebben met achterstallig onderhoud. Ik draag dat ook uit en zal dat in de MG-circulaire nog een keer expliciet opnemen. Bij kluswoningen ligt het anders. Maar dan is sprake van een bewuste beleidskeuze en worden die woningen ook zo in de markt gezet. Dan weet zo'n koper ook waar hij aan begint. Dan kan er ook geen enkel misverstand over bestaan dat hij een kat in de zak koopt.

Mevrouw **Vietsch** (CDA): U betitelt een kluswoning dus altijd als een «kat in de zak»-woning.

Minister **Vogelaar**: Ja, een beetje wel. Je weet immers dat je met die «kat» aan de slag moet om er iets moois van te maken, toch?

Mevrouw **Vietsch** (CDA): Het kan ook een heel goede kans zijn . Een kat in de zak is volgens mij altijd negatief.

De **voorzitter**: Natuurlijk niet, mevrouw Vietsch! Niet zo chagrijnig! Dat kan altijd iets moois worden. Ik stel voor dat de minister haar betoog vervolgt. Misschien kunt u er nog eens samen over doorfilosoferen.

Minister **Vogelaar**: Ik kom te spreken over de onderhoudsmeter. Wij zijn bepaald niet over één nacht ijs gegaan met die indicatieve onderhoudsmeter. Soms krijg je uit de kritische c.q. cynische commentaren wel eens een beetje die indruk, maar dat is absoluut niet het geval. Er is een heel onderzoek uitgevoerd waarbij allerlei onderhoudsplannen zijn geanalyseerd. Het gaat daarbij om honderd onderhoudsplanningen van bestaande vve's en duizend appartementencomplexen van corporaties met 30 000 woningen daarin. Dat is dus een pittig aantal. Op grond van die analyses zijn in de onderhoudsmeter een aantal aannames en berekeningen gemaakt. Daarbij is gezorgd voor een evenwichtige spreiding. Er is gekeken naar bouwjaar, wel of geen lift, het woningtype, de grootte en de staat van het onderhoud. Je kunt er dus vooralsnog van uitgaan dat het een redelijk evenwichtig geheel is. De heer Depla refereerde aan een misverstand. Wat voor uitgangspunt neem je: de herbouwwaarde of de WOZ-waarde?

De **voorzitter**: Was dit nu de stemmingsbel?

De heer **Depla** (PvdA): Nee, die is veel langer. Het gaat mij niet zozeer om de WOZ-waarde. Ik begrijp dat die niet werkt. In dat geval zou voor een woning midden op de Dam veel meer in reserve moeten worden gehouden dan voor eenzelfde woning in een gelijke staat van onderhoud aan de andere kant van de stad. Er bestaan tegenwoordig opstalverzekeringen die niet uitgaan van de WOZ-waarde, maar van de herbouwwaarde.

Minister **Vogelaar**: Dat was vroeger ook al zo. Net als bij de opstalverzekering, gebruiken wij bij deze indicatieve onderhoudsmeter de herbouwwaarde.

Mevrouw Vietsch vroeg of de afschrijvingstermijn die is opgenomen in de onderhoudsmeter nog eens kan worden bekeken. Ik zal dat meenemen. Wij hebben afgesproken dat wij er een tijdje mee werken en dat er opnieuw naar wordt gekeken als er signalen komen dat er nog tekortkomingen in zitten. Dit punt schrijven wij alvast op. Er wordt op grote schaal gebruikgemaakt van de onderhoudsmeter. Ik meen dat er al 10 000 hits zijn op de website. Dat schijnt vrij aanzienlijk te zijn. Er zijn nog weinig klachten binnengekomen, behalve een enkele kritische noot van een briefschrijver die geloof ik ook bij de woordvoerders bekend is.

Mevrouw Vietsch vroeg ook of gemeenten actief hun eigen verantwoordelijkheid invullen voordat zij de stap zetten die ik ga creëren om naar de rechter te stappen met dat machtigingsmodel en of ik dat niet wat verder zou moeten stimuleren. Ik ben het ermee eens dat het begint met voorlichting. Daaraan probeer ik invulling te geven via bijvoorbeeld de VROM-site, de onderhoudsmeter en het verstrekken van budgetten aan de belangenvereniging zodat zij een krantje kunnen uitgeven om informatie te verschaffen over alle nieuwe ontwikkelingen. Gemeenten doen dat ook heel actief. Hier in Den Haag is bijvoorbeeld een helpdesk ingericht voor

vve's. Daar zitten mensen die heel actief informatie geven. De invulling verschilt heel erg per gemeente, maar de aard van de problematiek verschilt ook per gemeente. Den Haag en Rotterdam zijn heel actief. Daar zijn ook de allergrootste problemen met vve's van mensen met een kleine portemonnee met alle risico's van dien wat betreft het onderhoud. Ook had mevrouw Vietsch een vraag over het instrument van loonbeslag.

De **voorzitter**: Ik moet u even onderbreken, want er is toch wat verwarring over de bellen. Wij hebben het even gecheckt, want ik zag allemaal collega's naar de zaal lopen. U moet gaan stemmen. Ik schors de vergadering voor ongeveer vijf minuten. Ik vraag u zo snel mogelijk terug te komen.

Mijn excuses. Wij hadden niet helemaal juiste informatie doorgekregen. Dat kan gebeuren. Het komt overal voor. De minister vervolgt haar betoog. Ondertussen wachten wij met kloppend hart op de lange bel voor de stemmingen.

Minister **Vogelaar**: Ik was net aangeland bij de vraag van mevrouw Vietsch over het loonbeslag. Wij weten niet of dat in dit soort situaties wordt gebruikt. Ik weet wel dat loonbeslag heel frequent wordt gebruikt in vergelijkbare situaties. Wij komen daar uitgebreider over te spreken bij de behandeling van het wetsvoorstel. Ik zal mij erover laten informeren. Juridisch kan het in elk geval wel.

Mevrouw **Vietsch** (CDA): Ik vroeg of er praktijkvoorbeelden zijn. Als het een keer is gebeurd, is het immers makkelijker omdat daarnaar kan worden verwezen. Als de minister een voorbeeld kent, horen wij dat graag.

Minister **Vogelaar**: Ik zeg graag toe dat ik daarnaar zal kijken, mevrouw Vietsch. U vroeg of ik de Gedragscode verkoop (complexen) huurwoningen van de IVBN onder de aandacht van Aedes zou willen brengen. Dat zal ik doen.

Mevrouw Van der Burg en mevrouw Vietsch vroegen naar maatregelen voor particuliere verhuurders met een beperkt aantal woningen als zij door mijn huurbeleid, dat inflatievolgend is, niet meer in het onderhoud kunnen voorzien. Er is ook gevraagd hoe het zit met rendementen van kleine verhuurders. Ik heb de cijfers opgezocht. Er kan absoluut niet worden gezegd dat de rendementen van verhuurders heel erg slecht zijn, zeker waar het gaat om de institutionele beleggers. Over de kleinere particuliere verhuurders hebben wij onvoldoende specifieke informatie. Het voorstel is op zich sympathiek. Als mensen echter een belegging willen doen voor hun pensioen, moeten zij afwegen hoe zij denken dat zij de minste risico's lopen. Zij hebben een aantal opties met de risico's die horen bij beleggen, sparen en dat soort zaken, als gevolg van de ontwikkelingen die zich in die markt kunnen voordoen. Kijk wat er nu gebeurt met mensen die hun geld in effecten hebben belegd omdat zij dachten dat zij daarmee hartstikke goed zaten. Ik denk dat je nu beter, zelfs met een inflatievolgend huurbeleid, in deze sector kunt zitten dan op de effectenbeurs. Dat zijn de risico's van het leven.

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): Dat is natuurlijk een vreemd antwoord, minister. Als er sprake is van een markt van vraag en aanbod, ben ik het helemaal met u eens dat mensen risico lopen. Dit heeft natuurlijk ook te maken met overheidsingrijpen in een markt. De situatie die u beschrijft is toch een andere.

Minister **Vogelaar**: Dat vind ik niet. Als een particulier besluit om te beleggen in woningen en die vervolgens verhuurt, weet hij dat er huurregelgeving bestaat in Nederland. Ik ga ervan uit dat hij in zijn afwegingen

betreft of hij het wenselijk vindt om zich op die markt te begeven of niet. Dat hoort daar gewoon bij, eigen verantwoordelijkheid en een beetje nadenken. Dat moet u toch ontzettend aanspreken.

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): Uiteraard spreekt ons dat ontzettend aan. Ik heb u echter ook gevraagd of u dit rechtvaardig of eigenlijk vindt als er sprake is van een rendement van nul of een negatief rendement. Een burger mag toch immers ook verwachten dat de overheid redelijk is.

Minister **Vogelaar**: Het huurbeleid is inflatievolgend. In de meeste gevallen is er sprake van rendement. Ik kan dat niet voor iedereen zeggen. In een aantal situaties zullen die rendementen niet groot zijn, maar dat heeft ook iets te maken met het type woningen waarin de persoon in kwestie heeft besloten te beleggen en de huur die daarbij redelijkerwijs kan worden gevraagd. Dat is helder. Als iemand een huis koopt en daar zijn geld in belegt, kan hij op basis van de puntentoeiding berekenen wat de maximale huur is die hij kan vragen. Hij kan op de minimumvariant gaan zitten. Het huurbeleid is inflatievolgend. Hij kan zelf, of met behulp van een accountant, berekenen wat het rendement op die panden in de komende jaren zal zijn. Hij kan dan de afweging maken of hij denkt dat hij elders een beter rendement kan halen. Dat is voor mij heel simpel.

De heer **Depla** (PvdA): Als het om rendement gaat, moeten wij niet alleen naar de huurontwikkeling kijken. Het rendement betreft zowel vermogensontwikkeling als de cashflow. Het gaat om de combinatie.

De **voorzitter**: Is dit een vraag of een opmerking?

De heer **Depla** (PvdA): Ik wil weten of de minister het met mij eens is dat bij het rendement niet alleen naar de huren moet worden gekeken, maar ook naar de vermogensontwikkeling.

Minister **Vogelaar**: Ik ben het helemaal met u eens, mijnheer Depla. De heer Jansen refereerde daar ook al aan in een debat met mevrouw Van der Burg. Het is een bijkomend effect. Ik heb het nu alleen nog maar over het directe rendement, over wat een eigenaar er jaarlijks uit kan halen. U spreekt over het indirecte rendement, namelijk de waardevermeerdering en wat de eigenaar er dus uit kan halen als hij het geld nodig heeft voor zijn pensioen. Kortom, de tranen kunnen achterwege blijven.

Mevrouw **Vietsch** (CDA): Voordat de tranen echt gewist worden, wil ik onder de aandacht brengen dat niet alle woningen duurder worden. Dat is meestal wel het geval, maar er is een aantal uitzonderingssituaties. Het is slechts een klein percentage, 5, van de particuliere verhuurders dat kleine woninkjes verhuurt. Ik wil de mailtjes van die mensen doorsturen. Daar zitten echt zielige gevallen bij waarbij u uw zakdoek zou pakken, minister. Wilt u eens naar dat soort gevallen kijken? U geeft immers zelf aan dat u daar tot op heden geen informatie over hebt ontvangen.

Minister **Vogelaar**: Dat is niet waar. Ik krijg ook met zekere regelmaat brieven en mailtjes over dit soort gevallen. Er zitten twee kanten aan. De eerste is waar wij net over spraken, namelijk de vraag of wij iets moeten doen voor de mensen die daarin beleggen voor een pensioentje. Mijn antwoord op die vraag is helder. De tweede vraag is wat wij doen als die mensen het onderhoud niet kunnen betalen doordat zij in de problemen komen. Gemeenten zetten daarvoor een aantal instrumenten in die ik in het kader van het ISV beschikbaar stel. Soms wordt er heel bewust voor gekozen om bij een renovatie van een wijk of buurt ook een beetje subsidie te geven aan particuliere eigenaren om ervoor te zorgen dat die rotte kiezen niet blijven bestaan. In een aantal gevallen spelen corporaties

daar een rol in. Als zij in zo'n gebied bezig zijn met een renovatie, doen zij een aanbod aan een particuliere verhuurder om mee te doen. Zo'n verhuurder kan dan gebruik maken van zaken die collectief worden gedaan en kan dus dat onderhoud veel goedkoper uitvoeren dan als hij het individueel had moeten aanbesteden. Er is echt een aantal instrumenten op de markt om iets te doen aan de specifieke problematiek van het achterstallig onderhoud en dat gebeurt dus ook.

De **voorzitter**: Dit is wel de stemmingsbel. Ik schors de vergadering tot na de stemmingen en dan krijgt eerst de heer Jansen het woord om een vraag te stellen.

De heer **Jansen** (SP): Wij waren gebleven bij discussie over heel kleine huiseigenaren die het financieel niet zouden trekken. Dat komt voor. Dat wordt ook bij de SP-fractie regelmatig aangekaart. Ik denk dat de problematiek vergelijkbaar is met die van de superkleine vve'tjes waar ook geen sprake is van professioneel beheer, waardoor het ene gat dicht wordt gestopt met het andere. Dat is een ander probleem dan mevrouw Van den Burg aankaartte. Ik kan mij voorstellen dat de minister wel eens kijkt op dit of een specifieke manier kan worden aangepakt. Dat moet wat mij betreft niet gebeuren door er een hoop geld tegenaan te gooien.

Minister **Vogelaar**: Ik kan mij voorstellen dat ik eens met corporaties en gemeenten spreek in gebieden waar dit speelt, te beginnen met Den Haag en Rotterdam, om te bezien of corporaties bijvoorbeeld dat bezit niet over zouden kunnen nemen als dit soort problematische situaties zich voordoet. In feite betreft het immers mensen die eigenlijk niet in staat zijn om de panden goed te onderhouden, die daarvoor onvoldoende professionaliteit hebben. Dat gebeurt waarschijnlijk al in een aantal situaties, maar ik wil er nog even specifiek naar kijken. Mevrouw Van der Burg haalde een voorbeeld aan van een brief van Vastgoed Belang waarin staat dat sommige verhuurders niet kunnen investeren doordat de Huurcommissie een uitspraak heeft gedaan inzake huurverlaging.

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): Ik heb gevraagd hoe verhuurders met heel lage rendementen moeten investeren in energiebesparing. Dat is ook in het belang van de huurders, want die zien dat uiteindelijk op hun energierekening. Ik geloof niet dat dit in den brede erkend wordt hier.

Minister **Vogelaar**: Dat is van dezelfde orde. Ik heb net gezegd dat er programma's zijn in het kader van het ISV en dat als een kleine eigenaar in een omgeving zit waar een corporatie energiebesparende maatregelen doorvoert, vaak een aanbod wordt gedaan om te participeren zodat hij de investeringen voor een gunstige prijs kan doen. Zo'n investering leidt overigens ook tot waardevermeerdering.

De **voorzitter**: Het is nu 15.55 uur. Wij moeten om 16.30 uur echt stoppen. Ik ga nu strak de hand houden aan de orde. Ik stel voor dat de minister haar betoog vervolgt en afrondt en dat de woordvoerders dan nog de gelegenheid krijgen voor een korte tweede termijn, want anders wordt het een chaos.

Minister **Vogelaar**: Mevrouw Van der Burg had ook nog een vraag over het al dan niet strijdig zijn van de stappen die wij nu zetten met het machtigingsmodel met het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens. Zij refereerde daarbij aan een uitspraak over een Poolse situatie.

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): Dat heb ik niet gevraagd. In de Poolse kwestie is de uitspraak gedaan dat het niet juist is als een verhuurder geen

rendement of een negatief rendement heeft. Het gaat dus niet om het machtigingsmodel.

Minister **Vogelaar**: Het ging over het huurbeleid. Daar hebt u gelijk in. Naar mijn idee is die Poolse situatie absoluut niet vergelijkbaar met de Nederlandse. Daar moet er soms zelfs op worden toegelegd. Daar is gewoon een onvergelijkbare situatie op de huurmarkt. Ik voorzie dat probleem dus niet.

De heer Depla schetste de verschillende stappen die wij moeten zetten. Daar ben ik het mee eens. Ik moet nog op twee van zijn vragen reageren. De eerste betreft de tijdsplanning voor het wetsvoorstel. Dat komt in november in de ministerraad en moet daarna dus nog naar de Raad van State. Ik ga ervan uit dat het begin 2009 ingediend kan worden bij de Kamer. Ik probeer het tempo er stevig in te houden.

De tweede vraag was of wij de modelverordening van de gemeente Amsterdam over splitsing kunnen verspreiden. De herziening van de Huisvestingswet is aanleiding om samen met de VNG het handboek voor de woonruimteverdeling te herschrijven. Daarin zullen wij in elk geval een kleine paragraaf over splitsing opnemen. Het is misschien zinvoller om een expertmeeting te organiseren voor gemeenten waar de splitsingsproblematiek echt speelt. Dat geldt echt niet voor het hele land in een sterke mate. In die expertmeeting kan dan die modelverordening van Amsterdam worden ingebracht. Dat lijkt mij effectiever dan deze zomaar in de blind te verspreiden. Daar moeten allemaal ook weer bomen voor worden gekapt. Dat moeten wij niet willen.

Ik ben aan het einde van mijn inbreng.

De **voorzitter**: Ik dank de minister voor haar antwoord in eerste termijn. Ik geef de woordvoerders de gelegenheid voor een korte tweede termijn. Ik stel spreektijden voor van maximaal twee minuten.

Nadere gedachtewisseling

De heer **Jansen** (SP): Voorzitter. Gezien de beperkte tijd, beperk ik mij tot drie punten die niet in de beantwoording in eerste termijn zijn meegenomen en een conclusie. Ik heb in eerste termijn gevraagd of corporaties hun kennis kunnen inzetten om niet-functionerende vve's beter te laten functioneren. Is de minister bereid om afspraken te maken met corporaties op dat punt? Ik heb verwezen naar het SEV-onderzoek en de conclusie die de SEV trekt in haar rapport Aanpak verloederd particulier bezit waarin wordt gepleit voor bve's, buurtverenigingen van eigenaren. Wat wil de minister doen met dat advies? Ik heb er ook voor gepleit om te bezien of het mogelijk is om de notariële procedure om vve'tjes op te schalen goedkoper en simpeler te maken. Ik denk niet dat wij vandaag uit de discussie over het rapport Van huur- naar koopwoning van RIGO komen. Wij moeten bezien hoe de direct betrokkenen in Rotterdam daarop reageren. Vervolgens moet worden bezien of het nader moet worden geagendeerd voor een volgende keer.

Mevrouw **Vietsch** (CDA): Voorzitter. Ik dank de minister voor de antwoorden. Zij heeft toegezegd dat zij in tweede termijn zou reageren op mijn opmerking dat bij de verkoop van een woning met een vereniging van eigenaren het bedrag in het onderhoudsfonds bij de koopsom wordt opgeteld. Daarmee is de koopsom hoger. Dat geldt wordt betrokken bij de waarde, dus ook bij de WOZ. Het maakt ook deel uit van de verkoopwaarde, dus bij verkoop moet er belasting over worden betaald. Hoe verhoudt zich dat met het feit dat dit bedrag ook als eigen vermogen wordt beschouwd? Is dat niet dubbelop?

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): Voorzitter. Ik dank de minister voor haar antwoorden. Wij zullen het niet eens worden over wat eigen risico en overheidsingrijpen betekenen in dezen en of dat mensen kan worden verweten. De minister heeft gezegd dat de Poolse situatie volledig anders is dan de Nederlandse. Ik zou graag een brief ontvangen van de minister waarin dat wordt uitgelegd. Kan de minister dat toezeggen? Ik heb begrepen van de minister dat als mensen niet kunnen voorzien in hun onderhoud, gemeenten geen dwangsommen opleggen om hen tot verkoop te dwingen, maar dat zij worden geholpen in het kader van het ISV-beleid of met een aanbod inzake onderhoud van een corporatie. Kan zij dat bevestigen?

De **voorzitter**: U vraagt een brief over de Poolse kwestie. Op welke termijn wilt u die ontvangen? Dat is voor de minister misschien handig om te weten.

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): Dank u voor deze suggestie. De minister was hier zo definitief over, dus het lijkt mij dat dit makkelijk binnen twee weken kan.

De heer **Depla** (PvdA): Voorzitter. Men is inmiddels breed doordrongen van het belang van het particulier onderhoud. Drie jaar geleden hadden wij ons eerste actieplan om de vve's te verbeteren. Toen werd er nog veelal glazig gekeken en gevraagd waar de politiek zich nu weer mee ging bemoeien. Drie jaar later zijn wij concreet aan het werk om er stukje bij beetje voor te zorgen dat de vereniging van eigenaren als organisatievorm een steuntje in de rug krijgt en om te voorkomen dat mensen in buurten in de problemen komen doordat het onderhoud van particulier bezit achteruitgaat. Wij hoeven nu niet meer achteraf te repareren als het leed is geleden, maar kunnen vooraf de kwaliteit van de vve's versterken. Wij hebben daartoe allerlei maatregelen genomen, van voorlichting tot het ultieme ondersteunen, zoals in Rotterdam, en de mogelijkheid tot ingrijpen via wetgeving. Ik ben minder dan de SP-fractie voor schaalvergroting. Ik ben er eerder voor om clubs aan te laten sluiten bij een koepelbeheerder. In dat geval kunnen mensen, als zij dat willen, nog steeds met zijn vieren zaken regelen voor hun huis, in plaats van onderdeel van een groter geheel worden. Het mag uiteraard wel.

De heer **Jansen** (SP): Die variant vind ik ook prima hoor. Dat is wat mij betreft een alternatief.

De heer **Depla** (PvdA): Dat is mooi, dan zijn wij het eens. De kans dat het wat wordt, wordt daarmee alleen maar groter. Mijn vraag over de splitsingsvergunning op naam is nog niet beantwoord. Als degene die de vergunning aanvraagt ook zelf het pand moet splitsen en eventueel verkopen, wordt speculatie tegengegaan. Nu wordt een vergunning gegeven voor splitsing van panden. Die worden geld waard. Het pand wordt vervolgens met de vergunning verkocht aan een speculant, die de huurders onder druk zet om te vertrekken zodat hij de waarde van zijn vergunning kan cashen. Dat zou kunnen worden voorkomen door ervoor te zorgen dat die vergunning niet verhandelbaar is, zodat de aanvrager moet splitsen en bij verkoop de nieuwe eigenaar een nieuwe vergunning moet aanvragen.

De discussie gaat over het huurbeleid. Ik gun natuurlijk, net als mevrouw Van der Burg, niet alleen huurders, maar ook verhuurders een goede boterham. Dat laatste doet mevrouw Van der Burg, het eerste wat minder. Er moet wel onderkend worden dat waardeontwikkeling zowel de waardeontwikkeling van het pand als de huur omvat. Stel dat ik mijn pensioen heb ondergebracht in een klein vermogen. Het kan zo zijn dat ik, als ik het geld nodig heb, een deel van het vermogen vrij moet maken voor mijn

pensioen. Dat is natuurlijk niet fijn, zeker niet als het huis al generaties in het bezit is van de familie. Dat probleem bestaat. Als wij dat echter moeten oplossen door alle woningbezitters en verhuurders van een of meer huizen te vertellen dat zij nooit hoeven te verkopen omdat zij alles kunnen betalen uit het primaire rendement, maken wij de verkeerde keuze. Ik begrijp de pijn van mensen, maar er moet ook worden gekeken naar de totale vermogensontwikkeling.

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): Ik begrijp dat de heer Depla de hoeder van de huurders is. Hij laat het niet na om voortdurend te vertellen dat de VVD dat niet is. Dat vind ik allemaal prima.

De **voorzitter**: Hebt u een vraag, mevrouw Van der Burg?

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): Ik wil van de heer Depla weten hoe het nu ook alweer zat met de sociale zekerheid, waar ook nooit wat over gezegd mocht worden tot het stelsel bijna omviel.

De **voorzitter**: Daar hebben wij het nu niet over. Je kunt alles met elkaar vergelijken. Het wordt straks een boterham met tevredenheid, als wij niet oppassen. Ik geef de heer Depla heel kort de gelegenheid om hierop in te gaan, maar ik wil geen debat over sociale zaken.

De heer **Depla** (PvdA): Ik snap het niet. Er wordt gesuggereerd dat wij iets onbespreekbaar willen laten, terwijl het wel degelijk besproken is. Ook als iemand één huis heeft, kan het gebeuren dat de huurinkomsten te laag zijn om het pand in goede staat te houden. Wij kunnen zeggen dat wij voor die mensen een uitzondering willen maken en dat alle huurders over de hele breedte mee moeten betalen. Er zijn wel degelijk problemen voor die individuen. De consequentie is dan dat zij hun vermogen vrij moeten maken.

Er is nog één vraag van mij niet beantwoord, namelijk die met betrekking tot de verplichte inschrijving van vve's bij de Kamer van Koophandel. Hoe staat het daar nu mee?

Minister **Vogelaar**: Voorzitter. Ik ga de woordvoerders even langs. De heer Jansen vroeg of de corporaties een rol kunnen spelen bij niet-functionerende vve's. Ik meen dat ik al heb gereageerd op die vraag. Ik wil dat van harte stimuleren. Ik vind het prima als zij het onderhoud voor hun rekening nemen. Dat zijn allemaal heel goede opties.

Ik heb ook gereageerd op de vraag over de buurtverenigingen van eigenaren. Ik heb gezegd dat ik zo'n vereniging een nuttig instrument vind, maar dat die echt anders is dan een vve omdat het eigendom er niet in zit. Ik begrijp dus niet helemaal waar ik u niet in tegemoet ben gekomen, mijnheer Jansen.

De heer **Jansen** (SP): U bent ingegaan op de suggestie om voor de laagbouw iets te doen. De SEV pleit ervoor de oprichting mogelijk te maken van buurtverenigingen van eigenaren waarin allerlei losse woningen geclusterd zouden kunnen worden, vanuit het idee dat de eigenaren daarmee samen goedkoper en efficiënter kunnen inkopen.

Minister **Vogelaar**: Naar mijn idee is dat hetzelfde. Wat is het verschil?

De heer **Jansen** (SP): Het verschil is dat een buurtvereniging van eigenaren een soort vangnetvereniging van eigenaren is waarin allerlei min of meer losse eigenaren zich kunnen verenigen.

Minister **Vogelaar**: Het is dus wel een vereniging van eigenaren?

De heer **Jansen** (SP): Ja.

Minister **Vogelaar**: Ik wil daar best naar kijken. Ik ben heel open op zoek naar constructies waarmee wij kunnen voorkomen dat individuele huis-eigenaren niet in staat zijn om hun woning te onderhouden. Als dit er een is, bekijk ik die graag.

De **voorzitter**: Op welke termijn gaat u de Kamer daarover informeren?

Minister **Vogelaar**: Ik heb nog een aantal andere toezeggingen gedaan, dus ik stel voor dat ik daar in één brief op reageer.

De **voorzitter**: Ik vind het altijd prettig om toch een termijn af te spreken.

Minister **Vogelaar**: Is een halfjaar goed? Ik moet daar even met de SEV naar kijken.

De **voorzitter**: Dan spreken wij voor dit punt een termijn van een halfjaar af, maar voor de andere punten een kortere termijn.

Minister **Vogelaar**: Mevrouw Vietsch herinnerde mij er in haar tweede termijn aan dat ik had toegezegd dat ik in tweede termijn zou reageren op haar benadering van het effect van het onderhoudsfonds op de verkoopprijs en de vermogenspositie. Ik moet op dit moment het antwoord daarop schuldig blijven. Dat moet op het lijstje van toezeggingen worden gezet, want het is niet zo snel boven water te krijgen. Het spijt mij, maar het is niet anders.

Ik zal de Kamer voor de behandeling van de begroting een brief sturen over de Poolse zaak die bij het Europees Hof heeft gediend.

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): Dat is pas in december. Volgens mij kan dat wel eerder.

Minister **Vogelaar**: Wij gaan het binnen een maand uitzoeken.

De **voorzitter**: Wij spreken af dat de Kamer daar voor 1 november over wordt geïnformeerd.

Minister **Vogelaar**: Mevrouw Van der Burg vroeg ook of zij mocht concluderen dat een gemeente nooit gebruik zal maken van een dwangsom.

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): Ik doelde daarbij op niet kunnen, niet op malafide praktijken.

Minister **Vogelaar**: Ik ga dat niet toezeggen, want ik kan dat echt niet overzien. Een gemeente kan niet zomaar een dwangsom opleggen. Daarvoor moet een aantal stappen zijn gezet. Een eigenaar zal natuurlijk roepen dat hij het niet kan. Als de gemeente van opvatting is dat dit niet juist is, moet zij een dergelijk instrumentarium hebben. Ik ga hier niet toezeggen dat in bepaalde situaties geen loonbeslag zal plaatsvinden. Het is aan de rechter om te beoordelen of dit een juiste maatregel van de gemeente is geweest of niet.

De heer Depla heeft prachtig beschreven hoe de smalle marges van de politiek voor de mensen heel concrete effecten kunnen hebben. Hij schetste zijn driejarige strijd voor aandacht voor de vve's. Dat is een mooi voorbeeld.

De heer **Depla** (PvdA): Ik heb dat gedaan omdat ik soms collega's van de minister tegenkom die niet in de maakbaarheid geloven. Ik zeg dan: dan kunt u beter naar huis gaan, want wat doet u nog op uw ministerie als u

niet gelooft dat u het verschil kunt maken. U doet dat gelukkig wel, minister.

De heer **Jansen** (SP): De SP-fractie complimenteert de heer Depla met zijn vasthoudendheid op dit punt. Daar hebben wij hem van harte in gesteund.

De **voorzitter**: Ik stel vast dat er vandaag een liefdevolle relatie bestaat tussen de fracties van de PvdA en die van de SP, want dat is ook wel eens anders. Ik stel dat op zich met genoeg vast.

Minister **Vogelaar**: De heer Depla vroeg naar de inschrijving van vve's bij de Kamer van Koophandel. Er bestaat voor nieuwe vve's een verplichting vanaf 1 juli. Voor de bestaande is er een overgangperiode gecreëerd tot 1 januari 2010. Dat loopt dus nog even.

De heer **Depla** (PvdA): Ik vroeg nog of het mogelijk was om een splitsingsvergunning op naam te zetten.

Minister **Vogelaar**: Dat kan niet.

De heer **Depla** (PvdA): Waarom niet?

Minister **Vogelaar**: Een splitsingsvergunning is gekoppeld aan de woning en niet aan de eigenaar van de woning.

De heer **Depla** (PvdA): Is het dan het overwegen waard om – ik weet niet of ik dan het hele stelsel onderuit schopt – te bezien of dat niet anders kan? Wij zien immers wat er in de praktijk gebeurt met die splitsingsvergunningen.

Minister **Vogelaar**: Ik haal mijn collega van Justitie voor ogen en zie gewoon dat hij tegen mij zegt dat het niet kan. Ik wil het wel even checken, maar ik durf er mijn hand niet voor in het vuur te steken.

De heer **Depla** (PvdA): Kan dan ook worden uitgelegd waarom het niet kan?

De **voorzitter**: De minister heeft toegezegd dat zij gaat checken bij de minister van Justitie of dat kan of niet. Dat is waarschijnlijk niet het geval. De Kamer zal in elk geval een korte toelichting krijgen over de reden dat het niet mogelijk is, of misschien juist wel. Wij spreken af dat de Kamer daar binnen twee weken bericht over krijgt.

Minister **Vogelaar**: Ik ben de heer Jansen nog een antwoord schuldig op zijn vraag over de notarissen. De notarissen en ook de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie zijn heel actief met het geven van voorlichting over de ontwikkeling van bijvoorbeeld het onderhoudsfonds. Over die rol hebben wij ook contact met de KNB.

De heer **Jansen** (SP): De vraag was net name of er een financiële constructie kan worden bedacht waardoor het goedkoper wordt om versnipperde kleine vve's te laten fuseren of een samenwerkingsrelatie te laten aangaan. Dat tikt namelijk behoorlijk hard aan bij die kleine vve's.

Minister **Vogelaar**: Bedoelt u dat de notariskosten moeten worden verlaagd? Ik denk dat het heel erg lastig is om zo'n collectief arrangement te realiseren. Ik wil daar wel naar kijken, maar ik denk inderdaad dat, zoals ik mevrouw Van der Burg hoor zeggen, wij dan heel snel aanlopen tegen zaken als marktwerking en overheidssteun. Het denken moet niet stil-

staan, dus ik wil daar wel eens naar informeren. Ik geef u echter weinig kans, mijnheer Jansen.

De **voorzitter**: Ik dank de minister voor haar antwoord.

Toezeggingen

- De minister zegt toe in overleg te gaan met de staatssecretaris van Financiën om te bezien wat de fiscale mogelijkheden zijn met betrekking tot de onderhoudsreservering van vve's om zo het activeren van vve's aantrekkelijker te maken en de Kamer hierover te informeren. Zij betreft daarbij het effect van een onderhoudsfonds op de vermogenspositie van eigenaren.
- De minister zegt toe bij de evaluatie van de onderhoudsmeter aandacht te besteden aan de vraag of de afschrijvingstermijnen er al dan niet in moet en de Kamer hierover te informeren in de eerste helft van 2009.
- De minister zegt toe voorbeelden van (loon)beslag bij inning van bijdragen van appartementseigenaren te onderzoeken en de Kamer hierover te informeren.
- De minister zegt toe de Kamer voor november 2008 te informeren over de Poolse situatie (casus geen/negatief rendement in relatie tot het EVRM) in vergelijking met de Nederlandse situatie.
- De minister zegt toe te kijken naar het plan van de SEV om te komen tot de oprichting van bve's en de Kamer hierover binnen een half jaar te informeren.
- De minister zegt toe in overleg met de minister van Justitie na te gaan of het mogelijk is splitsingsaktes op naam op te stellen en de Kamer hierover binnen veertien dagen te informeren.
- De minister zegt toe om te bezien of notariële procedures om vve's samen te voeren c.q. aan te laten sluiten bij een koepelorganisatie financieel aantrekkelijker kunnen worden gemaakt.
- De minister voor WWI zegt toe met Aedes de mogelijkheden te bespreken om te komen tot een met de IVBN vergelijkbare gedragscode verkoop huurwoningen en de Kamer hierover te informeren.

De voorzitter van de algemene commissie voor Wonen, Wijken en Integratie,
Van Gent

De adjunct-griffier van de algemene commissie voor Wonen, Wijken en Integratie,
Lemaier