

Vergaderjaar 2000–2001

27 559

Nota Mensen, wensen, wonen

Nr. 22

VERSLAG VAN EEN NOTAOVERLEG

Vastgesteld 21 maart 2001

De vaste commissie voor Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer¹ heeft op maandag 19 maart 2001 overleg gevoerd met staatssecretaris Remkes van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer inzake **de nota Mensen, Wensen, Wonen (Wonen in de 21ste eeuw) (27 559, nrs. 2 en 3)**.

Van het overleg brengt de commissie bijgaand stenografisch verslag uit.

De voorzitter van de vaste commissie voor Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,
Reitsma

De griffier van de vaste commissie voor Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,
Jonker

¹ Samenstelling:

Leden: Reitsma (CDA), voorzitter, Witteveen-Hevinga (PvdA), Van Middelkoop (ChristenUnie), Feenstra (PvdA), Verbugt (VVD), Poppe (SP), Duivesteijn (PvdA), Augusteijn-Esser (D66), Klein Molekamp (VVD), Hofstra (VVD), ondervoorzitter, Eisses-Timmerman (CDA), Th.A.M. Meijer (CDA), Luchtenveld (VVD), Van Wijmen (CDA), Kortram (PvdA), Van der Knaap (CDA), Ravestein (D66), Van der Steenhoven (GroenLinks), Van Gent (GroenLinks), Oplaat (VVD), Van der Staaij (SGP), Schoenmakers (PvdA), Waalkens (PvdA), Udo (VVD) en Depla (PvdA).

Plv. leden: Leers (CDA), Dijkma (PvdA), Stellingwerf (ChristenUnie), Valk (PvdA), Essers (VVD), De Wit (SP), Van Heemst (PvdA), Scheltema-de Nie (D66), Van Beek (VVD), Geluk (VVD), Visser-van Doorn (CDA), Schreijer-Pierik (CDA), Blok (VVD), Biesheuvel (CDA), Crone (PvdA), Van den Akker (CDA), Giskes (D66), M.B. Vos (GroenLinks), Halsema (GroenLinks), Niederer (VVD), Van 't Riet (D66), Spoelman (PvdA), Hindriks (PvdA), Snijder-Hazelhoff (VVD) en De Boer (PvdA).

Stenografisch verslag van een notaoverleg van de vaste commissie voor Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer

Maandag 19 maart 2001

Aanvang 11.15 uur

Voorzitter: Reitsma

Aanwezig zijn 10 leden der kamer, te weten:

Kortram, Duivesteijn, Van 't Riet, Hofstra, Van Middelkoop, Van Gent, Van der Staaij, Biesheuvel, Van Oven en Reitsma,

alsmede de heer Remkes, staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer.

Aan de orde is de behandeling van:

- **de nota Mensen, Wensen, Wonen (Wonen in de 21ste eeuw) (27559, nrs. 2 en 3);**
- **de brief van 8 februari 2000 met regeringsstandpunt over rapport "Corporaties tussen vangnet en vrijhandel" (24036, nr. 147);**
- **de brief van 18 juli 2000 met antwoorden op vragen over MDW-rapport "Corporaties tussen vangnet en vrijhandel" (24036, nr. 170);**
- **de brief van 1 december 2000 met voortgangsrapportage Duurzaam bouwen 2000 (24280, nr. 21);**
- **de brief van 13 juli 2000 over geluid en wonen (26057, nr. 6);**
- **de brief van 19 oktober 1999 over advies "Wonen, beleid en legitimiteit" van de VROM-raad (VROM-99-1001);**
- **de brief van 8 december 1999 met evaluatie van de nota Volkshuisvesting in de jaren negentig (VROM-99-1255);**
- **de brief van 15 mei 2000 met ontwerp-nota Wonen (VROM-2000-430);**

- **de brief van 6 juni 2000 inzake rapport "Perspectief op wonen" (VROM-2000-518);**
- **de brief van 22 juni 2000 met bijlage bij nota Wonen (VROM-2000-570);**
- **de brief van 21 augustus 2000 met rapport Bewoners nieuwe woningen 1999 (VROM-2000-686);**
- **de notitie van de staf commissie voor de Rijksuitgaven over de evaluatie Bruteringsoperatie 1993-2000 (23817, nr. 64).**

De **voorzitter**: Ik heet de aanwezigen op de publieke tribune van harte welkom. Een bijzonder woord van welkom richt ik tot de staatssecretaris en zijn medewerkers. In tegenstelling tot andere notaoverleggen zitten wij vandaag in de grote zaal.

Eerste termijn van de zijde van de commissie

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Voorzitter! Het is heel prettig dat wij vandaag in de plenaire zaal mogen vergaderen. Hierdoor hebben wij iets meer bewegingsvrijheid. Wellicht kunnen een heleboel mensen zich niet voorstellen dat dit belangrijk is in het leven. In ieder geval is het een goede zaak dat de voorzitter vandaag op een fatsoenlijke stoel kan zitten. Het betreft hier eigenlijk een secundaire arbeidsvoorwaarde voor hem. Voorzitter! Het is feitelijk onmogelijk om in het korte tijdsbestek dat vandaag beschikbaar is voor de bespreking van de onderhavige nota, dit stuk in extenso te behandelen. Wij zullen ons dan ook tot de hoofdlijnen beperken. Daarbij behouden wij ons het recht voor om bij de uitwerking van de afzonderlijke

voorstellen met elkaar te spreken over de precieze kwesties, aangezien er nog heel wat open einden in de nota zitten.

De PvdA-fractie is blij met de nota die ons in de gelegenheid stelt om met elkaar fundamenteel van gedachten te wisselen over de volkshuisvesting. Tevens biedt de nota voldoende houvast om werkendeweg te komen tot een uitwerking die wellicht ideologisch gesproken niet datgene is wat wij ons voorstellen, maar die in praktische zin wel degelijk dicht in de buurt komt van belangrijke stellingnames van de PvdA zelf. Deze nota draagt wel duidelijk de signatuur van een liberale staatssecretaris die de burger centraal wil stellen, veelal vanuit het klantgericht denken en het ondernemerschap, waarbij de rol van de consument wordt versterkt. De PvdA ziet het wonen evenwel minder als een marktactiviteit maar meer als een maatschappelijke activiteit, waarbij zij heel nadrukkelijk het burgerschap centraal stelt. Wij zien het wonen niet zozeer in termen van woonconsument als wel in termen van woonproducent. Mensen moeten als het ware het eigen wonen vormgeven. Dit kan door het individuele opdrachtgeverschap – wij onderschrijven de doelstellingen van de staatssecretaris op dit punt sterk – door koopwoningen voor alle inkomensgroepen bereikbaar te maken of door werkelijke zeggenschap van huurders in een corporatie. Dit laatste element ontbreekt overigens op dit moment volledig. Aedes heeft een manifest geschreven, waar overigens niets in staat. De oproep om iedereen te laten meedenken bij het zoeken naar nieuwe oplossingen is echter wel van belang. Wij willen vandaag niet

alleen meedenken, maar ook enkele nieuwe oplossingen aandragen in de hoop dat de staatssecretaris daar de boer mee op kan.

Zwart-wit gesteld, vindt de PvdA dat wonen in de toekomst alleen maar beredeneerd kan worden vanuit de bewoner. De staatssecretaris zegt dan ook terecht dat de burger centraal staat. Al het andere moet daar dienstbaar aan zijn, dus ook de tussenstructuren. Op dit moment moet ik echter constateren dat de tussenstructuren autonoom zijn geworden. Men heeft zich vooral op macroniveau vervreemd van de eigen huurders. De PvdA wil zich daar op geen enkele manier mee identificeren. Er moet een fundamentele omslag worden gemaakt in de wijze waarop inhoud wordt gegeven aan het wonen.

Voorzitter! Ik heb voor vandaag een zeer uitgebreide tekst opgesteld. In verband met de beperkte spreektijd ga ik alleen in op de hoofdlijnen daarvan. Degenen die in de achterliggende filosofie geïnteresseerd zijn, verwijs ik naar mijn gehele tekst.

Mevrouw **Van 't Riet** (D66): Ik vind het jammer dat ik blijkbaar eerst de onderliggende nota moet lezen voordat ik weet wat u bedoelt met uw voorbeeld inzake de sociale huursector. Kunt u een tipje van de sluier oplichten?

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Het manifest en de brief van de Aedes zijn volledig in termen van markt-denken gesteld. Het gaat vooral over ondernemerschap. De burger, de huurder wordt totaal niet gezien als bondgenoot, als achterban. Daarnaast is er sprake van een grote fusiegolf. De betrokken directeuren zeggen dat kleine corporaties de handen ineen moeten slaan. Zij wijzen er zelf op dat de corporaties die weinig voor fusie voelen, niet meer meetellen in de sociale huursector. De overlegwet die ik heb ingediend – toch eigenlijk een magere, vriendelijke wet – wordt niet volwaardig uitgevoerd, terwijl er op het punt van de verkoop van huurwoningen een georganiseerde blokkade lijkt te worden opgeworpen. Je moet constateren dat het middenveld autonoom is geworden. Dat heeft een eigen dynamiek gekregen en zich vervreemd van waar het voor stond.

Mevrouw **Van 't Riet** (D66): Kort

samengevat, betekent dit dat volgens de heer Duivesteijn – en volgens de nota – de rol die de corporaties op dit moment vervullen en in de toekomst willen vervullen, niet voldoet aan hetgeen de burgers willen. Dat is de kritiek van de heer Duivesteijn.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Ja. Dit is belangrijk omdat het wat zegt over de wijze waarop vorm zal worden gegeven aan de Woonwet.

De heer **Poppe** (SP): De heer Duivesteijn constateert dat de tussenstructuur te autonoom is geworden en dus op te grote afstand is komen te staan van de mensen om wie het gaat, in dit geval de corporatie en de huurders, maar hij analyseert niet hoe het zover gekomen is. Is hij met mij van mening dat de ombouw van vereniging naar stichting in de afgelopen decennia een van de oorzaken is? Pleit de Partij van de Arbeid nu voor meer zeggenschap van de huurders door de corporatie weer om te vormen tot een vereniging? Want dan hebben de mensen echt wat te zeggen.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Ik ben het met de staatssecretaris eens dat zoveel mogelijk woningen verkocht moeten worden aan de burgers. De burgers zijn de eerste dragers van de volkshuisvesting in de toekomst. Vervolgens is er een sociale huursector nodig die gedemocratiseerd is en openstaat voor de primaire doelgroepen, maar ook voor nieuwe vormen van wonen, zoals woonzorg. De sociale huursector is echter niet de alles bepalende sector in de volkshuisvesting zoals op dit moment het geval is. De spelbepaler is in mijn opvatting de burger die zelf vorm geeft aan het wonen.

De heer **Poppe** (SP): Als ik het goed begrijp, zegt de Partij van de Arbeid dat de sociale huursector gedemocratiseerd moet worden. Voordat dit wordt gedaan, moet er eerst worden gemarginaliseerd door 500.000-700.000 woningen te verkopen. Dat is 20-25% van het woningbestand. Er moet dus eerst gemarginaliseerd worden en pas daarna gedemocratiseerd?

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Ik zou bijna zeggen: maar 500.000 woningen. Van ons mogen het er

meer zijn, maar dat hoeft niet. Dat moet op lokaal niveau besloten worden. De kern bestaat hieruit dat je teruggaat naar de kleinste eenheid. Dat is de burger zelf. Hij moet meer verantwoordelijkheid krijgen voor zijn wonen en zijn woon- en leefomgeving. Vervolgens is daar een hulpstructuur voor nodig. In mijn betoeg kom ik daar uitgebreider op terug.

Zodra wij het gesprek aangaan over de nieuwe Woonwet kan men van de Partij van de Arbeid verwachten dat het ons vooral gaat om de publieke inbedding van de sector. Wij willen terug naar de eerste voorstellen van de staatssecretaris. Zij mogen dus strakker zijn dan in de nota is uitgewerkt. Dat wil overigens niet zeggen dat corporaties niet voldoende armslag moeten hebben om te handelen. De wijze waarop kan worden gehandeld en hetgeen waarop zij zich precies moeten richten, is het primaat van de politiek. De corporatie is altijd nog een uitvoerder van politieke doelstellingen. Wij hebben niet voor niets een publieke taakstelling. Ik kom te spreken over de vormgeving van de Woonwet en de democratisering van de corporatie. In de Woonwet zelf zal een betere overlegwet moeten worden opgenomen. Wij zullen daar zeker voorstellen voor doen. De uitwerking van de staatssecretaris op dat punt kennen wij niet, maar die zal goed geregeld moeten worden.

De prestatieafspraken dienen heel scherp geformuleerd te worden. Wij zijn erg bang dat wij te veel blijven steken in de sfeer van het Besluit beheer sociale huurwoningen (BBSH). Op die prestatieafspraken kom ik straks terug bij de woonzorg en de verkoop van woningen. De transparantie van de verslaglegging is ook heel belangrijk. De huidige verslaglegging biedt te weinig mogelijkheden om te sturen en laat veel zaken niet zien. Ik wil daarvan een onbenullig voorbeeld geven. Ik heb hier een nota over de arbeidsvoorwaarden van een statutair directeur. Het maximumsalaris bij profiel A bedraagt f 290.000 plus een hele rij kwesties die daaraan vastgeplakt worden. Het is heel gek dat zoiets niet fatsoenlijk in het jaarverslag is opgenomen. Het is immers niet zo logisch dat een directeur in de sociale huursector meer moet verdienen dan de minister-president. Het is heel

vreemd dat op veel punten de zaak niet transparant is. Zijn de staatssecretaris gevallen bekend van salarissen die tegen een half miljoen aan zitten, zodat dit beeld reeds achterhaald is?

De heer **Hofstra** (VVD): Beloning vormt een heel interessant onderwerp. Zouden wij dit probleem echter ook niet kunnen bestrijden door de minister-president, toch niet de onbelangrijkste in dit land, eens hoger te salariëren dan een willekeurige piloot of medisch specialist? Heeft de PvdA-fractie daarover een opvatting?

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Dit is nog niet bij mij opgekomen. Ik heb mij niet op deze vraag voorbereid. Ik kan mij de vraag echter goed voorstellen. Het blijft echter vreemd dat wij praten over een sociale sector met secundaire arbeidsvoorwaarden die buitenproportioneel zijn. De in de nota beschreven voorwaarden worden dan ook op een x-aantal plekken ver overschreden. Is dit wat bedoeld is met de zelfafstandiging van de sociale huursector? Kan de staatssecretaris hier een helder beeld van geven? Kan hij ook een oordeel geven, aangezien het hier gaat over de moraliteit van de sector? De publieke inbedding van de sociale huursector maakt dat wij van mening zijn dat de Nationale ombudsman in feite de gedragingen zou moeten toetsen. In die zin wijken wij af van de nota van de staatssecretaris. Santi en ondergetekende hebben daarvoor een initiatiefvoorstel ingediend. Wij hebben inmiddels overleg gevoerd met de Nationale ombudsman en daarop ons voorstel aangepast. Dat zal vandaag naar de Tweede Kamer gaan. Wij opteren nadrukkelijk voor een publieke inbedding als het gaat om de gedragingen van de sociale huursector. Die moeten beoordeeld worden door de Nationale ombudsman. Het andere hoofdpunt is de oprichting van een sociale koopsector. Ik zou dat een geweldige stap voorwaarts vinden. Wij plaatsen veel kritische kanttekeningen bij de sociale huursector. Dat geldt niet voor de professionaliteit en het garantiefonds, waardoor de continuïteit van de volkshuisvesting gewaarborgd is naar primaire doelgroepen en waardoor herstructurering op een goede manier kan worden aangepakt. Het is een

instrument dat gebruikt kan worden zodat het beleid een goede plek krijgt. De vraag is hoe het vormgegeven moet worden. Het gekke is dat wij inzake koopwoningen helemaal geen beschermstructuur hebben. De Partij van de Arbeid is er al langer voorstander van om te komen tot oprichting van een sociale koopsector. Ik doel dan op een toelatingsstructuur waarbij een VvE of kopers zich kunnen melden bij de sociale koopsector. Men koopt als het ware een lidmaatschap. Men moet daarvoor investeren. Wij zouden graag zien dat dit opgenomen wordt in de Woonwet. Een dergelijke hulpstructuur kan immers een aantal onzekerheden van het kopen onder controle brengen. Door het lidmaatschap stelt de overheid als het ware een premie op goed gedrag. Op het moment dat een VvE een goede beheersstructuur heeft, zou dat fiscaal aftrekbaar moeten zijn. Op het moment dat een VvE onderhoudsfondsen vormt, zou daarvan minimaal een premie aftrekbaar moeten zijn. Wij hebben daarvoor een aantal voorstellen uitgewerkt in mijn notitie. Ik wil die graag op schrift aan de staatssecretaris overhandigen en vragen of hij daarop wil reageren. Is hij bereid, met ons mee te denken over een sociale koopsector? Is hij bereid, die in de Woonwet op te nemen? Is hij bereid om een garantiestructuur op te zetten? Is hij bereid, gelden beschikbaar te stellen om een dergelijke sector in het leven te roepen? Uit onderzoeken van Woonplaats en Woonkom blijkt hoe succesvol verkoop van sociale huurwoningen zou kunnen zijn. Wij denken dat zo'n sociale koopsector – en dat kan best in samenwerking met de sociale huursector – een grotere garantie kan geven bij met name het beheer van appartementen.

De **voorzitter**: U hebt aangekondigd, dat u een bijdrage hebt waarvan u graag zou zien dat de leden ervan kennisnemen. Zojuist hebt u tevens aangekondigd, dat u de staatssecretaris bepaalde dingen op schrift wilt geven. Het lijkt mij zinvol dat u straks na beëindiging van uw betoog de stukken overhandigt aan de griffier, zodat die ervoor zorg kan dragen dat iedereen tijdig kennis kan nemen van uw documenten.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Dat had ik ook willen vragen, omdat er anders toch een vreemde manier van discussiëren zou ontstaan, terwijl de Partij van de Arbeid 35 minuten spreektijd heeft en de heer Duivesteijn er dus best wat meer over had kunnen zeggen. Maar goed, ik ben blij als die stukken rondgaan. Ik wil nog een vraag stellen over de sociale koopsector, zoals de heer Duivesteijn dat noemde.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Bij mij telt altijd alleen geschreven woord.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Ik ben erg benieuwd waarom, als het gaat om de keuzevrijheid van mensen, de heer Duivesteijn zich indertijd bij zijn eigen voorstel rond de koopsubsidie zo heeft verzet tegen maatschappelijk gebonden eigendomconstructies, fair value-constructies, terwijl daarbij de vrijheid van eventuele kopers juist wordt vergroot. De praktijk met zijn eigen voorstellen rond de koopsubsidie leert dat het een grote misser is, dat wij dat indertijd niet hebben kunnen regelen. Gaat de heer Duivesteijn daarvoor op korte termijn voorstellen doen? Als hij de keuzevrijheid zo van belang vindt, moet hij die ook consequent doorvoeren.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Dank voor deze bondig geformuleerde vraag. Wij hebben altijd gepleit voor een sociale koopsector. Maatschappelijk gebonden eigendom is niet hetzelfde als een sociale koopsector, omdat het daarbij gaat om een gemarkeerde woning. Daarbij is geen sprake van 100% eigenwoningbezit, maar van een constructie die ik niet beschouw als eigenwoningbezit. Ik ga dus nog steeds uit van volwaardig eigenwoningbezit, waarbij hoogstens kan worden gesproken over fair value op het moment dat er sprake is van kosten die moeten worden gemaakt boven de maximale financieringslast van de Nationale hypotheekgarantie. Ook mensen uit lagere-inkomensgroepen moeten gewoon volwaardig eigenaar kunnen zijn en moeten niet gekleineerd worden of met goed bedoeld paternalisme klein gehouden worden. Wat dat betreft, sta ik dus nog steeds achter mijn standpunt van destijds, maar het is wel waar dat wij kunnen leren van de sociale huursector. Die heeft een soort

waarborgfonds voor de volkshuisvesting in het leven geroepen met een zeer professionele hulpstructuur. Het zou heel goed zijn als er ook zoiets kwam voor de sociale koopsector. Ik roep slechts ertoe op dat op te bouwen. Daarbinnen zijn tal van argumenten te hanteren. U maakte en passant een opmerking over de geweldige successen die wij bereiken met de WEW. Ik zou zeggen: a. juich niet te vroeg, want we zijn net begonnen en b. dingen liggen soms ietsjes gecompliceerder dan zou kunnen blijken uit een artikel in de Volkskrant.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Voorzitter! Ik dank de heer Duivesteijn voor zijn bondige antwoord, maar ik wil toch nog expliciet de vraag stellen of hij ervoor is dat er in het kader van de koopsubsidie-regeling ook andere koopconstructies mogelijk worden gemaakt. Hij duidt wel op betutteling, maar als mensen er zelf voor willen kiezen, vind ik dat hij die keuze gewoon mogelijk moet maken indien hij, net als ik, de keuzevrijheid zo hoog acht. Is zijn antwoord op die vraag ja of nee?

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Eigendom kent op dit moment geen hulpstructuur. Als wij landelijk de sociale koopsector als hulpstructuur weten te regelen en in de wet weten op te nemen, dan hebben wij volgens mij voldoende waarborgen voor wat u noemt maatschappelijk gebonden eigendom. Alleen daarbinnen is de koper voor 100% aandeelhouder. Dat is essentieel in mijn ogen, tenzij de betrokken persoon of het betreffende huishouden een woning koopt die boven zijn macht ligt. Daarvoor kunnen fair value-afspraken worden gemaakt. Ik heb de staatssecretaris een brief gestuurd over de huidige fair value-voorstellen, die naar mijn opvatting nadelig zijn voor de kopers, voor de kleine man. Dat is niet aanvaardbaar. Als de staatssecretaris er opmerkingen over heeft, zou ik die graag vernemen. Ik meen overigens van die brief een afschrift naar de commissie te hebben gezonden.

Mevrouw **Van 't Riet** (D66): Voorzitter! Ik heb twee opmerkingen over de sociale koopsector en de eventuele toekomstige rol van de VvE daarin. Heeft de heer Duivesteijn het rapport gelezen van de woning-

corporaties, waarin juist stond dat men absoluut geen behoefte heeft aan hulpstructuren voor de koopsector? Verder zegt hij dat het fiscaliseringsregime enig voordeel met zich zou moeten brengen. Is hij dan ook voorstander van het ongedaan maken van de ontheffing van vennootschapsbelasting en BTW in de sociale huursector? Als hij zegt dat kopen en huren gelijkwaardig moeten zijn, dan lijkt het mij dat hij daarin één lijn moet trekken.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Wat de fiscale faciliteiten in de sfeer van de sociale woningbouw betreft het volgende. De PvdA stimuleert natuurlijk een goedkope sociale huursector, maar als die steeds duurder wordt, dan vraag ik mij af of compensatie via huursubsidie een verstandige weg is. Via de fiscale weg kan de nationale overheid geld naar zich toehalen, dat vervolgens naar volkshuisvesting kan worden gesluisd. Ik wil niet uitsluiten dat wij die weg zullen bewandelen in het belang van het betaalbaar wonen. Het rapport waarop u doelt is een goed rapport, maar gaat wel over eengezinswoningen. We weten dat er in Nederland 700.000 appartementsrechten zijn en dat driekwart van de eigenaren niets reserveert voor onderhoud. Dat vind ik een ernstig probleem, dus ik vind het belangrijk dat juist in de fiscale sfeer stimulanzen en hulpstructuren worden gecreëerd die het onderhoud voor die eigenaren gemakkelijk maken.

De heer **Poppe** (SP): Voorzitter! De heer Duivesteijn wil een fundamenteel debat en daarom heb ik een fundamentele vraag. Hij zegt regelmatig dat het bij de koop van woningen moet gaan om volwaardige eigenaren. De totale hypotheekschuld is opgelopen tot 600 mld. en is dus nog meer dan de staatsschuld. Zijn mensen met een enorme hypotheek volgens hem nu volwaardige eigenaren, of zijn zij huurders van de bank?

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Juridisch zijn zij volwaardige eigenaren. Nog een paar opmerkingen op hoofdlijnen. Wij willen naar een BEW-plus. De voorstellen daarvoor zijn uitgewerkt in de commissie-Alders. Graag horen wij wat de staatssecretaris daarvan vindt. Verder de kwestie of woningen wel of niet

worden verkocht, iets wat de heer Hofstra zal interesseren. Het voorstel van de staatssecretaris is volgens ons op dat punt te vrijblijvend. Wij vinden dat er op een of andere manier een juridisch kader moet ontstaan waardoor verkoop plaatsvindt. Omdat veel van de voorstellen van de staatssecretaris worden betaald uit de verkoop van sociale huurwoningen, is het leggen van een daadwerkelijke relatie tussen verkoop en afdracht een mogelijke manier: degenen die niet verkopen en dus niet voldoen aan de prestatieplichtingen, moeten een bijdrage storten in een soort "continuïteitsfonds beheer woningvoorraad". Ik wil dus een koppeling leggen tussen enerzijds het prestatieveld verkoop van sociale huurwoningen, waarmee vormen van zelfbeheer en zelforganisatie mogelijk worden gemaakt, en anderzijds een afdracht van de corporaties die daar geen zin in hebben, zodat zij in financiële termen een bijdrage leveren aan de doelstellingen van de nota. Wij zetten grote vraagtekens bij een marktconform woningwaarderingstelsel. Ook dat thema zal ik niet uitwerken, maar het is belangrijk dat de staatssecretaris weet dat wij niet overtuigd zijn van de positieve werking daarvan voor met name de sociale huursector; we zien immers steeds meer woningen verdwijnen. Wij zijn voorstander van een vaste verhuurquote bij het huurbeleid. Ik neem aan dat op dit moment de vormgeving daarvan in het kader van de fiscalisering wordt onderzocht. Toch lijkt het mij belangrijk om die hier als wens van de PvdA te formuleren. In het kader van die sympathieke Zalmnorm willen wij in ieder geval een stap maken in de richting van een verlaging van de huurquote voor alleenstaanden. Wij kunnen dat echt zien als lastenverlichting. De huurquote is voor alleenstaanden op dit moment onevenredig hoog. Een verlaging van de huurquote door een verhoging van de huursubsidie bij de Voorjaarsnota zou wenselijk zijn. Wij zullen een motie daarover indienen. De scheiding tussen wonen en zorg is in de nota van de staatssecretaris nog te traditioneel. Er is te veel gescheiden tussen twee departementen. Voor de definitie van het wonen gaan wij ervan uit, dat zorg automatisch gekoppeld is aan het wonen zelf. Iedere corporatie zou in

de gelegenheid moeten zijn om zelf zorgaanbieder te worden. Met de aangepaste AWBZ kan dat ook. Als een corporatie dat niet doet, moet in het prestatieveld helder omschreven zijn, dat zij moet samenwerken met een zorgaanbieder. Wij willen dat de definitie van het wonen zelf zo verbreed wordt, dat het normaal is dat de woning die gebouwd wordt geschikt is voor woonzorg. Wij willen dat de prestaties van de sociale huursector helder worden omschreven in de Woningwet, zodat wij de huursector kunnen aanspreken op het investeren in woonzorgwoningen. Dat moeten niet langer experimenten of goedbedoelde pogingen zijn. Dit moet heel structureel worden. Hogere-inkomensgroepen kunnen zich nu wel een dergelijke woonvorm permitteren, middengroepen ook nog wel, maar lagere middeninkomens en lage inkomens niet. Om die mogelijkheid voor hen te stimuleren, dient naar onze mening in de Huursubsidiewet een woonsoort-toeslag ingevoerd te worden, die het voor lagere-inkomensgroepen mogelijk maakt om de kosten die bijvoorbeeld verbonden zijn aan praktijkruimtes voor huisartsen, voor therapeuten of gemeenschappelijke voorzieningen, maar ook van de schaal van de woning, die wat groter zal worden, goed af te dekken. Dit waren de hoofdlijnen van de opvattingen van de PvdA. Er valt ongelofelijk veel meer over de nota te zeggen. Wij hebben grote waardering voor de inzet van de staatssecretaris. In tweede termijn zullen wij toch nog wel met een paar uitspraken komen. Wij willen bij de verdere uitwerking kritisch blijven en wat verscherpingen aanbrengen.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Bij de instelling van het Woonzorg-stimuleringsfonds hebben wij een hele discussie gehad, waaruit is geconcludeerd, dat het ook uitermate belangrijk is dat je als je van corporatie A huurt best bij B zorg mag inhuren. De klant dient de keuzevrijheid te houden waar hij zijn zorg wil krijgen. Ik hoop dat de PvdA-fractie er nog steeds zo over denkt, zodat wij niet te maken krijgen met een soort gedwongen winkelnering.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Wij zijn tegen gedwongen winkelnering, maar corporaties fuseren. Zij worden

nationale instellingen. Daar zijn wij tegen, maar wij zijn er niet tegen dat er een brug wordt geslagen tussen wonen en zorg. Op een bepaald moment kan er bij een corporatie een club komen die de verantwoordelijkheid neemt voor de zorg. Dat vinden wij prima. Iemand moet altijd de vrijheid houden om zijn persoonsgebonden budget te besteden bij die corporatie of niet. Dat mag geen gedwongen winkelnering zijn. Ik vind het echter belangrijk dat de volkshuisvesting op een andere manier gaat nadenken over wonen en zich niet beperkt tot de afgepaste woning voor degene die helemaal niets mankeert. Een groot deel van de Nederlandse bevolking is straks ouder dan 55 en is dan voor zelfstandig wonen aangewezen op een vorm van zorg. Dat zal in de definitie van het begrip "wonen" normaal moeten worden. Dan kunnen wij ook prestatie-eisen stellen aan de sociale huursector.

Mevrouw **Kortram** (PvdA): Voorzitter! Sinds wij in de Kamer over multicultureel bouwen spreken, is er veel veranderd: veel positieve aandacht vanuit de media en een rondetafelgesprek op initiatief van mijn fractie waaruit bleek dat dit thema voorziet in een belangrijke behoefte. Het verslag van dit gesprek is overigens aan de staatssecretaris toegezonden. Verder zal Aedes eveneens een themamiddag onder meer aan dit onderwerp wijden en inmiddels is er ook sprake van een Rotterdams initiatief om een mediterrane wijk op te zetten waarin West-Europese en mediterrane architectuur gecombineerd zullen worden. En ik heb gelezen dat de staatssecretaris op 31 mei a.s. op het eerste congres over dit onderwerp gastspreker zal zijn.

De uitgangssituatie is dus veranderd: wierp de staatssecretaris aanvankelijk nog de vraag op of allochtonen wel andere woonwensen hebben en twijfelde hij aan het draagvlak, nu weten wij beter: multicultureel bouwen voorziet in een belangrijke maatschappelijke behoefte. Het moet mij dan ook van het hart dat ik erg teleurgesteld ben in wat de staatssecretaris een fundamentele visie op multicultureel bouwen noemt. In de nota zie ik hier weinig van terug. Hoe wil hij multicultureel bouwen faciliteren, stimuleren en verder vormgeven? Welke rol ziet hij voor de verschillende actoren, zoals

de corporaties? Daarnaast begrijp ik niet waarom de staatssecretaris multicultureel bouwen reduceert tot bouwen voor allochtonen. Dit bouwen biedt allochtonen weliswaar identificatiemogelijkheden, maar het breidt tegelijkertijd de keuzemogelijkheden voor autochtone Nederlanders uit. Voor een autochtoon met een kantoor aan huis is een kangoeroewoning ideaal, net zoals voor tweeverdieners die oma als oppas in huis halen. En wat te denken van opa die ziek is en mantelzorg dichtbij huis nodig heeft? Verder spreekt kleur en variatie in vormgeving ook autochtonen aan. Het netto-effect is dus dat er voor iedereen meer te kiezen valt. In feite gaat deze discussie dus over het vergroten van de diversiteit en kwaliteit van het bouwen, over het verminderen van de uniformiteit en over de meerwaarde van multiculturaliteit. Het gaat nu eens niet over problemen. Het netto-effect is vergelijkbaar met de huidige Nederlandse multiculturele eetcultuur. Thuis valt nu veel meer te kiezen dan aardappel, rijst en mie, en niet alleen door allochtonen. Want autochtonen eten ook wilde rijst, taco's, couscous, pasta's enz. Buiten de deur wacht een keur van restaurants. Iedereen profiteert ervan, geniet ervan. Waarom zou multicultureel bouwen geen uitdaging voor autochtone Nederlanders zijn, net zoals de eetcultuur nu al is? Ik stel dan ook voor, op dit punt een advies aan de VROM-raad te vragen. Eventueel zal ik hierover een motie indienen. Ook graag een reactie op de beschikbaar gestelde middelen uit het investeringsbudget voor stedelijke vernieuwing. Wij zijn er blij mee; een probleem is wel dat de betreffende actoren niet op de hoogte zijn van deze toezegging. Hoe wil de staatssecretaris deze communicatie verbeteren? En welke structuren wil hij tot stand brengen om te waarborgen dat initiatieven van allochtone burgers, projectontwikkelaars en andere actoren en de beschikbaar gestelde middelen bij elkaar worden gebracht? Dat lukt de betrokkenen veelal niet op eigen houtje. Een cultuuromslag vindt niet zonder overheidsinspanningen plaats; dit is een bijna letterlijk citaat van de staatssecretaris zelf. Welke rol kan hij hierbij spelen?

De heer **Hofstra** (VVD): Voorzitter! Wil mevrouw Kortram hiervoor ook extra geld?

Mevrouw **Kortram** (PvdA): Ik zou het antwoord van de staatssecretaris willen afwachten voordat ik op deze vraag reageer.

De heer **Hofstra** (VVD): Dan moet ik de vraag misschien zelf beantwoorden. Ik denk dat de fractie van mevrouw Kortram hiervoor extra geld wil. En dan is mijn tweede vraag: is dit geen discriminatie ten opzichte van de groepen van autochtonen in onze samenleving?

Mevrouw **Kortram** (PvdA): Ik begrijp deze gedachtegang niet helemaal, dus misschien kunt u uw vraag toelichten.

De heer **Hofstra** (VVD): Wij proberen toch goede woningbouw voor de hele bevolking te bewerkstelligen? U spreekt nu over een bepaalde groep, maar er zijn ook andere groepen in de samenleving. U komt, zeker als u hiervoor extra geld wilt, heel dicht bij discriminatie.

Mevrouw **Kortram** (PvdA): Ik kan me niet herinneren dat ik de term "extra geld" gebruikt zou hebben en ik heb ook al aangegeven dat ik het antwoord van de staatssecretaris wil afwachten voordat ik op uw vraag zal reageren.

Voorzitter! Ten slotte zijn wij van mening dat in de beoogde Woonwet de behoefte van kwetsbare groepen aan passende woonruimte veilig moet worden gesteld. Nu eens zijn er problemen met Roma, dan weer met studenten of met ouderen-huisvesting. Dit komt doordat er volgens ons bij de rijksoverheid geen zicht is op het verloop. Wij willen dus dat specifieke groepen in die woonwet worden opgenomen. Eventueel zullen wij ook op dit punt een motie indienen.

De heer **Hofstra** (VVD): Voor een liberaal is de titel van deze nota "Mensen, wensen, wonen" natuurlijk geweldig, ook al moet de Veronica-achtige slagzin van de Partij van de Arbeid – "Wonen doe je zelf!" – ook niet worden onderschat. Ik stel vast dat de oubollige term volkshuisvesting kan verdwijnen. Wij zullen in de toekomst moeten spreken over "WROM" in plaats van over VROM; het is goed om de V van

volkshuisvesting te vervangen door de W van wonen. Hopelijk komt er ook een einde aan de circulaire-cultuur, de subsidiestroom, de maakbare samenleving, enzovoorts, en wordt de burger centraal gesteld. De overheid is er immers voor de burger en niet omgekeerd. Het gaat vooral om kwaliteit, maar juist omdat de kwaliteit nog vaak gemist wordt, moet er ook kwantitatief een enorme slag worden gemaakt. De getallen zijn steeds weer indrukwekkend: 950.000 nieuwe woningen in de komende tien jaren. Waarom moeten er daarvan 225.000 in de sociale sector worden gerealiseerd? Dat is bijna 30%. Is dat nodig?

Tot 2030 is nog 85.000 ha extra nodig voor de woonfunctie en dat is een geweldige lap grond, zeker in een klein land zoals Nederland. Ik zou de staatssecretaris willen vragen om daarbij goed te letten op algemene principes zoals bouw die woningen niet vlakbij Schiphol of bedrijventerreinen en ook niet op korte afstand van de snelwegen. En zouden wij eindelijk afkomen van ons trauma dat wij niet in staat zijn grote aantallen woningen te bouwen zonder daar vroegtijdig openbaarvervoer te realiseren? Hier moet ook een keer een slag gemaakt kunnen worden.

De heer **Poppe** (SP): Schiphol ligt tussen Alkmaar en Leiden in; zo groot is het bedrijventerrein van Schiphol wat de geluidsoverlast betreft. Er mag ook niet gebouwd worden in de buurt van bedrijventerreinen en wegen. Kan de heer Hofstra aangegeven waar dan nog wel ruimte is?

De heer **Hofstra** (VVD): De heer Poppe schetst nu precies het probleem van de Vijfde nota ruimtelijke ordening en van de ruimtelijke ordening in het algemeen. Er is steeds minder ruimte over om die grond te vinden. Vandaar dat ik meen dat er in die vijfde nota sprake moet zijn van een pittige ruimteclaim voor het wonen, ook deels in groene gebieden. Ik heb tot mijn genoegen gezien dat minister Pronk die daarover gaat, tweede ondertekenaar is bij de nota die wij thans bespreken. Het kan dus haast niet misgaan.

De **voorzitter**: Over de Vijfde nota ruimtelijke ordening komen wij nog

te spreken, laten wij daarover vandaag wat terughoudend zijn!

De heer **Poppe** (SP): Wij moeten dus zo secuur met die ruimte omgaan, dat er geen grote yuppenwoningen met een tuin rondom gebouwd kunnen worden?

De heer **Hofstra** (VVD): Wij hebben geen bezwaar tegen grote yuppenwoningen, maar wij noemen deze anders. Het zijn de woningen die de mensen willen en die moeten wij wel meer bouwen dan nu het geval is.

De heer **Poppe** (SP): Nederland één groot bungalowpark!

De **voorzitter**: De heer Hofstra vervolgt zijn betoog.

De heer **Hofstra** (VVD): Centraal in de nota staat dat mensen moeten kiezen: de woonvorm, het type huis, koop of huur, de grootte van het huis alsmede de locatie. Ik breng nog maar eens in herinnering dat de vorige minister van VROM zei: "Gij zult gestapeld wonen in de compacte stad". Waarop de mensen tegen haar zeiden: "Wij willen graag wonen zoals u woont, mevrouw De Boer!". En daarin hebben zij gelijk. Wij moeten daarvoor dus veel meer ruimte creëren. Bij de vijfde nota zullen wij daarop uitvoerig terugkomen.

Meer eigenwoningbezit is uitstekend. Wij hebben helaas op een gegeven moment zelfs bewust veel te veel sociale huurwoningen gebouwd, deels in een onaantrekkelijke vorm. Iedereen herkent de wijken die ik nu bedoel. Daarbij deed zich nog een belangrijk sociaal-economisch probleem voor, namelijk dat je – wij weten allemaal wie toentertijd meestal de wethouders heeft geleverd – zodra je iets boven modaal zat, de stad werd uitgejaagd. Daar hebben wij achteraf allemaal spijt van, maar het is wel gebeurd. Daarom steunen wij het idee van de staatssecretaris van harte om op grote schaal te verkopen. Wij hebben gelukkig aan het onderzoek van Woonplaats en Wooncom kunnen zien dat het kan. Buiten de grote steden kan het blijkbaar zelfs zonder korting te geven, maar wij moeten vooral beginnen in situaties zoals in Amsterdam. U weet dat wij daar inmiddels minder koopwoningen hebben dan in Peking.

Tegen de paar tegenstanders die er in deze zaal nog zijn tegen dit idee – het zijn er gelukkig niet veel meer – zeg ik dat er een huursector overblijft. Dat moet je niet marginaliseren noemen. Hij wordt kleiner, maar daardoor ook fijner. Het geld blijft gelijk, dus per woning gaat het om meer geld. Wij zullen ook flankerend beleid nodig hebben om dat proces te begeleiden. Collega Duivesteijn noemt dat de sociale koopsector. Zover zijn wij nog niet. Wij weten nog niet waar wij uitkomen, maar we zien wel. Belangrijk is de initiatiefwet die wij in de Kamer samen hebben kunnen maken, de BEW. Er moet voor de vereniging van eigenaren een veel betere regeling komen. Dat ziet iedereen wel. Simpele bouwregels zijn ook belangrijk voor dat grotere aantal huiseigenaren.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Voorzitter! De heer Hofstra heeft de staatssecretaris toegejuicht op het punt van verkoop van sociale huurwoningen. Daar zijn wij het met elkaar over eens. Ik heb in materiële zin aangegeven hoe dat eventueel in de wet kan worden verankerd. Wat zijn de concrete ideeën daarover bij de VVD?

De heer **Hofstra** (VVD): Ik breng in herinnering dat ik in het algemeen overleg van december al tegen de staatssecretaris heb gezegd dat ik als liberaal de gedachte heb: als het niet goedschiks gaat, moet het maar kwaadschiks. Het klinkt misschien een beetje gechargeerd, maar wij moeten dan toch kijken of wij verdergaande stappen moeten nemen om dat proces te bereiken. Je zou kunnen denken aan een kooprecht, maar dat lijkt mij te algemeen en te vergaand. Je zou ook kunnen denken aan een verkoopplicht, waardoor je die selectie van de woningen wel weer daar neerlegt. Dat gaat ook vrij ver. Belangrijk is dat het geld nodig is om die geweldige prestaties te leveren. Het zou mijn voorkeur hebben om zodanige prikkels te kiezen dat het proces vanzelf op gang komt. Ik kan mij ook wel iets voorstellen bij de gedachte vanuit de PvdA: als men per se niet wil verkopen, dan stort men maar in een of ander fonds. Wij moeten maar kijken hoe dat verder loopt. Ik wil heel duidelijk het signaal overbrengen dat er moet worden verkocht en wel op grote schaal. Het precieze

getal, 700.000 of 500.000, vind ik nog niet zo interessant. Het gaat erom dat je de mensen de keuze geeft. Mijn opvatting is dat, als je die keuze geeft, het er meer worden dan 700.000. Dan komen wij uit op 70% eigenwoningbezit en hoeven wij ons in Europa niet meer te schamen op dit punt.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Ik wil graag doorgaan op “kleiner maar fijner”, met name op het punt kleiner. Ik hoor graag van de VVD-fractie wat dit betekent voor de positie van mensen die heel graag willen huren of op huren zijn aangewezen. Ook voor hen is de keuzevrijheid van groot belang. Ook voor de huurders kan het niet de bedoeling zijn dat de wachttijden oplopen om voor een goede woning in aanmerking te komen, omdat u de robuuste sociale voorraad in de uitverkoop heeft gegooid. Ik wil graag uw liberale visie op de huurders horen.

De heer **Hofstra** (VVD): Voorzitter! Er is geen sprake van dat de kernvoorraad sociale huurwoningen op de markt wordt gegooid, wat in Engeland wel min of meer is gebeurd. Dat zou gebeuren als je een kooprecht introduceert. Wij hebben steeds gezegd dat wij daar voorzichtig mee omgaan. De corporatie moet samen met de gemeente bekijken wat er kan worden verkocht. Het voorstel in de nota is beslist niet om de sociale kernvoorraad op te doeken. Als je 3 miljoen van die dingen hebt, is er echt niks aan de hand als je er 500.000 van verkoopt.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Wat is voor u aanvaardbaar wat betreft wachttijden voor een betaalbare huurwoning? Hoe komt u op die aantallen? Dan moet u dat toch ook onderbouwen tegenover de huurders en niet alleen tegenover potentiële kopers? Ik hoor graag een onderbouwing op dat punt.

De heer **Hofstra** (VVD): Als wij de mensen de mogelijkheid bieden om te huren of te kopen, zal een x-aantal mensen voor koop kiezen. Dat betekent dat de vraag aan de huurkant kleiner wordt en dat is met elkaar in evenwicht. Er blijft in dit land echter een sociale huursector bestaan en ik verwacht zelfs dat het duurdere huursegment zich nog wat zal uitbreiden, omdat oudere mensen

de neiging hebben om liever te gaan huren. De huursector is dus niet ten dode opgeschreven. 70/30 vind ik ook in Europees verband een goede verhouding.

In het verlengde van deze discussie over eigenwoningbezit ligt het particulier opdrachtgeverschap. Wij zien in ons land een grote spreiding. Friesland staat bovenaan met bijna 50%; dat zijn veelal woningen waar je echt omheen kunt lopen. De staatssecretaris zegt dat dat vanaf 2005 voor 1/3 van alle bouw zal worden gedaan. Wij zijn het daarmee eens, ook al kan het niet overal zoals in het noorden en Zeeland. Je kunt ook collectief particulier opdrachtgeverschap bedenken. In de nota heb ik gelezen dat het ook nog opgevuld mag worden met woningbouw waarbij de consumenten extra veel inspraak krijgen. Wat mij stoort, is dat de grote steden zich nu alweer klaarmaken om te zeggen dat het bij hen niet kan. Men heeft ze de stad uitgejaagd en men moet extra zijn best doen om ze weer terug te krijgen. Ook hier zouden wij de staatssecretaris dus volledig willen steunen.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): De heer Hofstra steunt het particulier opdrachtgeverschap. Hij noemde de groep van mensen die volgens hem de stad zijn uitgejaagd. Zoals hij weet, is een motie van mij aangenomen om het particulier opdrachtgeverschap ook voor lage en middeninkomens toegankelijk te maken. Ik mag aannemen dat de VVD-fractie die motie nog steeds warm steunt en dat juist dat aspect nader uitgewerkt zal moeten worden.

De heer **Hofstra** (VVD): Ik kwam deze termijn zo vaak tegen in de nota dat mevrouw Van Gent zich hierover geen enkele zorg hoeft te maken.

De heer **Van Gent** (GroenLinks): Het is jammer dat u het particulier opdrachtgeverschap zo eenzijdig invult. Het leek mij nodig om u daar nog even aan te herinneren.

De heer **Hofstra** (VVD): Voorzitter! De rijksoverheid heeft een bijzondere zorg op grond van artikel 22 van de Grondwet. Daarin wordt gesproken van de zorg voor voldoende woningen. Vanouds is dat een kwantitatieve kwestie geweest, maar als je naar de letterlijke tekst van het artikel kijkt, kun je het ook kwalitatief

duiden. En dus, zou je kunnen zeggen, betekent het een bredere toepassing dan alleen maar de sociale sector. Wij kennen het begrip "doelgroep". In de nota is aandacht besteed aan de ontwikkeling op langere termijn aan de hand van allerlei scenario's. Globaal zien wij de doelgroep kleiner worden. De inkomens gaan omhoog en de huur blijft gelijk. De quotes worden dus kleiner: procentueel zijn de mensen minder kwijt aan de huur. In de nota mis ik een discussie over wat dit betekent. Wat is precies de rijksverantwoordelijkheid? Heeft een student recht op huursubsidie? Heeft men in geval van echtscheiding altijd recht op huursubsidie of wordt dat teruggevorderd? Heeft een illegale bewoner of een illegale vreemdeling daar recht op? Ik noem deze voorbeelden om daarmee de vraag te stellen of de rijksoverheid dit niet wat nader moet invullen.

Wat ons ook opviel, was dat er geen consequenties aan deze ontwikkeling worden verbonden voor de budgetten voor de huursubsidie. Wij zouden het op prijs stellen als dit punt principiëler zou worden aangekaart. Ik slaak daarbij twee hartenkreten. In de eerste plaats roep ik de staatssecretaris op om niet alle tijd te gebruiken om de laatste niet-gebruiker van huursubsidie in dit land op te sporen. Mensen hebben ook in dit opzicht een eigen verantwoordelijkheid. In de tweede plaats zou de staatssecretaris mogen ophouden met het vertalen van alle folders in niet-Europese talen. Vanwege de voorzitter moet het Fries natuurlijk blijven en ook het Nedersaksisch, maar ik heb geen behoefte aan vertaling in niet-Europese talen. Dat lijkt mij in strijd met onze wens tot integratie.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Op de eerste plaats is het misschien goed dat de heer Hofstra zijn opmerking, dat illegalen huursubsidie krijgen, corrigeert.

De heer **Hofstra** (VVD): Dat klopt. Zij krijgen volgens de wet geen huursubsidie.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Het is belangrijk dat wij daarin zorgvuldig zijn. De heer Hofstra maakt zich heel veel zorgen over het nationale budget voor huursubsidie. Maar maakt hij zich ook op enig moment zorgen

over de huurquote van mensen zelf, bijvoorbeeld het gemiddelde van alleenstaanden van 25%? Er zijn ook veel mensen die ver boven dat gemiddelde zitten, maar gemiddeld moeten alleenstaanden 25% van hun beperkte inkomen verwonen aan kale huur. Wanneer komt er van hem op dat punt enige warmte of enig begrip, of misschien zelfs ondersteuning voor ons betoog om die quote naar beneden te brengen?

De heer **Hofstra** (VVD): Nog niet zo lang geleden heeft de VVD, samen met de PvdA, meegewerkt aan een aanmerkelijke verbetering van de huursubsidiewetgeving. Uit de cijfers blijkt dat dit ook gebeurd is. Wij hadden toen, via welk gegeven je het ook benadert, dus oog voor de lasten die mensen hebben. Wij vonden het redelijk en vaak zelfs nodig om daarin bij te dragen.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Dat is een omtrekkende beweging, want ik had het over alleenstaanden met een gemiddelde huurquote van 25%. Er zijn heel wat mensen met een huurquote van 30%, gegeven het feit dat het systeem van de kwaliteitskorting van toepassing is. In het kader van de lastenverlichting bij de Voorjaarsnota willen wij iets doen aan het omlaag brengen van die huurquote. Doet de VVD daaraan mee?

De heer **Hofstra** (VVD): Wij hebben daar in het recente verleden al aan meegedaan. Het gaat om de grootste subsidiestroom die Nederland kent. Vandaar mijn vraag van zo-even naar de precieze rijksverantwoordelijkheid. Wij moeten ook zorgvuldig omgaan met het geld dat door de belastingbetaler wordt opgebracht. Je kunt altijd over wijziging van het systeem spreken, maar wij voelen er niet veel voor om de huurquote als input voor de subsidieverlening te nemen. Wij zien wel dat de quote, gemiddeld genomen, daalt vanwege de verbeteringen die aangebracht zijn. Maar het lijkt ons niet verstandig om op voorhand te zeggen: dát mag het zijn en de overheid betaalt de rest.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): U maakt zich zorgen over het nationale budget, maar u maakt zich volstrekt geen zorgen over het budget van de individuele burger. Alleenstaanden moeten soms 30, 32, 33% van een minimuminkomen aan huur betalen.

Is de VVD, samen met de PvdA, bereid om dat percentage bij de behandeling van de Voorjaarsnota omlaag te brengen?

De heer **Hofstra** (VVD): Ik kan daar nu niet concreet "ja" op zeggen, want daarmee zou ik verwachtingen scheppen. Er komen ook nog voorstellen van het kabinet op andere punten die hiermee te maken hebben. Wij willen wel met elkaar kijken welke echte probleempunten er nog over zijn en wat daaraan moet worden gedaan.

De financiële paragraaf bij de nota is beperkt. Zij is globaal, maar wel optimistisch van toon. De inkomens stijgen; ik heb het al eerder genoemd. Reëel zullen wij geen huurverhoging meemaken; ik denk dat dat in grote lijnen wel kan. De sector betaalt de benodigde investeringen. Dan gaat het om een bedrag van 340 mld. Eigenlijk is het prachtig, dat dit allemaal kan. Maar klopt dat beeld wel? Misschien dat de staatssecretaris daar nog iets van kan zeggen.

In de koopsector vliegen de prijzen letterlijk omhoog, ook omdat de overheid kunstmatig schaarste creëert. Ik noem ook de ontwikkeling in de bouw-CAO, de stijgende grondprijzen en de Wet WOZ. In mijn geval gaat de WOZ-waardering over een aantal jaren met 40% omhoog en de heffing met 10%, ondanks een forse verlaging van de gemeentelijke tarieven. Is er op dat punt de neiging om nationaal tot een soort beheersplan te komen, zo vraag ik de staatssecretaris. Starters wordt het steeds moeilijker gemaakt om op de koopmarkt te komen.

Wat de huursector betreft, is het ook de vraag of het beeld wel zo positief is als in de nota wordt geschetst. Als ik bijvoorbeeld kijk naar Amsterdam, dan denk ik dat de politiek hiermee toch verstopptje aan het spelen is. Ik zeg tegen een corporatiedirecteur in Amsterdam: waarom verkoopt u die woningen niet? Daarop zei hij: mijnheer Hofstra, u begrijpt toch wel dat ik zo'n woning, met een taxatiewaarde van vier ton, niet voor een appel en een ei ga verkopen? Dat snap ik nog wel, maar waarom is de huur dan maar f 500 per maand? Met andere woorden: wat zijn in Amsterdam nog marktconforme huren? Als je de keuze krijgt, ga je als bewoner dat huis niet kopen voor dat veel hogere bedrag. Met andere woorden: hoe zijn wij in financiële

zin precies in die sector bezig? Hoe zou de staatssecretaris dit probleem in de Amsterdamse situatie, het ernstigste geval in ons land, willen aanpakken?

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Ik heb nog een vraag over de marktconforme huren. Suggereert u in wezen, de huren maar omhoog te gooien naar marktconform, waarbij de mensen die er wonen maar moeten maken dat ze weg zijn? Die kunnen dat immers niet meer betalen. Gaat u nu helemaal voorbij aan de nog levende sociale opdracht?

De heer **Hofstra** (VVD): Natuurlijk, daar heeft mevrouw Van Gent een punt. Maar wij hebben de huursubsidiewet bedacht toen we de bouwsubsidies afschaften: de huren zijn marktconform, en de mensen krijgen naar behoefte en op maat huursubsidie. Ik zeg alleen maar dat men in Amsterdam van dit principe is afgeraakt; gelukkig is de situatie in andere delen van het land gunstiger. Als we de huren echt marktconform maken, kunnen we ook met onze huidige huursubsidiewet blijkbaar geen aantrekkelijke huren "neerleggen".

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Gaat het u alleen nog om marktconforme huren, of is ook de sociale doelstelling nog uitgangspunt voor u? Dat is natuurlijk wat speelt. De verhuurders, waaronder veel particuliere verhuurders, kunnen de huurprijzen nog wel verder laten stijgen, wat dan weer gecompenseerd wordt door de huursubsidie – als het echt slecht gaat, duiken ze boven de huursubsidielgrens, die gelukkig beschermd is – maar dat kan toch niet uw voorstel zijn? Dat is echt niet te geloven!

De heer **Hofstra** (VVD): Ik breng onze afspraak in herinnering, gemaakt bij de invoering van de huursubsidie. Ik stel nu vast dat dat in het ernstigste geval, in Amsterdam, niet meer geldt, maar gelukkig in veel andere delen van het land nog wel. Het beleid van het rijk is, de marktconforme huren van corporaties mogelijk te maken. Ik zeg dus nogmaals: het is heel mooi dat die 340 mld. wordt betaald door de corporaties, maar dat betekent wel dat wij geen bouwsubsidies meer geven, hoewel die er nog wel zijn, in

de vorm van de bekende onrendabele top. Ze worden nu opgebracht door de sector zelf. Dat wil ik gewoon vastgesteld hebben. Graag een reactie van de staatssecretaris op dat punt.

De **voorzitter**: De heer Hofstra heeft al meer tijd benut voor het beantwoorden van interruptievragen dan voor het houden van zijn betoog. Graag wat terughoudendheid achter de interruptiemicrofoon!

De heer **Poppe** (SP): Voorzitter! Ik kan er ook niets aan doen dat de heer Hofstra zulke vreselijke dingen zegt!

De heer **Hofstra** (VVD): Dat valt wel mee, hoor!

De heer **Poppe** (SP): De huurprijzen optrekken naar de marktwaarde van de woningen, zegt u. Dan komt er nog de kwaliteitskorting op de huursubsidie, zodat de huursubsidie op de meeste woningen zal verdwijnen. Dat betekent dat het miljoen huishoudens dat nu is aangewezen op huursubsidie, het wel kan schudden. Maar wilt u nu echt op die manier mensen tot kopen dwingen?

De heer **Hofstra** (VVD): Nee. Ik heb eerst iets over kopen gezegd, en het gaat nu over huren. Ik heb niet gezegd dat morgen in Amsterdam alle huren marktconform moeten worden vastgesteld; ik heb slechts gewezen op het principe dat al jaren geldt, van aanvulling op maat van huursubsidie. U moet dan niet direct vragen wat dat precies betekent. Ik wil de discussie hierover nu eens voeren met de staatssecretaris. De VVD-fractie wil, nu de bruteringsoperatie is afgerond, in elk geval graag vasthouden aan het principe van de zelfreddende sector. Afgezien van huursubsidie en stedelijke vernieuwing en nog een paar dingetjes die bij het rijk zitten, moet niet weer een nieuwe bouwsubsidie vanuit het rijk worden ontwikkeld. Dan moet de sector zo met het geld omgaan dat dat kan. Krijgen we nog financieel nawerk van de bruteringsoperatie? Ik doel niet op de paar nog lopende procedures – het risico dat daarin zit, kennen we – maar bijvoorbeeld op de DKP-complexen. Lopen daar nog afspraken, of niet? Uiteraard het liefst het laatste.

Het huurbeleid moet reëel zijn en het moet een aanpassingsmogelijkheid bieden. De commissie-Vermeulen is nog niet klaar, dus we hoeven daarover niet zo erg veel te zeggen. Ik heb al eerder gezegd dat het in de sector mogelijk is, gemiddeld de inflatie te volgen. In het stuk staat met zoveel woorden dat het opheffen van het scheefwonen wordt losgelaten als beleidsdoel. Ik vraag mij af of dat verstandig is. Immers, als wij een kernvoorraad van goedkope woningen hebben, wil ik mijzelf het recht voorbehouden om, als de nood weer aan de man komt, die woningen bij voorkeur te reserveren voor de lagere inkomens. Wat bedoelt de staatssecretaris precies met die uitspraak? Ook collega Duivesteijn heeft al gesproken over het wetsvoorstel inzake de BEW. Aangezien het nieuwe jaar nog maar een paar maanden oud is, moeten we op dat punt niet direct zenuwachtig worden. We hebben een probleempje gezien met de Nationale hypotheekgarantie, een probleempje dat inmiddels, heb ik begrepen, is opgelost. Dat past weer één op één op elkaar. Er schijnt een probleempje te zijn met persoonlijke leningen. Verder herinner ik aan de fair value-discussie in zowel de Eerste als de Tweede Kamer. De staatssecretaris weet dat wij niet zitten te wachten op tussenvormen. De PvdA heeft allerlei suggesties gedaan, zowel mondeling als op schrift. Onze reactie daarop is dat wij niet morrelen aan de hypotheekrenteaftrek. De termijnen zijn altijd vrij lang. Dus ik zou zeggen: praat in het jaar 2035 maar met mijn opvolger over hoe het verder moet. Uitbreiding van de BEW lijkt sympathiek, maar bedoelt collega Duivesteijn daarmee tevens dat die één op één ook voor de huursubsidie moet gelden? Het belastingplan is net vastgesteld, dus zijn idee over het onderhoud lijkt mij op dit moment dan ook niet zo handig. Wij hechten en, naar ik aanneem, ook de PvdA-fractie, aan lage belastingtarieven. Dus laten wij daar toch zeer voorzichtig mee zijn. Dat geldt ook voor het alleen maar treffen van een maatregel voor een deel van de totale groep. Koop is koop. Dan moet je dus ook voor het andere deel van de groep iets in het vooruitzicht stellen, waardoor het budgettaire probleem nog groter zal worden.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Ik heb altijd begrepen dat liberalen er voorstander van zijn dat mensen eigen keuzen maken. Als die mensen de keuze maken om in een andere koopconstructie een huis te kopen, dan vraag ik mij af wat daar op tegen is. Waarom maakt u het voor die mensen onmogelijk?

De heer **Hofstra** (VVD): Dat maak ik niet onmogelijk. De vraag is alleen of men dan nog recht op subsidie heeft.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Waarom zou dat niet mogen?

De heer **Hofstra** (VVD): Het is a priori niet zo dat het niet mag, maar als medewetgever hebben wij wel de plicht om te kijken hoe dat systeem werkt. Als er risico's voor de kopers in zitten – ik doel op de situatie waarin bij stijging van de waarde van het huis, de eigenaar een deel aan de corporatie moet betalen – dan sta ik er heel sceptisch tegenover.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Bent u met mij van mening dat sociale koop ook voor de langere termijn voor de sociale sector behouden moet worden? Het mag toch niet zo zijn dat de eerste koper het gewin incasseert en vervolgens de keuzevrijheid voor mensen met niet al te hoge inkomens die ook willen kopen, steeds kleiner gaat worden?

De heer **Hofstra** (VVD): Mevrouw Van Gent refereerde aan het liberaal zijn. Welnu, liberalen hebben wel veel onzorg voor eigendomsverhoudingen. Dus zij mag van mij niet verwachten dat ik ermee zou instemmen dat wanneer iemand ooit een huis gekocht heeft, deze persoon door de overheid verplicht wordt om het terug te verkopen aan de sociale sector.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Ik zou bijna willen vragen hoe het dan met de corporaties zit. Overigens staat de vraag van de heer Hofstra over de BEW-plus los van de huursubsidie. Het gaat echt om de kop erop. Ik zou hem dan ook willen uitnodigen mee te doen. Verder kan ik mij niet voorstellen dat de VVD tegenstander is van fiscalisering van onderhoudsfondsen en de VvE-organisatiestructuur. Als hij daartegen zou zijn, dan wil ik dat wel heel duidelijk gemarkeerd hebben.

De heer **Hofstra** (VVD): Het is nog niet zo lang geleden dat wij samen de wet verdedigden en aanvallen op het punt van het onderhoud hebben afgehouden aan de hand van een aantal in onze ogen goede argumenten. Daarom verbaast het mij nu een beetje dat de PvdA nu zo snel vindt dat er iets moet gebeuren. Verder is voor ons alles bespreekbaar, ook ten aanzien van fiscalisering. Waar wij wel problemen mee hebben, is om er een wat willekeurige grens bij te hanteren. Wij hebben voor iedereen de onderhoudsaftrek geschrapt. Als je die weer invoert, zou je dat voor iedereen moeten doen.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Wij hebben het toen gehad over de betaalbaarheid van een opgeknapte woning. Daarvoor behoef je geen onderhoudsreserveringen op te nemen, boven die welke in het kader van de Nationale hypotheekgarantie worden aangegeven. Daar zit dus geen strijdigheid in. Het gaat om het erkennen van het feit dat er 700.000 appartementen zijn en dat driekwart van de eigenaren niet spaart. Je zou kunnen zeggen dat daar in de toekomst de stadsvernieuwingsoperatie op van toepassing zal zijn. Willen wij dat nu voorkomen, dan zullen wij een premiestelsel via de fiscaliteit moeten invoeren. Ik verwacht dan ook dat de VVD onze voorstellen in die richting steunt.

De heer **Hofstra** (VVD): Zover ben ik nog niet.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): U wordt steeds voorzichtiger!

De heer **Hofstra** (VVD): Belangrijker is dat ook mijn fractie nog niet zover is. Nadat de staatssecretaris zijn opvattingen heeft gegeven, lijkt het mij goed om hierover verder door te praten. Wij moeten inderdaad verpaupering voorkomen, maar de huiseigenaar draagt op dit punt de eerste verantwoordelijkheid. Heb ik het juist dat onder de nieuwe belastingwet de hypotheekrente niet meer aftrekbaar is als de binnenkant van de woning aan huurders is verkocht? Het gaat overigens slechts om enkele honderden gevallen, dus daar kan niet veel bloed uit vloeien. Ik heb de laatste weken veel met vertegenwoordigers van corporaties gesproken. Zij vonden het een prachtige nota, maar dan wel tot en met het negende hoofdstuk. Ook de

VVD-fractie – die zich overigens niet één op één met de corporaties wil associëren – heeft nogal wat vragen over het tiende hoofdstuk inzake de sturing. Er spreekt een sterke betutteling uit, die mij van deze staatssecretaris enigszins verbaast. Er wordt al veel gecontroleerd en vaak ook terecht. De financiële degelijkheid moet voorop blijven staan. Ik kan mij vinden in de opstelling van een prestatieplan in combinatie met de gemeentelijke woonvisie. Degenen op de werkvloer moeten echter wel de vrijheid hebben om een en ander goed uit te voeren, terwijl in de nota de teugels juist worden aangehaald. Wordt de grens van geïndexeerd f 275.000 nu echt gehandhaafd? Dit betekent naar mijn smaak dat er bij nieuwbouw veel niet meer kan, zeker als er ook nog een onrendabele top gefinancierd moet worden. Moeten de corporaties vennootschapsbelasting betalen? Ik ben geneigd om de corporaties een beetje vrijheid te geven, maar hen wel te verplichten vennootschapsbelasting te betalen. Zij schijnen dat zelf ook graag te willen. De VVD zit bepaald niet op een circulairecircuit te wachten. Men moet snel zaken kunnen doen. In het onroerend goed gaat het er zakelijk gezien vaak hard en dynamisch aan toe. Mij trof een voorbeeld van de gemeente A, vlakbij Amsterdam. De staatssecretaris heeft onlangs een vijf jaar oud besluit van een corporatie om grond te verkopen weer teruggedraaid. Past dit in een marktgerichte werkwijze? Wij gaan akkoord met het beleidskader van het rijk, met de woonvisies en met de prestatieplannen, maar er moeten geen nieuwe regels bij komen. Het gaat ons meer om een modernisering dan om een extra regulering. De bureaucratie moet goed in het oog worden gehouden. Ooit heeft staatssecretaris Tommel tegen mij gezegd dat de regels voor stadsvernieuwing allemaal op één A4'tje kunnen. Dit onderdeel zit niet meer in mijn portefeuille, maar uit wat ik er zo af en toe van zie, blijkt dat er nu per gemeente heel veel A4'tjes worden opgesteld. Die bureaucratie willen wij graag voorkomen. Laat gemeenten en provincies maatwerk leveren. Er is geen behoefte aan een star rijkskader waarin aantallen vastliggen. De corporaties moeten de ruimte krijgen. Hoe moet ik de insnoering zien in het geval van het voormalige

Oibibio? De Kamer had hierover de nodige aarzelingen, maar de staatssecretaris vond het wel goed. Past een dergelijke gang van zaken ook in de nieuwe lijn?

De heer **Van Middelkoop** (Christen-Unie): Begrijp ik het goed dat uw opmerkingen over hoofdstuk 10 betekenen dat de daarin aangekondigde Woonwet door de VVD-fractie nog eens goed zal worden bezien? Na bespreking van deze nota heeft de staatssecretaris kennelijk niet de zekerheid dat de VVD akkoord gaat met de verhouding tot de corporaties zoals omschreven in de nota.

De heer **Hofstra** (VVD): Dat heeft u heel goed gezien. In het algemeen is het verstandig dat een minister of een staatssecretaris er niet op voorhand van uitgaat dat alle fracties de uitwerkingen zullen accepteren.

De heer **Van Middelkoop** (Christen-Unie): De ene fractie is de andere niet. Bedankt voor uw heldere antwoord.

De heer **Hofstra** (VVD): Voorzitter! Opting out is een interessant verschijnsel. Hoeveel moet er in zo'n geval per woning betaald worden? f 1000, f 10.000 of f 100.000 per woning? Voor mij hoeft opting out overigens niet, maar als die mogelijkheid geboden wordt, moeten wij er helder over zijn. Wat is het verschil van deze optie met het uitgeven van aandelen aan de huurders, wat ook een soort privatisering is? Wij willen dus geen extra regulering en liefst "nieuw voor oud". Wij gaan akkoord met nieuwe regels, maar dan moeten gelijktijdig evenveel oude verdwijnen. Tegen collega Duivesteijn moet ik zeggen dat wie bepaalt, ook betaalt. Met andere woorden: als wij ons via de Woonwet weer meer met de corporaties bemoeien, wordt de kans heel groot dat er ook een flinke begrotingspost op de rijksbegroting komt. Misschien wil hij dat wel, maar wij zitten daar niet op te wachten.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Een belangrijk onderdeel van de doelstelling van de staatssecretaris zal moeten worden gefinancierd uit de verkoop van huurwoningen. Dat bepaalt de staatssecretaris, maar zal moeten worden betaald door de woningcorporaties.

De heer **Hofstra** (VVD): Daarover zijn wij het eens.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Dan is de kreet "wie betaalt, bepaalt" niet meer toepasbaar. Hier wordt bepaald wat anderen gaan betalen. En wat zij betalen, betalen zij aan door ons geformuleerde, maatschappelijke doelstellingen in het kader van publieke taakstelling volgens de Woonwet. De slagzin van de heer Hofstra moet van tafel. Voor het overige zijn wij het met elkaar eens.

De heer **Hofstra** (VVD): Als wij meer reguleren, meer regeltjes opstellen, de mensen meer op de huid zitten, dan is het risico levensgroot dat wij op een gegeven moment met extra kosten blijven zitten. Daar voelen wij niets voor.

Over woonzorg is al het een en ander gezegd. De VVD-fractie ziet graag zo snel mogelijk een ontvlechting van de woon- en zorg-component via de AWBZ. De AWBZ is de afkorting van de Algemene wet bijzondere ziektekosten. Maar aan wonen is niets bijzonders, dat is heel normaal. Dat moet apart geregeld worden. Het kabinet werkt daaraan. Hoe snel gaat dat? Hoeveel wordt er nog nieuw gebouwd binnen de AWBZ?

Wij willen, zoals ook door anderen is bepleit, ruimere mogelijkheden om tot woonzorgcomplexen te komen. De relatie met het ministerie van Sociale Zaken en Werkgelegenheid speelt daarbij een rol vanwege de Wet voorzieningen gehandicapten. Hoe verloopt dat budgettair, ook bij het ministerie van VROM? Ik kan het standpunt van de PvdA delen dat een meer integraal beleid moet worden gevoerd. Nu gaat het in de trant van: hier staat een schot, de een doet dit en de ander dat. Wij zouden daar graag meer een geheel van maken.

Ik kan mij ook iets voorstellen bij de opmerking van de heer Duivesteijn over de huursubsidie. De voorzieningen die tussen wal en schip vallen, zijn de gemeenschappelijke voorzieningen, zoals de keuken en het atrium. Daarvoor moet een oplossing gevonden worden. Deze groep groeit erg hard. Het is een groeiemarkt, waarop ingespeeld moet worden. Wanneer komen de experimenten met de vouchers? Bij interruptie heb ik al iets gezegd tegen mevrouw Kortram over het multiculturele bouwen, zoals dat

blijkbaar tegenwoordig heet. Wij hechten daarbij zeer aan gelijke behandeling. Als bij allochtonen de huishoudingen vaak groter blijken te zijn, dan vind ik het redelijk, logisch en nodig voor hen grotere huizen te bouwen. Dat betekent echter niet, want autochtonen willen ook graag in grotere huizen wonen, dat de extra kosten van die verbouwing, na aftrek van huursubsidie op voorhand door de staat moeten worden bekostigd. Dan breng je discriminatie aan tussen de ene groep en de andere. Dat willen wij beslist niet.

Mevrouw **Kortram** (PvdA): Voorzitter! De heer Hofstra doet het weer. Hij deed het zo-even ook en daarvan raakte ik in verwarring. Wij hebben heel duidelijk aangegeven dat de Partij van de Arbeid multicultureel bouwen in de eerste plaats ziet als een kwaliteitsdiscussie. De heer Hofstra blijft selectief luisteren en multicultureel bouwen reduceren tot bouwen voor allochtonen. Als wij op die manier met elkaar discussiëren, komen wij inderdaad niet verder.

De heer **Hofstra** (VVD): Ik ben niet begonnen met deze discussie, maar mevrouw Kortram. Ik reageer daar slechts op. Ik zie ook wel dat het voor sommige zaken goed is, die kant op te gaan, maar voor ons is een belangrijke conditie waaraan wij alle voorstellen zullen toetsen, of zij passen in de manier waarop wordt omgegaan met de overheidsmiddelen en het behandelen van zowel de ene als de andere groep. Over de huurregelgeving kunnen wij nog niet zo heel veel zeggen, of misschien juist wel alles, omdat er nog geen advies is. Bijzonder interessant is wat er in 2001 met de inflatie gebeurt, die om bij ons bekende redenen nogal hoog uitvalt. Kan de staatssecretaris daar iets over zeggen? Wordt de omgekeerde werking van de wijze waarop de woonkosten doorwerken in de inflatiecijfers ook gecheckt? Ik vraag mij af of de weging langzamerhand niet wat gedateerd is. Wij blijven van mening dat harmonisatie ineens mogelijk moet blijven en dat er een mogelijkheid moet zijn om de huren via de bandbreedte aan te passen. Een eerdere suggestie om de datum te verleggen van 1 juli naar 1 januari lijkt ons heel verstandig. Wij willen ook graag wat dingen op de helling inzake de precieze huurregelgeving. Volgende week

maandag zal daarover uitvoerig worden gesproken in een wetgevingsoverleg. Wij willen graag de huurbescherming beperken als het gaat om huurders die overlast veroorzaken, ook al is het heel moeilijk om aan te geven wat dat precies is. Wij willen graag een afzwakking van de huurbescherming als het gaat om de tijdelijke verhuur van woningen en, in dat geval, het laten vervallen van de rol van de huurcommissie. In het algemeen willen wij flexibeler contracten zien. Een huurder die voor het doen van achterstallig onderhoud een lagere huur wil zien, is bij de huidige wetgeving niet mogelijk. Althans niet zonder risico's voor de verhuurder. Wij willen graag een koppeling aan de WOZ-systematiek, ook al hoorde ik van de heer Duivesteijn een tegengesteld geluid. Wij moeten meer de waarde aanhouden die wij ook voor andere systemen gebruiken. Als er in een buurt een parkeerbeleid wordt ingevoerd, kan een huurder aldaar op grond van het puntensysteem een huurverlaging bepleiten. Dat is bezopen. In het puntensysteem zitten gekke relaties. Wij vinden dat wij daarmee op moeten houden. De VVD-fractie is blij met de vele positieve punten in de nota. Wij missen op twee punten een wat diepere analyse: de financiële paragraaf en de kwestie van artikel 22 Grondwet. Wij zijn kritisch over het sturingshoofdstuk. Dat heeft de heer Van Middelkoop reeds geconstateerd. Dat betekent dat wij alle verdere voorstellen met zeer veel belangstelling tegemoet zien. Op dat punt kunnen wij ons echter niet vastleggen.

De heer **Biesheuvel** (CDA): Voorzitter! Na het verschijnen van de nota Volkshuisvesting in de jaren negentig, in 1988, is sinds december 2000 de eerste beleidsnota van het paarse kabinet over de volkshuisvesting een feit. Na het bestuderen van de nota, met de prachtige titel "Mensen, wensen en wonen", moet ik zeggen dat de bewondering voor de samenstellers en de verantwoordelijke staatssecretaris voor de nota uit 1988 alleen maar is toegenomen. In die nota wordt gekozen voor het verlaten van centrale sturing over het gehele, brede front. Het beleid dient zich te beperken tot kerntaken. Er lag een duidelijke wens voor grotere individuele verantwoordelijkheid van

de woonconsument voor zijn woonsituatie. Ook de verzelfstandiging van de wooncorporaties deed haar intrede.

Wij gingen er min of meer van uit dat in de nota "Mensen, wensen en wonen" de lijn van de eerder vermelde nota-Heerma zou worden doorgetrokken. Niet in alle gevallen is dat echter even duidelijk of even herkenbaar gebeurd. Ik kwalificeer de nota van staatssecretaris Remkes meer als een beleidsvisie dan als een beleidsnota. Nog veel beleidsopties moeten worden voorzien van een invulling. Het huurbeleid moet nog een nadere invulling krijgen. De positie van de woningcorporaties zal pas duidelijk worden na het indienen van het wetsvoorstel inzake de Woonwet. De subjectsubsidies zijn onderwerp van studie. Niet helemaal duidelijk is of de herstructurering van de wijken ook de lagere-inkomensgroepen een keuzeruimte zal bieden.

Het is, kortom, een nota met een aantal open einden. Het is ook een nota die de lijn van de sociale markteconomie doortrekt. Staatssecretaris Remkes heeft altijd gezegd dat hij de met de nota-Heerma in gang gezette verzelfstandiging zal doortrekken en de corporaties als private organisaties met een sociale doelstelling bij het beleid zal betrekken. Mij bekwam eenzelfde gevoel als de heer Hofstra bij het bestuderen van hoofdstuk 10 van de nota. Ik kan mij niet helemaal aan de indruk onttrekken, dat daarmee een stap terug wordt gedaan in het verzelfstandigingsproces dat in gang is gezet. Het sturingsmodel, zoals dit inhoud krijgt in hoofdstuk 10, veronderstelt een verregaande bemoeienis van de rijksoverheid met het reilen en zeilen van de woningcorporaties. Het kan toch niet zo zijn, dat de liberale staatssecretaris Remkes zich ontpopt als een regelneef. Dat kunnen wij ons niet voorstellen. In onze visie zou de staatssecretaris, het ministerie, zich meer moeten opstellen als partner van de partijen in het veld; de nadruk moet komen te liggen op een begeleidende, stimulerende en faciliterende rol van het rijk en niet op die van een superdirecteur van de sociale huursector, alhoewel die volgens de heer Duivesteijn meer verdient dan een staatssecretaris.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Voorzitter! Ik wil dat de heer

Biesheuvel eens bewijst waar de regelneerij van de staatssecretaris in zit. Wat vraagt de staatssecretaris anders dan normale prestaties die mogen worden gevraagd van de publieke sector die werkt met maatschappelijk kapitaal?

De heer **Biesheuvel** (CDA): In mijn verdere betoog wil ik de vraag uitwerken, of dat gebeurt in de vorm van een hiërarchie met nogal wat zaken die vooraf voorgelegd moeten worden dan wel in de vorm van een samenwerkingsmodel. Eerder dan het sturingsmodel dat hoofdstuk 10 als het ware uitstraalt, zou ik een samenwerkingsmodel op tafel willen leggen. Ik vind dus dat hoofdstuk 10 een te nadrukkelijk sturingsmodel bevat.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): U beschuldigt de staatssecretaris ervan dat hij een regelneef is. Ik kan mij bij deze liberaal heel wat voorstellen, maar de bewering dat hij een regelneef is, wil ik dan wel bewezen zien. Waaruit blijkt in de nota dat staatssecretaris Remkes een regelneef is?

De heer **Biesheuvel** (CDA): Ik zei al dat heel veel dingen vooraf moeten worden gevraagd en dat vaak vooraf toestemming moet worden verleend in plaats van dat er ruimte wordt geboden terwijl er zoveel taken op tafel liggen. Het interessante is dat hoofdstuk 10 in feite bewijst dat Paars niet gelijk denkt over het volkshuisvestingsbeleid. Belangrijke delen van de inbreng van de heer Hofstra over de inhoud van hoofdstuk 10 onderschrijf ik. Ik denk dat dit hoofdstuk de achilleshiel vormt van de nota van staatssecretaris Remkes.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Ik wil gewoon antwoord. Waaruit blijkt in hoofdstuk 10 dat de staatssecretaris een regelneef is?

De heer **Biesheuvel** (CDA): Uit het sturingsmodel op bladzijde 234.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Wat is er concreet verkeerd aan het sturingsmodel? Wat vraagt de staatssecretaris méér dan prestaties die het veld zou moeten leveren met verantwoording achteraf?

De heer **Biesheuvel** (CDA): Ik heb al gezegd dat de precieze invulling van

het sturingsmodel pas duidelijk zal bij de Woonwet. In het sturingsmodel, zoals ik dat invul, wordt sturing van het ministerie uit verondersteld.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Is het niet zo, dat het CDA eigenlijk gewoon wil dat het middenveld zijn eigen gang kan gaan en daarvoor niet of nauwelijks verantwoording behoeft af te leggen? Is dat niet wat u gewoon vertelt?

De heer **Biesheuvel** (CDA): Weet u wat bij u het probleem is? U wilt maar niet erkennen...

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Niet individualiseren!

De heer **Biesheuvel** (CDA): Wie is begonnen met individualiseren? U of ik? Weet u wat het probleem met u is? Dat is dat u als het gaat om woningcorporaties in feite alleen maar denkt in sturingstermen en niet in markttermen. Ik wil helemaal niet een corporatie in alle vrijheid haar werk laten doen. Ik wil voorkomen dat er onnodige regelgeving komt, zodat een corporatie gewoon haar werk kan doen. Wij geven wel allerlei opdrachten. In feite is in uw visie een corporatie niet meer dan een uitvoerder van het overheidsbeleid.

De **voorzitter**: Mijnheer Duivesteijn, dit wordt uw zoveelste interruptie, maar wel de laatste in dezen.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Ik vraag voortdurend heel concreet aan de heer Biesheuvel waaruit blijkt dat de staatssecretaris een regelneef is en waar hij voorwaarden stelt die onaanvaardbaar zijn voor het CDA. Ik vraag dit, opdat wij dan op dat concrete niveau het gesprek kunnen aangaan. Wat hij doet, is de sfeer bepalen, gewoon sfeer maken.

De heer **Biesheuvel** (CDA): Sfeer maken, dat doet u natuurlijk totaal niet!
Ik vraag u nog eens nadrukkelijk te kijken naar het sturingsmodel op bladzijde 234 in de prachtige gedrukte versie met de harde kaft. Het CDA ziet meer in een samenwerkingsmodel dan in een sturingsmodel. Daarin wordt het rijksbeleidskader vervangen door de bepaling dat het rijk, de VNG, woningcorporaties en overige geïnteresseerde marktpartijen

gezamenlijk een vijfjarig Nationaal investeringsprogramma overeenkomen met vroegtijdige en optimale betrokkenheid van de landelijke organisaties van woonconsumenten. Zo'n contractmodel zou in de Woonwet kunnen worden vastgelegd. Alleen gecertificeerde woningcorporaties en gecertificeerde "dochters" van de overige marktpartijen kunnen in aanmerking komen voor bijvoorbeeld fiscale facilitering. Bij certificering kan gedacht worden aan vormgeving van intern toezicht, de betrokkenheid van bewonersorganisaties en de externe verantwoording, zoals het inzichtelijk maken van maatschappelijke prestaties. Een belangrijk deel van de in hoofdstuk 10 voorgestelde bureaucratie rompslomp zou hiermee kunnen vervallen. In feite was staatssecretaris Remkes met het sluiten van het nationaal akkoord al de weg opgegaan van het contractmodel. Waarom gaat hij niet verder op die weg? De nota legt veel nadruk op onderzoek en is daardoor een ankerpunt voor discussie, maar niet taakstellend. De kracht van de nota zit in de nadruk op het kwaliteitsbeleid, maar beleidsmatig gezien is dat niet nieuw. De nota bevat relatief veel centrale sturingslijnen. Dat is opvallend als in dat verband de samenhang met de Vijfde nota ruimtelijke ordening nader wordt gezien: die laatste nota bevat namelijk juist veel decentrale tendensen. Zoals gezegd werd in de nota Volkshuisvesting in de jaren negentig, de nota-Heerma, de positie van de woningbouwcorporaties versterkt. De positie van de gemeenten, met name van de afdelingen volkshuisvesting, krijgt in de nota Wonen een nieuwe kans: de gemeentelijke regie bij wijkontwikkeling wordt sterker en er komt een planverplichting voor de rechtstreekse ISV-gemeenten, waardoor gemeenten gedwongen worden een woonvisie te ontwikkelen. Op zich is dit geen slechte ontwikkeling. De staatssecretaris geeft in zijn nota aan, dat hij een publieke inbedding van het corporatiebestel handhaaft. Ook die stellingname levert in onze visie geen problemen op, maar laat één ding duidelijk zijn: de CDA-fractie is tegen een verstatelijking van de woningcorporaties. Pas bij de precieze invulling van de Woonwet zal duidelijk worden waar de

staatssecretaris en de Tweede Kamer staan als het om de positie van de woningcorporaties gaat. Met een aantal ingediende feitelijke vragen wil de CDA-fractie nu al enige duidelijkheid verkrijgen over de nota Wonen. Zo hadden wij wat aarzelingen bij het antwoord op vraag 173 en daarom de volgende concrete vraag: ziet de staatssecretaris de corporaties louter als uitvoerders van het rijksbeleid of erkent hij dat het gaat om private instellingen met een maatschappelijke taak?

De heer **Van Middelkoop** (Christen-Unie): Voorzitter! Voor mijn goede begrip: waar begint volgens de fractie van het CDA precies de verstatelijking van de corporaties en waar houdt zij op?

De heer **Biesheuvel** (CDA): Van een absolute verstatelijking zouden wij spreken als de corporaties niet meer deden dan het rijksbeleid uitvoeren.

De heer **Van Middelkoop** (Christen-Unie): Daarmee hebben we het over ambtelijke diensten en zover willen de staatssecretaris en zelfs de heer Duivesteijn vermoedelijk niet gaan.

De heer **Biesheuvel** (CDA): Nee, maar dan is het opvallend dat in het antwoord op vraag 173 de corporaties in de opsomming van de uitvoerders van het beleid niet een eigen plaats krijgen. Vandaar mijn behoefte aan de verduidelijking. In de visie van de CDA-fractie is het van belang om de corporaties een breed werkdomein te blijven geven waarbij op een aantal fronten nieuwe taken liggen, bijvoorbeeld in de huisvesting van gehandicapten of allochtonen. Daarbij dient de corporatie altijd aannemelijk te maken dat gehandeld is in het belang van de volkshuisvesting en dat daarmee een bijdrage wordt geleverd aan de kernactiviteit. Winstgevendende activiteiten behoren een causaal verband te hebben met de kernactiviteit en daarvoor dient een aantal proceswaarborgen te worden afgesproken. De verkoop van een aantal huurwoningen uit het bezit van de corporaties heeft veel stof doen opwaaien. Aedes heeft zich hiertegen verklaard, omdat een dergelijke centrale doelstelling niet zou kunnen. Ook andere organisaties, zoals de Woonbond hebben zich tegen de verkoop van een dergelijk groot

aantal huurwoningen verklaard, omdat hiermee de huursector gemarginaliseerd zou worden. De CDA-fractie denkt hierover wat genuanceerder. Indien aan een aantal voorwaarden wordt voldaan, zoals voldoende sociale nieuwbouw op Vinex-locaties, is de verkoop van circa 50.000 huurwoningen per jaar zeer wel denkbaar. Allereerst gaat het hier om een doelstelling die niet eenzijdig opgelegd wordt; indien een van de partijen niet meewerkt, gebeurt het dus niet. Bovendien is het daarbij van groot belang, dat duidelijke afspraken worden gemaakt over het in stand houden van de kernvoorraad.

Men zou kunnen zeggen dat het afschaffen van de vrijstelling overdrachtsbelasting niet bepaald bevorderlijk is voor de geformuleerde ambitie van 500.000 woningen binnen tien jaar. Zou staatssecretaris Remkes niet met de bestuurders van de vier grote steden om de tafel moeten gaan zitten, teneinde in ieder geval daar de verkoop meer op gang te brengen? Is er wellicht een relatie met erfpacht in de grote steden, als het gaat om het tegenvallende aantal verkopen in de grote steden? De opbrengst uit verkoop is nodig voor stedelijke herstructurering; met andere woorden, de staatssecretaris zou bij tegenvallende verkoop de verdeling van ISV-gelden aan de orde kunnen stellen.

De CDA-fractie zou zich ook kunnen voorstellen, dat een zittende huurder een voorkeursrecht wordt gegeven. Ik neem overigens aan dat het de staatssecretaris als muziek in de oren klonk toen een tweetal corporaties, uit Emmen en de Achterhoek, met interessante gegevens over de voordelen van de verkoop van woningen naar buiten kwam. De kopende huurder gaat zijn woning direct verbouwen, aldus de kop in Cobouw. Ik heb de notitie van beide corporaties in ontvangst mogen nemen.

De staatssecretaris kondigt in de nota Wonen aan te komen met een regels voor fusies van woningcorporaties. Ik kan mij voorstellen, dat de inspraak van huurders een belangrijke rol speelt daarbij. Woningcorporaties die gaan fuseren worden toch aangemerkt als ondernemingen in de zin van de Mededingingswet, waardoor zij aan de regels van de Nederlandse mededingingsautoriteit onderworpen zijn? Welke meerwaarde ziet de

staatssecretaris in fusiegedragsregels naast een toets door de NMA?

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): De heer Biesheuvel wil een verkoop van woningen onder voorwaarden toestaan. Een belangrijke voorwaarde is het in stand houden van de kernvoorraad. Vervolgens wil hij dat met de wethouders van de vier grote steden overleg wordt gevoerd over meer verkoop van huurwoningen. Volgens mij is voor de vier grote steden een grote kernvoorraad huurwoningen van groot belang, gezien de inkomensposities van de mensen in die vier grote steden. Stel dat de wethouders zeggen dat zij de voorraad sociale huurwoningen keihard nodig hebben om aan de vraag te voldoen. Is de heer Biesheuvel dan bereid zijn standpunt over de verkoop van huurwoningen verder te nuanceren?

De heer **Biesheuvel** (CDA): Het is voor ons essentieel dat afspraken worden gemaakt over de kernvoorraad. Ik heb de vier grote steden genoemd omdat de verhouding tussen eigendom en huur daar nogal afwijkt van die in andere delen van het land. Of dat te maken heeft met een enorme behoefte aan een grotere kernvoorraad zullen wij dan wel zien. Ik sluit niet uit dat het ook met een aantal andere dingen te maken heeft. Uitgangspunt is echter dat de kernvoorraad in stand moet worden gehouden. Dan is er nog heel veel te bespreken met de wethouders van de grote steden.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): De wachttijden om voor sociale huurwoningen in aanmerking te komen zijn in de vier grote steden enorm. De heer Biesheuvel kan toch niet ontkennen dat de druk op de sociale voorraad enorm groot is?

De heer **Biesheuvel** (CDA): Absoluut niet. Wachttijden zijn juist voor die groep ook enorm vervelend. Wij hebben onlangs nog een brief gehad over de mate waarin de prestatienormering daar een rol speelt. En als er in grote steden wat meer duurdere huurwoningen gebouwd kunnen worden, komen er wellicht huurwoningen uit de kernvoorraad of dicht tegen de grens daarvan aan vrij, zodat de wachtlijsten wat korter zouden kunnen worden. Maar goed, dit zijn allemaal elementen die aan de orde kunnen komen als de

staatssecretaris om de tafel gaat zitten met die vier wethouders. Voorzitter! Ik leg nog eens de nadruk op het belang ervan dat huurders bij fusies op een verantwoorde wijze worden ingelicht en in staat worden gesteld, daarover hun mening te geven. De staatssecretaris legt terecht heel veel nadruk op de lokale binding die na een fusie van woningcorporaties overblijft. Wat vindt hij in dit licht van het oprichten van een NV door een aantal corporaties, zoals Kristal? Het gaat om naamloze vennootschappen waarin corporaties samenwerken, maar met behoud van hun zelfstandigheid en hun lokale binding. Wat vindt de staatssecretaris hiervan? Hoe verhoudt het toezichtmodel zich tot deze ontwikkeling?

Het is ontzettend jammer dat wij bij de bespreking van deze nota niet de beschikking hebben over de resultaten van het werk van de commissie-Vermeulen en dus ook nog niet over het standpunt van de staatssecretaris over de gedachten van deze commissie over het toekomstige huurbeleid. Laten wij eerlijk zijn, het huurbeleid is een belangrijk onderdeel van het volkshuisvestingsbeleid, en helaas moeten wij dit nu opnieuw "pareren". De CDA-fractie vindt de uitkomsten van deze commissie en zeker het standpunt van de staatssecretaris daarover zo belangrijk, omdat zij nu eens af wil van het ad hoc bespreken van het huurbeleid en over een langere periode diverse onderdelen van het huurbeleid inhoud wil kunnen geven. Ik moet mijn bijdrage op dit punt dus helaas opzouten. Heeft de staatssecretaris er al wat meer zicht op, wanneer de uitkomsten van de commissie-Vermeulen te verwachten zijn? Ik sta in ieder geval te popelen om een aantal elementen die al naar buiten zijn gekomen, eens te bespreken. Ik noem bijvoorbeeld het model waarbij afspraken tussen huurders en verhuurders via een soort algemeen verbindend verklaren voor een langere periode gaan gelden. Overigens wordt dit ook in de nota genoemd. Ik zal hier te zijner tijd nog uitgebreid op terugkomen. Ik heb al min of meer gerefereerd aan het belang dat in de nota aan herstructurering van de stedelijke voorraad wordt gehecht. Er kwam in dit verband onlangs nogal wat kritiek van prof. A. Thompson op tafel, die de gemeenten, de corporaties, maar

ook het ministerie ervan langs geeft, omdat wij allen te weinig aandacht voor herstructurering zouden hebben en omdat het instrumentarium ook te sterk gericht is op stimulansen tot nieuwbouw. Hij stelt zelfs dat studenten in Delft zich ook veel meer op nieuwbouw dan op herstructurering richten, maar wellicht vormen zijn eigen studenten daarop een goede uitzondering. Kent de staatssecretaris deze kritiek? En zo ja, wat is zijn mening erover?

Er is al uitgebreid gesproken over combinaties van wonen en zorg. Het belang hiervan heeft niet alleen de CDA-fractie, maar de hele Kamer steeds onderstreept. Op papier ziet het er zo goed uit, maar waarom loopt het in de praktijk dan steeds zo moeizaam? Ik heb een tijd gedacht dat dit aan het ministerie van VWS lag, dat het te sterk verkokerd werkte en dat de corporaties en het ministerie van Volkshuisvesting veel gemakkelijker op de situatie zouden kunnen inspelen. Het lijkt wel alsof de rollen worden omgedraaid. Mevrouw Borst zei eind februari dat het belangrijk is om vraaggericht te werken en te komen tot minder bureaucratie in de zorgsector. Nu lijkt het wel alsof de bal meer bij de staatssecretaris komt te liggen. Ik krijg namelijk signalen dat de woningcorporaties veel toestemming vooraf moeten vragen als het gaat om het belang van zorgbehoevende huurders. Er is dus sprake van noodsignalen met betrekking tot de combinatie wonen en zorg waaraan de Kamer zo enorm hecht.

Staatssecretaris **Remkes**: Kan de heer Biesheuvel één voorbeeld noemen van een woonzorgcombinatie die niet tot stand gekomen is als gevolg van regelgeving van het rijk?

De heer **Biesheuvel** (CDA): Het valt mij op dat de persberichten die de landelijke organisaties van zowel woonzorgcombinaties...

Staatssecretaris **Remkes**: Aedes?

De heer **Biesheuvel** (CDA): Nee, niet alleen Aedes maar ook de Landelijke organisatie van de zorginstellingen heeft eenzelfde signaal afgegeven, namelijk dat in onvoldoende mate inhoud kan worden gegeven aan plaatselijke initiatieven. Op papier ziet het er zo mooi uit, maar het lijkt wel alsof in de praktijk meer

problemen zijn dan de Kamer voor mogelijk heeft gehouden. Ik merk dat de staatssecretaris dit ontkent, maar ik wil graag dat hij wat dieper ingaat op de opmerkingen van Aedes en van de Landelijke organisatie van de zorginstellingen.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): In die brief van de landelijke organisatie worden geen voorbeelden genoemd.

De heer **Biesheuvel** (CDA): Ik heb een brief van een individueel probleem. Die wil ik best voorleggen. Ik neem aan de landelijke organisatie in staat is voor haar leden op te komen. Men maakt zich zorgen over de wijze waarop het in de praktijk gaat. Als wij hier te horen krijgen dat er geen enkel probleem is, zal ik uiteraard niet nalaten om dat naar buiten te brengen. Ik begrijp van de heer Duivesteijn dat hem geen enkel probleem bekend is als het gaat om de woonzorginitiatieven?

De **voorzitter**: Nee, mijnheer Biesheuvel, dat is uitlokken. Ik stel voor dit punt nu te laten liggen. Ik wil de eerste termijn van de commissie afronden voor de lunchpauze en doe een beroep op de leden om enigszins terughoudend te zijn met hun interrupties, anders moet ik halverwege de eerste termijn pauzeren.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Ik wil graag weten wat de CDA-fractie vindt van een huursubsidietoelag, waarbij wonen en zorg gecombineerd kunnen worden vanuit een verbrede definitie van het wonen.

De heer **Biesheuvel** (CDA): Het lijkt mij een interessante gedachte. Ik wil echter eerst even de uitwerking zien voordat ik een definitief oordeel kan geven.

In de nota wordt terecht veel aandacht gegeven aan het particulier opdrachtgeverschap. Ook de Tweede Kamer heeft het belang daarvan aangegeven. Wat is precies de definitie van particulier opdrachtgeverschap? Het is naar mijn mening méér dan alleen een individu die een opdracht geeft aan een architect, een makelaar, enzovoorts. Naar mijn mening kan bijvoorbeeld de Vereniging Eigen Huis een belangrijke rol spelen bij het behartigen van de belangen van degene die een opdracht wil geven.

Ongetwijfeld zal het succes van het individueel opdrachtgeverschap ook leiden tot minder confectiebouw bij de overige 70% van de te bouwen woningen. Er wordt gestreefd naar 30% particulier opdrachtgeverschap. De grens tussen particulier opdrachtgeverschap en het collectieve model kan daardoor gedeeltelijk vervagen. Met andere woorden: wordt het nu niet al te nadrukkelijk gescheiden? Wij zouden graag minder confectiebouw zien bij die overige 70%. Uiteindelijk gaat het om kwaliteitsverbetering. De nadruk op kwaliteit is de kracht van de nota Wonen.

In dit verband is de CDA-fractie een ongerijmdheid opgevallen. Staatssecretaris Remkes stelt dat de groene woonwensen gefaciliteerd moeten worden. Ondertussen wil minister Pronk de gemeenten in het kader van de vijfde nota echter voorschrijven, om elke kern een strakke rode contour te leggen. Dat lijkt mij niet helemaal te rijmen met ruimte voor die groene woonwensen.

Ik heb nog een aantal opmerkingen over het vraagstuk van betaalbaarheid. In de nota worden daaraan mooie woorden gewijd, maar naar de uitwerking moet je nadrukkelijker zoeken. Natuurlijk, de nieuwe Huursubsidiewet heeft enige verbetering gebracht, maar ook de CDA-fractie vraagt zich af hoe de staatssecretaris denkt om te gaan met de steeds hogere nettohuurquoten, met name voor alleenstaanden. Daarover wordt met geen woord gerept. Daarentegen wordt wel steeds gesproken over de zorgen over de financiële beheersbaarheid van het belangrijke volkshuisvestingsinstrument, de individuele huursubsidie. De CDA-fractie heeft een alternatief op tafel gelegd: via fiscalisering van de huursubsidie maximering van de woonlasten in de huursector in combinatie met een voldoende aanbod van betaalbare huurwoningen door woningcorporaties en andere geïnteresseerde marktpartijen. Overigens, hoe denkt de staatssecretaris dat het afschaffen van de faciliteiten voor de sociale huursector zal worden gefinancierd? Een en ander zal ongetwijfeld gevolgen hebben voor de jaarlijkse huurstijgingen. Dat vind ik weer zo'n ongerijmdheid in de nota Wonen. In dit verband vraagt de CDA-fractie opnieuw extra aandacht voor de problematiek van het huurniveau in

de diverse groeikernen in ons land. Het gemiddelde huurniveau aldaar ligt hoger dan elders in ons land. Kunnen bij de verdere besprekingen rondom het Nationaal akkoord wonen hierover geen concrete afspraken worden gemaakt? Mijn conclusie is dat de nota Wonen eerder een beleidsvisie dan duidelijke beleidsstandpunten weergeeft. Verder staan er een aantal open einden en diverse ongerijmdheden in. Echte duidelijkheid wordt pas gegeven over de inhoud van het wetsvoorstel inzake de Woonwet. De nadruk op kwaliteit is zonder meer het sterkste punt van de nota.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Voorzitter! Hoe denkt de CDA-fractie, die voor verkoop van huurwoningen is en ook voor het aantal dat de staatssecretaris voor ogen heeft, dat effectief waar te maken?

De heer **Biesheuvel** (CDA): Het viel mij op in uw bijdrage dat u ook niet zo tegen verkoop was.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Ik ben ervoor.

De heer **Biesheuvel** (CDA): Precies. Wij vragen de staatssecretaris om nu eens te beginnen door met de wethouders van de vier grote steden om de tafel te zitten om de zaak daar te bevorderen. Dan sluit ik niet uit dat wellicht net zulke enthousiaste verhalen uit de vier grote steden komen als uit Emmen en de Achterhoek.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Maar Ede zegt "neen". De vier wethouders hebben terughoudend gereageerd. Utrecht heeft zelfs "neen" gezegd. Welke maatregelen is de CDA-fractie bereid aan de staatssecretaris te geven om die doelstellingen effectief te kunnen waarmaken? Het hele programma hangt ervan af, financieel gesproken.

De heer **Biesheuvel** (CDA): Laat de staatssecretaris maar eens beginnen met de wethouders van de grote steden. Ik sluit niet uit dat ook de wethouders van de grote steden het belang van een grotere verkoop zien. Ik zou echter nog niet zover willen gaan om nu al extra lokkertjes neer te zetten.

Mevrouw **Van 't Riet** (D66): Voorzitter! Deze nota met liberale

trekken heeft een volstrekt andere invalshoek dan de vorige volkshuisvestingsnota. In die zin is hij geschikt voor de 21ste eeuw, zo is de mening van mijn fractie. Met "liberaal" bedoel ik de primaire focus op kwaliteit en op het individu. Ook de fiscale vrijstellingen voor corporaties die worden opgeheven is een voorbeeld. Het is ook een elitenota die zich richt op de problemen van rijke mensen in een rijk land. De staatssecretaris is nu al de derde of vierde bewindspersoon op rij die zegt dat het woningtekort verleden tijd is. En omdat het woningtekort bijna opgelost is, kan men zich gerust en naar hartelust richten op de verbetering van de kwaliteit van het wonen.

Ik wil de staatssecretaris helpen ontwaken uit zijn droom. Nog altijd is er in Nederland een aanzienlijke woningbehoefte. Het woningtekort, dat wil zeggen de urgente vraag min het aanbod, is onder het paarse kabinet weliswaar flink afgenomen, maar bedraagt nog altijd een kleine 100.000 woningen. De naoorlogse woningschaarste is voorbij en daarom kan het accent binnen de volkshuisvesting worden verlegd van kwantiteit naar kwaliteit. Het probleem ligt echter vooral bij de starters op de woningmarkt. Hun situatie is verre van rooskleurig. De wachttijden voor woningzoekenden, met name in de steden, dwingen tot actie. Ook de huizenprijs en de huren in de particuliere sector wijzen nog steeds op een krappe markt. Ik vraag de staatssecretaris om iets te maken van zijn bouwambities en ervoor te zorgen dat ze niet ondersneeuwen door de nadruk op kwaliteit. Het is een schone taak voor de overheid en ook voor de private partijen. Deze nota is doordesemd van ambities. In feite is het geen beleidsnota, maar een ambitienota. Er zijn veel fraaie voornemens, maar het ontbreekt eigenlijk aan actiepunten. Overigens begrijp ik dat een en ander zal worden uitgewerkt in het rijksbeleidskader en uiteindelijk in de woonwet. De behoefte van de burgers bestaat voornamelijk uit het kunnen kiezen tussen meer passende mogelijkheden om te wonen. D66 juicht deze rode draad toe. Er moet een ruimere keuze komen en meer zeggenschap voor de burger. Ik kom op het bestuurlijk kader. De staatssecretaris stelt in de nota dat het rijk zich het afgelopen decennium inhoudelijk te afstandelijk heeft

opgesteld tegenover gemeenten en corporaties. Daarom pleit hij nu voor een ombuiging van een afstandelijke overheid naar een betrokken overheid. Decentralisatie betekent niet meer het afstoten van taken, maar bestuurlijke samenwerking en medebewind: een prestatiegerichte, decentrale aanpak. D66 ondersteunt deze visie.

Interessant is te weten wat de lagere overheden van deze accentverschuiving vinden. De VNG is opmerkelijk positief, met alleen de kanttekening dat het wel meevalt met de kritiek op de slagkracht van de gemeenten om hun taken uit te oefenen ten aanzien van het ontwikkelen van het woonbeleid. Zij onderschrijft de ontwikkeling van een rijksbeleidskader met prestatiedoelen. De uitwerking moet lokaal plaatsvinden; daar ligt de regiefunctie. Deze lijn wordt ook door ons onderschreven. Ik kom daarmee wel op de vraag hoe het zit met de regiovisies. In de nota ligt daar meer het accent op. De provincies krijgen een coördinerende taak en zelfs, als het aan hen ligt, een aanwijzingsbevoegdheid. De reactie van het IPO liegt er dan ook niet om. Zij ziet een intensieve bemoeienis met het woonbeleid. Zij wil regionale woonvisies ontwikkelen voor alle steden, inclusief de grote. Hoe verhoudt dit zich met de lokale woonvisies en ontwikkelingsprogramma's, opgesteld in het ISV-kader? Moet de provincie deze taken opnemen? Dat zou een heel nieuw beleidsterrein voor hen zijn; zij hebben er nog helemaal geen verstand van. De staatssecretaris verwijst naar de Wet gemeenschappelijke regelingen, op grond waarvan de gemeenten vrijwillig bovenlokaal plannen kunnen maken. Deze manier van samenwerken staat weer los van de provinciale sturing. Kortom, het is mijn fractie absoluut niet duidelijk wat de bestuurlijke paraplu boven de regiovisies is. Wie gaan ze maken en wie bewaakt de uitvoering? Voor mijn fractie staat de centrale rol van de gemeente voorop. Zorg heeft de staatssecretaris over de realisering van woonvisies op lokaal niveau, vooral omdat de capaciteit op gemeentelijk niveau uiterst gering zou zijn. Klopt het dat het landelijk gemiddelde nu ligt op een halve formatieplaats per gemeente? Hoe staat het met het woonbeleid in de ontwikkelingsprogramma's? Verder legt de nota een bepaald accent op de positie van wijken in Nederland.

Om de integrale aanpak van wijken te bevorderen zou je kunnen denken aan wijk-ontwikkelingsmaatschappijen, die de herstructurering van en de afstemming op verschillende beleids-terreinen kunnen bevorderen. Hoe denkt de staatssecretaris over zo'n initiatief?

Op lokaal niveau is het de bedoeling dat de gemeente zich verstaat met de markt en de corporaties. Dit zou moeten resulteren in een prestatiecontract. In het nationaal akkoord zijn daarover afspraken gemaakt met VNG, Aedes en rijk. Krijgen deze contacten vorm? Werkt de schaalvergroting van de corporaties daar niet negatief op? Hoe staat het met de eis van lokale binding? Kent de staatssecretaris het initiatief van zes corporaties die zijn gaan samenwerken onder de naam Kristal, met als doel kennisoverdracht en dergelijke? Hoe staat hij tegenover deze in onze ogen positieve ontwikkeling?

Bij de brutering is afgesproken dat corporaties zouden verzelfstandigen en konden functioneren als private ondernemingen met een maatschappelijke taak. Onduidelijk is nu wat de ruimte is die corporaties krijgen. Welke ruimte kennen de corporaties op het gebied van maatschappelijk ondernemen? Het moet een relatie hebben met wonen, maar hoe breed is het speelveld? Kansen en uitdagingen moeten ons inziens worden gestimuleerd, zodat deze organisaties de uitdagingen ook ter hand nemen en niet worden gedesillusioneerd. Beperkingen moeten daar plaatsvinden waar men echt zijn boekje te buiten gaat, bijvoorbeeld als men alleen uit is op winstbejag zonder maatschappelijke doelstellingen te verwezenlijken. Een bewindvoerder zou dan in beeld zijn. Hoe staat het eigenlijk met het toezicht? Bij de brutering is afgesproken dat door de corporaties 700 mln. zou worden geïnvesteerd. 100 mln. is gerealiseerd, 600 mln. moet nog. Dat legt een financiële druk op de corporaties. Hun exploitatie is over het algemeen negatief, de huren zijn gematigd. Het zal dus uit de verkoop van woningen moeten komen. Is dit de echte reden waarom de staatssecretaris de verkoop van huurwoningen in de voorgestelde mate wil stimuleren? Daarmee kom ik op de verkoop van sociale huurwoningen, hetgeen een interessant thema blijft. Bijna alle corporaties en ook de Woonbond

hebben bezwaar tegen de verkoop van 700.000 huurwoningen in tien jaar, waarvan 500.000 nu eigendom zijn van de corporaties. Wel rijst de vraag hoe de staatssecretaris de particuliere markt wil dwingen om de andere 200.000 te verkopen, want daarover vind ik in de nota niets terug. Namens mijn fractie wil ik stellen dat wij trots mogen zijn op de woonsector in Nederland. Als vergelijkingen met Frankrijk en België worden gemaakt, dan verdienen deze landen ons inziens absoluut niet de schoonheidsprijs. Je kunt wat krenten uit de pap halen, maar over het geheel genomen staat Nederland er veel beter voor. Deze sector moet wel sociaal worden gehouden. Ik ben benieuwd naar de wijze waarop de nota cijfermatig zal worden vertaald in onder andere de regiovisies. Corporaties gaan dan hun knopen tellen en de druk op het collegesluitend stelsel zal toenemen. In de beeldvorming moet worden voorkomen, dat huur alleen voor de achtergestelde groep zou zijn, hetgeen heel stigmatiserend werkt. Kopen moet niet het adagium zijn. Huren en kopen zijn voor ons gelijkwaardig. Voor de kernvoorraad, voor de opbouw van de wijk, voor de herstructurering en voor de sociale infrastructuur is het van belang dat er ook voldoende huurwoningen zijn. In de nota staat dat het streven moet zijn om het eigenwoningbezit te vergroten. Het streefcijfer is volgens de staatssecretaris zelf geen dogma. Het percentage van 65 is geen doel op zich. Het kan ook per regio verschillen. Dat klinkt heel genuanceerd en positief. De bedoeling is dat de regionale vraag en het regionale aanbod op elkaar worden afgestemd. Dat is ook positief en genuanceerd. Maar wat gebeurt er als niet wordt voldaan aan het percentage en de aantallen? Dan slaat de staatssecretaris toch wel een andere toon aan. Percentages worden voorgeschreven, een dwangsom kan worden opgelegd, een bewindvoerder kan worden aangesteld en de toelating kan worden ingetrokken. Dit is helemaal niet genuanceerd, maar lijkt op een houding van "verkoop of ik schiet". Hoe is de situatie op dit moment? De aantallen verkochte woningen variëren van tussen de 20.000 en 25.000 per jaar. Het laatste jaar was een daling te constateren. Heeft de staatssecretaris nog recentere gegevens? Wijst hij de daling aan

onwil van de corporaties? Zo ja, kan hij dat dan aantonen? D66 is voorstander van de verkoop van huurwoningen en heeft ook meegewerkt aan het wetsvoorstel dat koopwoningen ook voor mensen met een lager inkomen toegankelijk maakt. D66 erkent ook de positieve effecten die er zijn als mensen over een koopwoning beschikken, zoals onlangs uit het SEV-onderzoek bleek. Maar mijn fractie is verbaasd over de keiharde opstelling van de staatssecretaris, die ongedifferentieerd en niet regionaal afgestemd een bepaald quotum aan de sector wil opleggen. Dat geeft blijk van wantrouwen tegenover de sector, terwijl de nota er juist van uitgaat dat partijen met elkaar tot goede afspraken moeten komen. In het volkshuisvestingsbeleid gaat het met name om samenwerking, met prestatiecontracten en dergelijke. Stimuleren ja, afdwingen nee.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Stimuleren ja, afdwingen nee. Maar nu even geredeneerd vanuit de burger. U bent huurder en u wilt graag kopen. De corporaties willen, gelet op het verhaal van Aedes, niet verkopen. Dan mag de huurder toch van de overheid, dus van u, verwachten dat mechanismen in werking worden gesteld die uiteindelijk leiden tot verkoop van substantiële aantallen huurwoningen? Hoe kunt u dat waarmaken, als u zich alleen maar wilt beperken tot stimuleren?

Mevrouw **Van 't Riet** (D66): Ik neem niet waar dat Aedes tegen verkopen van huurwoningen is. Geen enkele corporatie is dat. Het gaat alleen om de mate waarin en de locatie waarop. Ik ben wel gecharmeerd van het voorstel van de heer Biesheuvel om met de vier grote steden goed te overleggen. Utrecht, mijn eigen stad, wil zelfs niet dat het gebeurt. Je komt geen stap verder door in de nota te zetten dat een en ander moet worden afgedwongen. Overleg werkt veel beter dan zoals het nu in de nota is verwoord.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Dit is geen therapiebijeenkomst. Overleg: ja, vaak en veelvuldig. Maar het gaat ook om wetgeving, bijvoorbeeld als een gemeente of een corporatie weigert. Dan moet de wetgever materiaal in handen hebben. Om die ultieme kwestie gaat het. Ik ben het

met u eens dat eerst overleg moet worden gepleegd. Maar wat willen we daarna in de wet geregeld hebben?

Mevrouw **Van 't Riet** (D66): Daarna komt pas daarna, als het allemaal mislukt is. Volgens mij is het nu nog niet mislukt. Als je begint met sancties kom je ook niet verder. Ik vind het zorgelijk wat de gemeente Utrecht doet, al was het maar omdat het erg belangrijk is dat er een woonvisie per gemeente komt, waarbij de gemeente een autonome verantwoordelijkheid heeft. De raad is gekozen door de burgers. De samenwerking met de corporaties moet tot stand komen. Op deze manier gebeurt dat niet, omdat de rijksoverheid er als een soort ridder te paard tussendoor fietst. Ik vind stimulering van de kant van de overheid juist heel belangrijk. Wettelijke maatregelen vind ik nu nog niet aan de orde.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Maar er komt wel een Woonwet, waar wel iets in moet staan. Daar kan toch moeilijk in staan: gij zult stimuleren.

Mevrouw **Van 't Riet** (D66): Er moet wel in komen te staan dat er gestimuleerd wordt, en waarom. Er zijn ook verantwoordelijkheden die naar de lagere overheden worden doorgesluisd, zoals de aanwezigheid van woonvisies in de ontwikkelingsprogramma's die zij samenstellen. Daarbij is belangrijk te weten, hoe zij dat gaan realiseren. Amsterdam is in dat verband erg interessant. Zo niet, dan kan het rijk daarin een aanwijzing geven. Ik zie daarbij meer verkeer ontstaan tussen lokale overheden en het rijk, dan dat de corporaties worden aangepakt. Ik vind de negatieve toon die u aanslaat, verkeerd. Op grond van het BBSH dienen de corporaties hun voornemen tot verkoop te melden bij de rijksoverheid, die echter niet verplicht is, toestemming tot verkoop te geven. Dit staat in het antwoord op vragen over de gemeente Utrecht, die geen huurwoningen wenst te verkopen. Treedt de rijksoverheid hiermee niet in de autonomie van de gemeenten? Is het niet uiterst ongewenst, beleid dat in gezamenlijkheid tot stand moet komen, namelijk tussen gemeenten en corporaties, te frustreren met een coupe van bovenaf?

Een van de speerpunten van de nota is het particulier opdrachtgeverschap. De nota gaat uit van meer keuzevrijheid en zeggenschap voor de burger. Een van de instrumenten om dat te verwezenlijken, is volgens de nota het particulier of collectief opdrachtgeverschap. D66 ondersteunt de gedachte dat het individu meer zeggenschap moet krijgen over de bouw van een woning. Onduidelijk is echter, wat wordt bedoeld met particulier opdrachtgeverschap. Wie wordt er beter van? Wat is het effect op de grondprijs? Wat zijn de effecten op het ruimtebeslag, als verwacht wordt dat 30% van de nieuw te bouwen woningen moet worden uitgevoerd met uitgifte van grond in particulier, individueel of collectief verband? Wat zijn de negatieve effecten op de bouwproductie? Uit de antwoorden op de vragen begrijp ik, dat met name wordt bedoeld op de eigen bouw in individueel dan wel collectief verband. Dat kan een kostbare zaak worden voor particulieren. Het accent zal volgens de staatssecretaris moeten liggen op bijzondere vormen van particulier opdrachtgeverschap. Wat heeft hij dan voor ogen? Ondersteuning moet komen van woonwinkels, vergelijkbaar met de oude bouw bureaus in de stadsvernieuwingsgebieden, betaald uit het innovatiebudget stedelijke vernieuwing. Het gaat om een nieuw prestatieveld in het ISV-budget. Het rijk zal het particulier opdrachtgeverschap bevorderen door voorbeeldprojecten en experimenten te stimuleren. Het voortouw ligt bij bewoners, gemeenten en markt. Maar ook hier is er een addertje onder het gras. Als vanaf 2005 geen invulling wordt gegeven, dan zijn wettelijke maatregelen in beeld, zoals een wet voorkeursrecht particulieren bij uitgifte van grond. Mijn vraag is of dit niet wat ver gaat. Is het niet verstandiger om eerst de experimenten af te wachten en ook de effecten op langere termijn te evalueren? De koper van nu heeft misschien een volstrekt ander huis voor ogen dan de koper van straks. En wat gebeurt er als blijkt dat alleen zeer vermogende burgers een kavel kopen en daar een leuk huis op zetten? Is dat ook een invulling van het initiatief van deze staatssecretaris en wordt er dan niet erg gemakkelijk omgesprongen met de in Nederland al zeer schaarse ruimte?

Dan kom ik te spreken over wonen en zorg. Het is geen geheim dat de 21ste eeuw gekenmerkt zal worden door een dubbele vergrijzing. Mensen leven langer en er zullen in korte tijd meer ouderen komen. Daarnaast willen mensen zelf kiezen waar zij hun oude dag zullen doorbrengen en hoe zij dit met de benodigde zorg en dienstverlening combineren. Er moet worden ingespeeld op deze ontwikkelingen, aangezien het huidige aanbod van thuiszorg-, verzorgings- en verpleeghuizen niet langer aansluit bij wat ouderen of mensen met een handicap wensen. D66 stemt daarom in met de vraaggestuurde werkwijze. Geschikte aangepaste huisvesting voor deze doelgroepen is dringend gewenst. Bovendien zijn de wachtlijsten buitengewoon frustrerend. Bovengeschetste problemen zijn gevolgen van een meer structureel pijnpunt. Door de knellende bureaucratie en de versnipperde geldstromen komen nieuwe projectvoorstellen moeilijk van de grond. Bovendien werken bestaande regelingen verkisting in de hand. Zo kan het voorkomen dat aanleunwoningen, nog maar net opgeleverd door de corporatie, meteen alweer moeten worden aangepast omdat de toiletputten te laag zijn. D66 wil om die reden komen tot het scheiden van wonen, zorg en dienstverlening. De huisvestingscomponent moet in feite worden losgekoppeld van VWS. Er moet aangedrongen worden op duidelijkheid omtrent de kosten van de bruteringsoperatie, waardoor zorginstellingen autonomer worden en er flexibeler en creatiever projecten kunnen worden ontwikkeld. Wij denken aan een mix van de volgende maatregelen. Het toevoegen van een zesde prestatieveld aan het BBSH. Het aanpassen van het bouwbesluit. Woningen dienen zo veel mogelijk aanpasbaar te worden gebouwd, opdat ze makkelijker aangepast kunnen worden. Verder zou een zogeheten waarborgfonds de financiering van zorghotels kunnen vergemakkelijken. Ten slotte pleiten wij ervoor de zorginfrastructuur onder te brengen bij de WVG. Ook bij de huidige verzorgings- en verpleeghuizen moet de scheiding tussen wonen, zorg en dienstverlening worden gerealiseerd. Hiervoor kan een bruteringsoperatie gewenst zijn, zoals in het onderwys heeft

plaatsgevonden: de overdracht van de gebouwen om te voorkomen dat de instellingen met een te grote schuld worden belast, waarover de overheid rente zou moeten vergoeden. Wel heeft er tussen de instellingen een verevening plaatsgevonden om een gelijke financiële uitgangspositie te krijgen. Wij menen dat de staatssecretarissen Vliegthart en Remkes haast moeten maken met het uitrekenen van wat een dergelijke operatie zou kosten.

De heer **Biesheuvel** (CDA): De heer Hofstra heeft zich nogal duidelijk uitgelaten over hoofdstuk 10 van de nota, in de zin dat het daarin opgenomen sturingsmodel in zijn ogen te sterk is. Ik heb er zelf ook aan gerefereerd. Wat is uw visie op het centralistische karakter van hoofdstuk 10?

Mevrouw **Van 't Riet** (D66): Het is in feite een omkering van het beleid van de vorige eeuw waarin duidelijk een decentrale aanpak voor ogen stond. Ik vind dat wat decentraal kan, centraal moet en dat centrale sturing zoveel mogelijk beperkt moet worden en alleen daar moet plaatsvinden waar dat nodig is. Mijn bezwaar tegen hoofdstuk 10 is dat er geen duidelijke lijn in zit. Hoe ziet de staatssecretaris de bestuurlijke inbedding? Waar ligt de verantwoordelijkheid van de gemeenten? Wat is de rol van de corporaties? Ik verwacht van de staatssecretaris dat hij een positieve inslag heeft waar het gaat om de samenwerking met de markt, de toegelaten instellingen en de corporaties. Als dat niet zo blijkt te zijn, dan hebben wij een probleem.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Voorzitter! GroenLinks omschrijft "wonen" als het huisvesten van het volk en het volk zijn wij natuurlijk allemaal. Het gaat om meer dan alleen private consumptie. Het centraal stellen van de burger vinden wij een goed uitgangspunt, maar naast private zijn er ook publieke waarden in het geding. In de nota staat terecht dat individuele wensen moeten worden afgezet tegen collectieve waarden. Wij zien graag dat dergelijke theoretische uitgangspunten meer concreet worden uitgewerkt. Volkshuisvesting betreft veel meer dan wonen alleen. Een samenleving moet ook zorgen voor

mensen met een beperkte financiële spankracht. Mensen dienen in de gelegenheid te zijn, elkaar te ontmoeten in de publieke ruimte rondom de woning; de culturele openheid. Collectieve doelen van duurzaamheid, mobiliteit en sterke openbare ruimte moeten ook in het volkshuisvestingsbeleid een prominente plek krijgen. Langs deze lijnen van zorg voor kwetsbare collectieve waarden en duurzaamheid maak ik een aantal opmerkingen over de nota.

Sommige vooronderstellingen in de nota deugen niet. Ik geef twee voorbeelden. In de eerste plaats noem ik het zogenaamde woningbehoefteonderzoek waarin de individuele wensen vertaald worden in beleid. In dit onderzoek wordt de behoefte gemeten van de huidige bevolking voor dit moment. Bovendien worden de werkelijke woonwensen slecht in beeld gebracht. Je kan bijna zeggen: wat de boer niet kent, noemt hij niet. De behoefte aan meer woonruimte, privacy of comfort vertaalt zich in een vrijstaande woning. Het is onzinnig om beleid voor tien tot twintig jaar op de actuele woonwensen te baseren. Er is veel meer aandacht nodig voor ouderenhuisvesting, veranderende samenlevingsvormen en het multicultureel bouwen en wonen. In de tweede plaats noem ik de koopgekte. Je bent gek als je niet koopt, lijkt het uitgangspunt van deze liberale staatssecretaris te zijn. Hij krijgt hiervoor warme steun van de PvdA. Ik zou bijna zeggen: ontwaakt Partij van de Arbeid. Ook de koopwens is slechts een momentopname, met name ouderen, maar ook de moderne yup en drukke gezinnen willen zich niet meer voor 30 jaar binden en geen zorgen hebben over het onderhoud. De wachttijden voor huurwoningen lijken op te lopen. Ook hier geldt dat een meer robuuste onderbouwing nodig is voordat met de natte vinger streefcijfers worden opgelegd. Wij willen dat de mogelijkheden meer van onderop in kaart worden gebracht.

GroenLinks betreurt de kramp van het kabinet als het om fatsoenering van de fiscale behandeling van de eigen woning gaat. De VROM-raad is op dit punt in onze ogen redelijker en realistischer. Het fiscaal doodknuffelen van bezitters van een eigen woning gaat onverminderd voort.

Daarnaast betreuren wij het absolute onderscheid dat wettelijk wordt gemaakt tussen kopen en huren. Wij zien liever een glijdende schaal van 0 tot 100% eigendom. De eigendomsvorm mag niet uitmaken voor betrokkenheid, zeggenschap en beschikkingsmacht van de bewoner. De fractie van GroenLinks doet een aantal concrete voorstellen op dit punt. Op korte termijn moet de fair value opgenomen worden in de wet inzake de koopsubsidie. Ik zeg tegen de heer Duivesteijn dat mensen kopen in verschillende constructies zeker als volwaardig beschouwen. Die constructies zijn niet alleen volwaardig als de heer Duivesteijn ze als zodanig omschrijft. Ik adviseer hem, beter te luisteren naar de achterban van zijn partij. Wethouders van diverse steden wijzen erop dat het goed is als bij de koopsubsidie verschillende constructies mogelijk gemaakt worden. In het weekend heeft de PvdA-fractie een eerste aanzet gegeven voor het leggen van meer contact met de achterban. Dit is een voorbeeld dat de heer Duivesteijn in zijn oren moet knopen. Wij zien graag dat voor huurders en kopers – en iedereen daartussen – een soort instemmingsrecht met het corporatiebeleid wordt gecreëerd, bijvoorbeeld een budgetrecht met betrekking tot stedelijke vernieuwing en een initiatiefrecht voor collectief onderhoud. Dit kan heel goed vorm krijgen in de oprichting van wijk- of buurtverenigingen van eigenaren. Ook het fenomeen "wijkaandelen" verdient aandacht. Wij vinden het sympathiek om het onderhoudsfonds fiscaal aftrekbaar te maken. Wij hebben al veel eerder gevraagd om een betere regeling terzake. De betutteling van huurders zijn wij beu. Daarom pleiten wij voor een vergaande verruiming van klusmogelijkheden voor huurders. Ik zal bij de wijziging van het Burgerlijk Wetboek die wij deze week zullen bespreken amendementen indienen – ik heb ze al opgesteld en rondgedeeld – en proberen te regelen om het achterlaten in de oorspronkelijke staat van de huurwoning te vervangen door achterlaten in goede staat. Wij hebben al eerder gezegd, het een goed plan te vinden om de zogenaamde "rug van Remkes" te introduceren, wat inhoudt dat huurders subsidie krijgen om het opknappen van hun woning mogelijk te maken. Wellicht kan de staatssecretaris op dat idee in zijn beant-

woording nog eens nader ingaan. Het particulier opdrachtgeverschap, ook voor groepen van toekomstige huurders, met name in de lage- en middeninkomens, moet daarbij op een goede manier worden betrokken. Voorzitter! Een ander belangrijk thema is de uitverkoop van de sociale voorraad. GroenLinks heeft daar altijd grote twijfels over gehad, met name bij de veronderstelde vraag naar koopwoningen. Gelukkig wordt de in onze ogen stoere taal van Remkes en Duivesteijn – 700.000 tot 1 miljoen woningen! – niet gedeeld door gemeenten, corporaties, wetenschappers en huurdersorganisaties. Het zal u niet verbazen dat ook GroenLinks met die aantallen niet blij is. Corporaties kunnen hun doelstellingen eigenlijk alleen maar goed realiseren door uitverkoop. Deze koppeling vinden wij veel te drastisch. Mevrouw Van 't Riet zegt dan: verkopen of ik schiet, maar je zou daarop een variant kunnen bedenken, namelijk verkoop of je gaat failliet. Dat kan natuurlijk niet de bedoeling zijn van dit beleid.

Gelukkig spreekt de staatssecretaris in de nota over een wijkgerichte, van-onder-opbenadering. Ik heb daarover een paar vragen. Wat houdt die van-onder-opbenadering precies in? Wat gebeurt er als daaruit blijkt dat het beter is, vast te houden aan bijvoorbeeld een maximale verkoop van 20.000 woningen per jaar? Ik wil een wat dieper inzicht in die afwegingen. Staan die getallen vast of zijn zij flexibel?

Ik zou een aantal voorstellen willen doen. De fractie van GroenLinks is tegen kortingen tot 30% van de marktwaarde voor de verkoop van woningen. Alleen de eerste koper pakt de winst. Er is geen enkel sociaal of volkshuisvestelijke belang. Gemeenten en corporaties dienen in onze ogen bij de beoordeling van het verkoopprogramma uit te gaan van het zogenaamde worst-casescenario.

De heer **Biesheuvel** (CDA): Mevrouw Van Gent is tegen een korting van 30%. Ik heb aan die korting wel iets verbonden. Is zij ook tegen een korting voor een huurder die al wat langer in de woning woont? Is zij er tegen, als een huurder die een lange relatie met de corporatie heeft en wil kopen, beloond wordt met een korting?

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Ik zou mij kunnen voorstellen dat je dat

doet. Ik blijf het een lastig probleem vinden dat je de eerste koper de winst geeft door die woning goedkoper te verkopen. Gesteld dat deze persoon de woning verlaat, nadat de verplichting tot terugbetaling van die korting is vervallen, dan wordt het voor andere mensen heel lastig, nog een betaalbare koopwoning te verwerven. Daarover maakt de fractie van GroenLinks zich zorgen. Wij vinden dat je rekening moet houden met het beschermen van de toekomstige koper in de sociale voorraad. Je moet niet alleen op korte termijn een bepaalde groep iets geven en op langere termijn dezelfde doelgroep iets ontnemen. Ik vind dat een lastig punt.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Het is flauwekul, de suggestie te wekken dat mensen een voordeel krijgen als er regelingen aan verbonden zijn die hen verplichten tot het terugbetalen van die regelingen. Het zou alleen zo zijn als er 30% cadeau werd gedaan zonder verbindende bepalingen.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Die verbindende bepalingen zijn niet eindeloos. De heer Duivesteijn weet dat ook. Zij zijn aan een bepaalde periode verbonden. Je kunt erover discussiëren of je die periode te lang of te kort vindt. Ik vind die periode te kort. Als je praat over wonen in de 21ste eeuw – zelf zou ik het liever volkshuisvesten in de 21ste eeuw willen noemen – dan ben je verplicht niet alleen naar vandaag te kijken, maar ook naar morgen en overmorgen. Ik heb willen aangeven dat ik bezorgd blijf dat op langere termijn de sociale voorraad voor huur en koop beschikbaar blijft. Er is een bepaalde periode verbonden aan het terugbetalen van die kortingen.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): In de Wet BEW kan men 30 jaar lang verplicht worden om de korting terug te betalen. Dat is bijna een mensenleven!

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Niet iedereen koopt via de Wet BEW. Dat weet ook de heer Duivesteijn. Hij spreekt ongenuanceerd over verkoop van huurwoningen. Wij moeten nog zien wat blijkt uit het onderzoek en het overleg met de wethouders van de vier grote steden. Op zich vind ik dat overigens een aardig voorstel. Als daaruit blijkt dat men niet zit te wachten op een grootschalige

verkoop, luister ik graag naar de basis in dit verband. Ik wil mijn ideeën daarop aanpassen. Ik vraag dan ook aan de heer Duivesteijn – die nu al roept dat hem niet genoeg huurwoningen verkocht kunnen worden – om zich bereid te tonen zijn doelstellingen zo mogelijk aan te passen.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): De basis van mevrouw Van Gent ligt blijkbaar in die wijken in Amsterdam waar alleen huurwoningen staan en waar geen woning gekocht kan worden. In die wijken zouden heel veel mensen willen deelnemen aan het koopgebeuren. Mevrouw Van Gent kan haar standpunt toch niet verdedigen? Zij moet toch gewoon pleiten voor het substantieel tegemoetkomen aan de wensen van de mensen zelf?

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Ik kan mijn standpunt heel goed verdedigen. De heer Duivesteijn weet net zo goed als ik dat grote groepen in Amsterdam nog steeds tien jaar op een betaalbare huurwoning moeten wachten. Dit is ook een belangrijke groep die terecht gehuisvest wenst te worden. De heer Duivesteijn roept ongenuanceerd dat woningen verkocht moeten worden. Dat kan echter de wachttijd voor de bedoelde groepen nog langer doen oplopen. Het gaat hierbij vaak om mensen met een niet al te grote beurs, waarvoor de heer Duivesteijn toch ook een warm plekje in zijn hart heeft. Mijn standpunt is dus niet ongenuanceerd, maar doordacht en houdt rekening met een groep die de heer Duivesteijn wel eens vergeet. Een belangrijk punt in de nota is de aandacht voor kwetsbare groepen. Letterlijk staat in de nota dat de afstand tot de samenleving steeds groter wordt en dat de kwaliteit van onze samenleving in belangrijke mate wordt bepaald door de wijze waarop wij met kwetsbare groepen omgaan. De thematiek van mensen in een kwetsbare positie komt dus nadrukkelijk aan bod. Bij de begroting voor het jaar 2000 heb ik een unaniem door de Kamer gesteunde motie ingediend om de huursubsidie voor dak- en thuislozen die weer op weg zijn naar zelfstandige huisvesting te herstellen. Dat blijkt echter alleen mogelijk voor opvang tot 25 eenheden, zodat grotere maatschappelijke opvanginstellingen geen gebruik kunnen

maken van deze subsidie. Is dat niet een beetje kinderachtig van de staatssecretaris? Moet de huursubsidie voor die paar projecten die een beetje boven het genoemde aantal eenheden uitkomen ook niet mogelijk worden gemaakt?

Ik noem verder de problemen inzake studentenhuysvesting, alleenstaanden en de fiscalisering van de huursubsidie. Dat zijn allemaal thema's die terugkomen. Ik vraag de staatssecretaris om, voordat het experiment met de zogenaamde woonzorgvouchers begint, een en ander aan de Kamer voor te leggen voor discussie.

Als het gaat om volkshuisvesting in de 21ste eeuw vindt GroenLinks het niet goed dat wij moeten wijken voor de rijken. Wonen is er voor iedereen. Gedifferentieerde wijkopbouw en inspraak zijn erg belangrijk voor mensen die huren, kopen of gebruik maken van een tussenvorm.

De heer **Poppe** (SP): Voorzitter! Bevordering van voldoende woongelegenheden is voorwerp van zorg der overheid, zo staat in artikel 22 van de Grondwet. Van dit grondwettelijk idealisme is weinig terug te vinden in de nota van de heer Remkes, of het moet gaan om de hogere inkomens, de mensen met meer koopkracht, al dan niet geleend. Laat ik duidelijk zijn: het voorgestelde beleid is puur neoliberal, zoals ook blijkt uit de opmerkingen van de heer Hofstra. Onder het mooi klinkende motto "de burger centraal en meer keuzevrijheid" wordt het opgebouwde sociale karakter van de volkshuisvesting om zeep geholpen tot gewoon beheer vastgoed. Met vier van de vijf kernthema's, zoals die op bladzijde 11 staan, is op zich niets mis, maar ze zijn ook zo algemeen dat iedere lokale partij burgerbelangen ze zo kan overnemen.

De staatssecretaris kiest voor het bieden van woongelegenheden aan kapitaalcrachtige vraag, bij voorkeur kopers, met al dan niet geleend geld. Die hebben bij dit kabinet drie, zo niet vijf meer streepjes voor. Elitair noemt mevrouw Van 't Riet de nota, en terecht. Willen ze in het groen wonen, dan bouw je in het groen. Willen ze lekker ruim wonen, dan bouw je lekker ruim. Willen ze bij elkaar wonen, niet tussen gewone stervelingen, dan bouw je alle dure huizen op een hoop en zorg je voor een blijvende goudgerande fiscale aftrek van de hypotheekrente. In Den

Haag gaat binnenkort de villawijk Madestein verrijzen: 700 woningen met prijzen vanaf anderhalf miljoen. De gezamenlijke hypotheekaf trek van de miljonairs in dit ene wijkje bedraagt ongeveer 35 mln. per jaar, kosten voor de gemeenschap. Dat is net zoveel als 10.000 gezinnen kosten die recht hebben op huursubsidie. Hoezo, gelijke behandeling huurders en kopers?

Voorzitter! De tijden van de vorige Gouden Eeuw lijken teruggekeerd: prachtige woningen aan de grachtengordels en de rest van de inwoners moet het maar doen met de kruimels.

Binnen de huursector is hét speerpunt van de staatssecretaris de verkoop van 500.000 sociale huurwoningen en 200.000 particuliere huurwoningen. Er zijn al vragen over gesteld. Het gaat om ruim 20% van de huidige voorraad aan huurwoningen. En dat is nodig om de plannen betaalbaar te maken. Maatschappelijke organisaties en volkshuisvestingsdeskundigen vinden dit bezopen, behalve de Vereniging Eigen Huis. Hiermee neemt de onder Paars toegenomen woningnood – en het is een hele prestatie van paars om de woningnood weer op de agenda te krijgen – in de vorm van groeiende wachtlijsten voor betaalbare huurwoningen verder toe. Zelfs als het economisch meezit of beter gezegd blijft meezitten, zal de doelgroep die is aangewezen op betaalbare huurwoningen de komende tien jaar nauwelijks afnemen. Als het tegenzit, zal de doelgroep zelfs flink in omvang kunnen toenemen. De gedachte aan de sociale koopsector in relatie tot dit probleem is, mijnheer Duivesteijn, een vlucht vooruit.

De staatssecretaris is voor de huursector ook voorstander van meer marktconforme huren. Hij wil het puntensysteem vervangen door een huurbepaling waarbij wordt uitgegaan van de WOZ-taxatie. Dat betekent dus dat betaalbare huurwoningen op aantrekkelijke plaatsen in no time onbetaalbaar worden en dat de huren van betaalbare huurwoningen op minder aantrekkelijke plaatsen ook opgetrokken zullen worden aan de hand van de huizenprijzengekte. Huurders met een laag inkomen komen dan nog sterker dan nu al het geval is in lage-inkomenswijken te wonen, ook wel aandachtswijken genoemd, wat

verdacht veel weg heeft van gettovorming.

Voorzitter! De SP is voorstander van een heel ander beleid, een beleid dat uitgaat van de belangen van financieel zwakkeren in de samenleving. Juist die hebben steun van de overheid nodig. In deze nota laat de staatssecretaris hen als een baksteen vallen. Wij zijn voor een beleid waarbij iedereen, ongeacht zijn inkomen, recht heeft op een passende en kwalitatief goede woning en waarbij de hogere inkomens zich moeten schikken naar de ruimte die er overblijft. Wij zijn voor een beleid waarbij een gezin met drie jonge kinderen niet in een flatje driehoog komt, maar in een laagbouwwooning, waarbij ouderen niet noodgedwongen achterblijven in een te grote woning met trap, maar naar een betaalbare gelijkvloerse aangepaste woning in dezelfde wijk kunnen verhuizen met huursubsidie, dus ook als de huur van die woning boven de f 860 van de aftoppingsgrens van de huursubsidie is. Wij willen een beleid waarbij bijvoorbeeld huurders die geboren en getogen zijn in Ermelo niet gedwongen worden te emigreren naar Amersfoort of Apeldoorn, omdat in hun eigen woonplaats ieder optrekje wordt opgekocht door het grote geld en zo nieuwe woonnomaden worden gecreëerd. Wij wensen een beleid waarbij de overheid zorgt voor een gevarieerde opbouw van steden en dorpen. Met een gevarieerde opbouw bedoel ik een menging van duur en goedkoop, van groot en klein, huur en koop, laag- en hoogbouw, maar dan gerekend naar de échte koopkracht en niet alleen naar de geleende koopkracht en niet alles op één hoop, zoals nu het geval is. Dat is goed voor de sociale samenhang. Dat biedt mensen de kans om in hun buurt te blijven wonen als hun omstandigheden veranderen. In onze ogen moet de overheid zorgdragen voor een zorgvuldig beheer en voor een eerlijke verdeling van de schaarse ruimte; bij de vijfde nota komen we daar nog over te spreken. Onze liberale staatssecretaris zet echter, net als de Nederlandse projectontwikkelaars, absoluut in op de markt voor ruim en duur en, als het even kan, in het groen wonen, voor mensen die het kunnen betalen of kunnen lenen, maar liever geen burens op de lip krijgen. Dat vreet ruimte. We kunnen ons land niet

groter maken: hun ruimte gaat dus ten koste van de ruimte voor anderen en dat moet zelfs een 21ste-eeuwse liberaal eigenlijk niet willen.

De staatssecretaris wil meer particulier opdrachtgeverschap en veel meer vrijstaande woningen. Dan heb je het over tien of twintig woningen per hectare, dus bijna het drievoudige van het ruimtegebruik van de ook door de staatssecretaris zo verafschuwde Vindex-woningbouw. Heel Nederland dus een groot bungalowpark! Daarmee zal de hypotheekschuld – nu al 600 mld. en vanwege de renteaftrek 13 mld. op kosten van de gemeenschap – verder oplopen. De heer Duivesteijn zegt dat die woningen, ook met een hele dikke lening erbovenop, het juridische eigendom van de bewoners zijn. Ja, juridisch mag dat wel zo zijn, maar volgens de afspraken in het contract is de woning slechts het onderpand van de bank.

Deze nota voor de 21ste eeuw lijkt geïnspireerd op de situatie in de Gouden Eeuw: alle ruimte voor de dikke inkomens, voor de lagere de restjes.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Bij uw opmerkingen over de staatsschuld vroeg ik mij af wie of wat volgens uw redenering "Nederland" is.

De heer **Poppe** (SP): Nederland is van niemand en dus van ons allemaal; als alles van iedereen is, dan is het eigenlijk van niemand.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Je kunt de staatsschuld vergelijken met een hypotheek. Is Nederland volgens u dan van de bank?

De heer **Poppe** (SP): De staatsschuld is de schuld van ons allemaal. De hypotheekschulden zijn individuele schulden van mensen die in een zak aan het touwtje van de bank hangen. Dat is een groot verschil, want de eerste kunnen we met een goed belastingstelsel – helaas verslechterd onder het beleid van Paars – aanpakken. Dus rijk en arm solidair en niet aflossen ten koste van de mensen met de laagste inkomens, zoals de PvdA wil.

Vanwege de beperkte tijd die mij nog rest, zal ik een heleboel citaten van onder andere de VNG, de Woonbond en van de gemeente Maastricht laten voor wat zij zijn. Maar de staatsse-

cretaris kent ze wel: geen van die organisaties is blij met de nota van de staatssecretaris. Voorzitter, tot slot. De SP-fractie vindt dit een nota waarin bewust niet wordt gekozen voor meer sociale samenhang en gelijke kansen. De nota kiest voor álles: bewoners, jong, oud, rijk, arm, alleen, samen, allochtoon en autochtoon; woningen, groot, klein, duur, goedkoop, hoog, laag, mooi en lelijk; sociale structuren, heterogeen, homogeen, volks, elitair, sterk, zwak, dynamisch en gesloten. Zo staat het ook in de nota. Het lijkt dus verdacht veel op alles en dus niets. Slechts één keuze komt steeds duidelijk bovendien: meer marktvrijheid voor de kapitaalcrachtige vraag. De sociale samenhang, die juist met een evenwichtig en sociaal volkshuisvestingbeleid zou kunnen worden nagestreefd, is vervangen door ruimte maken voor dure onderpanden van de banken, in deze nota de "toenemende kwaliteitsvraag bij het koopkrachtig deel van de samenleving" genoemd. Maar hoezo koopkracht, als er 600 mld. aan leningen uitstaat? Hoezo vrijheid, als men aan de bank van lening gebonden zit? En hoezo kwaliteit, als je naar de Vindex-optrekken kijkt? Dat is namelijk geen kwaliteit, maar vooral prijs. De voorgestane keuzevrijheid is feitelijk de wens om meer mensen te binden aan de bank van lening. Met dit voorgestane paarse beleid zal het niet gezelliger, niet mooier en zeker niet socialer worden in ons land. Het is dus het bestrijden waard; ook in de toekomst, en daarvoor zal ik mijn best doen.

De heer **Van Middelkoop** (Christen-Unie): Mijnheer de voorzitter! De nota over het wonen lijkt ambitieus, is qua toonzetting liberaal en heeft een autoritaire inslag. Wij zullen dit eerste debat – veel meer is het niet – moeten gebruiken om de nota te toetsen op hardheid en houdbaarheid. Wij zien elkaar, in elk geval functioneel, terug bij de latere bespreking van de woonwet. Terminologisch blijft de staatssecretaris overigens geheel binnen de constitutionele grenzen. Ook sommige collega's refereerden daaraan. In artikel 22 van de Grondwet wordt gesproken over het bevorderen van woongelegenheden. Wat dat betreft valt op de staatssecretaris niets aan te merken.

Het Nationaal akkoord wonen is te beschouwen als een onderlegger voor de nota. Mijn eerste bestuurlijk getinte vraag is of de staatssecretaris wil uitleggen hoe dat akkoord zich verhoudt tot de thans voorliggende en bij de Kamer in bespreking zijnde nota. Is dat akkoord in zekere zin verdwenen? Voortdurend wordt in de nota benadrukt dat de doelstellingen een streef karakter hebben. Dat brengt ons op de politieke vraag waarop wij later de staatssecretaris kunnen afrekenen. Hij zegt en schrijft dat streefcijfers geen dogma zijn. Dat mag waar zijn, maar als de staatssecretaris voorstelt 700.000 woningen in de verkoop te brengen, is het niet geheel vrijblijvend, omdat het geld dat daardoor wordt binnengehaald nodig is om andere doelstellingen uit de nota te verwezenlijken. Kortom, waar kunnen wij de staatssecretaris te zijner tijd op afrekenen?

Of de staatssecretaris nu een regelneef is of een centralist – een term die ik eerder al eens heb gebruikt – het rijksbeleidskader dat in de nota wordt voorgesteld is in zijn uitwerking potentieel buitengewoon invloedrijk. Dat kan zeer ver gaan. Wat is nu eigenlijk de juridische status van het voorgenomen beleidskader? Hoe verhoudt de bevoegdheid van het rijk zich tot die van andere partijen? Er moeten prestatiecontracten komen tussen gemeenten en corporaties. Wat doet de staatssecretaris daarmee, als de inhoud daarvan hem niet bevalt? Dit brengt mij op de, al dan niet zelfstandige, positie van de corporaties. Ik ben het met de staatssecretaris eens als hij de corporaties wil beperken tot hun kernactiviteiten. Dat begrip mag dan vrij ruim worden genomen. Ik zag graag in het debat herbevestigd, dat commerciële activiteiten als nevenactiviteiten ongepast zijn in de ogen van de staatssecretaris. Is het denkbaar dat een corporatie over een paar jaar als sponsor van een voetbalclub gaat optreden? Wij kennen dit soort voorbeelden uit andere geprivatiseerde sectoren. Waar houdt een corporatie op en waar begint het werk dat doorgaans tot dat van de projectontwikkelaars wordt gerekend? Wij zien nu al corporaties die BV'tjes oprichten met activiteiten die daar erg veel op lijken. Wij kennen de corporaties in de oude, traditionele, wettelijke vorm van stichting of vereniging, maar ik zie dat het nu ook andere kanten op

gaat. Wanneer houdt de corporatie op en wordt zij een onroerendgoed-bedrijf?

De corporaties hebben een publieke taak, maar zijn geen verlengstuk van de overheid. Ook de staatssecretaris zegt dat. Hun vermogen is weliswaar maatschappelijk gebonden, maar dat kan nog niet betekenen dat het ook politiek gebonden mag worden.

Collega Biesheuvel sprak over de verstatelijking van de corporaties.

Hoe zal de verhouding zijn tussen de Algemene Rekenkamer en de corporaties? Krijgt de Rekenkamer eenzelfde bevoegdheid als voor organen van de rijksoverheid?

Kunnen burgers zich gaan beklagen bij de Nationale ombudsman? Ik neem aan dat het antwoord op beide vragen ontkennend is. Elders in de nota, of in de antwoorden op de vragen, lees ik dat het overhevelen van vermogens van de ene corporatie naar de andere niet kan, omdat het private instellingen zijn. Ik hoop dat dit soort vragen nu wordt beantwoord, omdat ik dan wat meer zicht krijg op de grenzen van hetgeen de staatssecretaris voor ogen heeft. Wat ik niet begrip is de organisatie van het toezicht op de corporaties. Er komt een Centraal toezichtorgaan woningcorporaties, in de vorm van een zelfstandig bestuursorgaan. Ik geloof dat ik de eerste ben die hierover spreekt. Een ZBO betekent dat de ministeriële verantwoordelijkheid globaler wordt. Dat betekent dat de Kamer in concrete situaties meer op afstand komt te staan. Ik kan mij dat moeilijk voorstellen als ik zie waar allemaal toezicht op moet worden gehouden. Dat komt heel dicht bij het beleid. De vorige week lasen wij in de krant dat het CTSV, het toezichtorgaan in de sociale zekerheid, van zijn zelfstandige karakter wordt beroofd en weer teruggaat naar het departement. Als ik daarmee een vergelijking maak, kan ik mij wel een toezichtorgaan binnen het departement voorstellen, maar heel moeilijk in de vorm van een ZBO-structuur. Nogmaals, die komt doorgaans te ver van het beleid te staan.

Over het huurbeleid kan en moet ik kort zijn: waar blijft het advies van de commissie-Vermeulen? Het had er al moeten zijn; maar goed, wij spreken elkaar nog wel. Ik zou het wel op prijs stellen als er een voorzichtig begin van duidelijkheid omtrent de toekomst van de huursubsidie kon worden geboden. De huursubsidie

blijft onverkort gehandhaafd, zo lees ik in de stukken. Maar aan de andere kant wordt er geëxperimenteerd met vouchers en dat gaat zo ver dat dit systeem ook als een vervanging van het huidige huursubsidiestelsel zou kunnen gaan gelden. Ik lees ook verhalen over de mogelijke fiscalisering van de huursubsidie. Er zal toch een keer gekozen moeten worden, dus graag een eerste reactie op dit punt. Ik blijf in ieder geval zeer sceptisch tegenover vouchers staan, behalve tegenover vouchers op het gebied van woonzorg; het benoemen van woonzorg als een apart prestatieveld heeft onze instemming. Dan de relatie tussen kopen en huren, en dan gaat het ook om de kwantitatieve ambities van de staatssecretaris die ook buiten deze Kamer al veel aandacht hebben getrokken. Als de corporaties te weinig huurwoningen weten te verkopen, zo lees ik in het antwoord op vraag 66, zal het rijk ingrijpen. Geldt dit ook als er geen sprake is van onwil, maar gewoon van onvermogen? Dit is niet zo maar een argeloze vraag. De staatssecretaris heeft ontdekt dat zo'n 800.000 huurders een voorkeur voor een eigen woning hebben. Als hij vervolgens blijkt geeft van de ambitie om 700.000 huurwoningen in de verkoop te laten brengen, dan betekent dit een bijna perfecte match tussen vraag en aanbod. Met permissie, hier geloof ik niets van. Op dit punt moet de staatssecretaris mij echt eerst nog overtuigen, en niet alleen mij, maar ook de corporaties, want als er sprake is van een mismatch, moet het rijk ingrijpen. Komt er dan een soort koopdwang?

Voorzitter! Mijn laatste onderwerp is het onderhoud. Ik heb dit slecht in de vingers en daarom volsta ik met het uitspreken van zorg dat er na verloop van tijd weer een probleem op dit vlak zal ontstaan. In de financiële paragraaf staat dat er voor nieuwbouw 250 mld. en voor vernieuwbouw 70 mld. zal worden uitgegeven. Hoe zal dit worden verwezenlijkt? Gaan wij wel zuinig genoeg om met de bestaande voorraad? Ik lees in krantenartikelen wel eens dat er misschien veel te gemakkelijk gesloopt en te weinig gerenoveerd wordt, oftewel dat er te gemakkelijk nieuwbouw wordt voorgesteld. Dit lijkt mij ook op grond van overwegingen op het gebied van de ruimtelijke ordening

niet verstandig. Als de staatssecretaris een onderhoudsfonds voor de vereniging van eigenaren verplicht wil stellen, dan heeft dat mijn steun, maar om welk percentage van de totale woningvoorraad gaat het dan? Dat lijkt mij buitengewoon gering. En heeft de staatssecretaris, als woningen verkocht worden, vooral door corporaties, er dan nog een voorkeur voor om dit individueel mogelijk te maken? Dat zou wel in zijn filosofie passen. Of wil hij vooral gebiedsgericht werken? Dat lijkt mij uit een oogpunt van onderhoud en dergelijke aanbevelenswaardig, maar heeft de staatssecretaris op dat punt wel bevoegdheden?

De heer **Van der Staaij** (SGP): Het motto van de nota Wonen is "De burger centraal". En andere cruciale elementen zijn meer individuele keuzevrijheid en meer marktwerking. De geëmancipeerde burger, waarop de nota primair is gericht, is in de nabije toekomst mondig, zelfbewust, internationaal georiënteerd, individualistisch, kritisch, stelt hoge eisen aan zijn omgeving, heeft veel geld en laat zich bedienen door de laatste staaltjes van techniek en gemak. Kortom, een soevereine consument die alles stevig in eigen hand heeft. Je zou bijna gaan geloven in deze wervende slogans van het vooruitgangsgeloof, maar een kleine opmerking in de nota dat er in het gewenste woonbeleid ook rekening gehouden moet worden met extra woonruimte om kinderen in het weekend te kunnen laten logeren als het huwelijk verbroken is door een echtscheiding, of andere opmerkingen over moeilijke situaties waarin mensen met bepaalde woonwensen terecht kunnen komen, plaatsen je echter weer met beide benen in de – gebroken – werkelijkheid. Juist vanwege deze werkelijkheid is een regulerende overheid noodzakelijk en kan niet alles aan de zelfbewuste consument worden overgelaten. Dat de burger betrokken moet worden bij zijn gewenste manier van wonen, spreekt voor zich. Vormen van het voorgestelde particulier opdrachtgeverschap kunnen hierbij een positieve werking hebben. De SGP-fractie hecht echter aan een stimulerende en coördinerende rol van de overheid in het woonbeleid. Anders gezegd: de ruimte voor individuele keuzes wordt begrensd door collectieve waarden.

De nota introduceert een accentverschuiving in het sturingsperspectief. Daarover is door andere woordvoerders reeds gesproken. De precieze effecten daarvan zijn echter niet eenvoudig vast te stellen. Nadere uitwerking van de voornemens zal daarover meer duidelijkheid moeten geven. Opvallend is dat vanuit verschillend perspectief kritiek is gekomen. Enerzijds is eerder gezegd dat het ministerie zich degradeert tot een discussieplatform en onvoldoende een eigen rol vervult, anderzijds is er kritiek op de centraliserende werking met name in hoofdstuk 10 van de nota. Kan de staatssecretaris de positionering van de rijksoverheid nader toelichten? Daarbij is natuurlijk ook belangrijk wat er in de Woonwet komt te staan. Is de staatssecretaris het met ons eens dat het voor de kwaliteit van wetgeving gewenst is om voordat het wetgevingstraject wordt ingegaan, een helder beeld te hebben van hetgeen in de wet moet komen? Wat zijn de gevolgen van de Woonwet voor bijvoorbeeld de Woningwet? Wordt deze dan een bouwwet? En welke gevolgen zal een en ander hebben voor de Huisvestingswet? De SGP-fractie acht de verantwoordelijkheid van het rijk voor het wonen belangrijk. Juist met het oog op kwetsbare groepen, maar ook om "verrommeling" in het huisvestingsbeleid tegen te gaan, dient de rijksoverheid middelen te behouden om gestalte te geven aan deze verantwoordelijkheid. Dit geldt in het bijzonder als de economische omstandigheden verslechteren. Graag hoor ik ook een reactie van de staatssecretaris op de kritiek dat in de nota onvoldoende rekening wordt gehouden met het "slechtweerscenario". Is de nota wel bestand tegen economisch zwaar weer? Een doelgroep die meer uitdrukkelijke aandacht vraagt in het woonbeleid betreft de starters op de woningmarkt en de alleenverdieners voor wie het in veel gevallen welhaast onmogelijk is geworden een gewoon rijtjeshuis aan te schaffen. Ouders worden bijna gedwongen beiden te gaan werken en hun kinderen in een gesubsidieerde opvang onder te brengen om een eigen woning te kunnen financieren. Is dat nu welzijn? Ik heb de indruk dat dit thema in de nota op te weinig constructieve aandacht kan rekenen. Welke beleidsmaatregelen

komen starters ten goede en stellen adequate woonmogelijkheden voor alleenverdieners veilig? De nota cirkelt rond een aantal kernopgaven. Ik zou graag de betaalbaarheid als kernopgave willen toevoegen. De genoemde problematiek voor starters en éénverdieners geldt wel in het bijzonder voor restrictiefbeleidsgebieden en leidt in de kleinere kernen tot een wegtrekken van jongeren, toenemende vergrijzing, afnemende voorzieningen, et cetera. De Kamer heeft in het verleden twee moties mijnerzijds aanvaard om hier iets aan te doen. De ene motie sterkt ertoe een adequaat woningaanbod te garanderen – vooral voor starters – in restrictiefbeleidsgebieden. De andere motie vraagt om bij de vaststelling van het Huisvestingsbesluit de maximale kooprijsgrens voor het stellen van bindingseisen te relateren aan de fors gestegen huizenprijzen. Kan de staatssecretaris concreet aangeven welke uitvoering deze moties hebben gekregen? Cruciale gevolgen van het contourenbeleid voor het wonen, lijkt de staatssecretaris in ieder geval al weg te schuiven naar de vijfde nota. Over de bindingseisen merkt de regering op "dat vrijheid van vestiging een groot goed is". En: "Beperkingen daaraan kennen een zware bewijslast." Welke concrete maatregelen worden genomen om de leefbaarheid van dorpen en landelijke gebieden te verbeteren? Ik pleit ervoor ook dit als een uitdrukkelijke kernopgave van het woonbeleid te zien; dus niet alleen een verbetering van de stedelijke woonkwaliteit maar ook toereikende woonmogelijkheden voor burgers op het platteland. De huursector komt er in de nota bekaaid van af. Zo sterk als de nota inzet op keuzevrijheid, zo fanatiek zet zij in op het krijgen van de burger in een eigen woning. Wordt hier niet te eenzijdig de nadruk gelegd op bevordering van het eigenwoningbezit? Is er niet een trend zichtbaar waarbij huishoudens om allerlei redenen een voorkeur uitspreken voor een huurwoning? Zouden aantrekkelijke huurwoningen ook niet vaker een alternatief kunnen vormen voor starters, éénverdieners en andere vanuit financieel oogpunt bekeken kwetsbare groepen? Ik wijs in dit verband op de vergrijzing. De houding ten opzichte van de woningcorporaties lijkt dubbel.

Enerzijds dienen zij op enorme schaal huurwoningen te verkopen, anderzijds dienen zij financieel fors bij te dragen aan verbetering van de woonkwaliteit en te zorgen voor een gedifferentieerder aanbod van woningen. Ook dienen zij bij te dragen aan de huursubsidie als de uitgaven te hoog oplopen, zo overweegt de staatssecretaris. Zijn dit geen tegenstrijdigheden? De inkrimpende woonvoorraad zal hun bestand woningen eenzijdiger maken. Bovendien is de animo voor huurders om hun huurwoning te kopen relatief gering vanwege de hoge huizenprijzen. Hoe reëel zijn de nagestreefde verkoopaantallen? Graag hoor ik een toelichting op de verenigbaarheid van de eisen die aan de woningcorporaties worden gesteld. De nota schenkt weinig aandacht aan de problematiek rond de huisvesting van asielzoekers en statushouders. Problemen zijn er echter wel degelijk. Zo worden door het vervallen van de Zorgwet VVTV toenemende verhuisbewegingen van statushouders richting grotere steden verwacht. De uitvoering van taakstellingen door kleinere gemeenten kan daardoor problematisch worden, hetgeen wordt versterkt door het wegvallen van de gemeentelijke garantie in de huurovereenkomsten. Tijdens het Kamerdebat over de Vreemdelingenwet 2000 is hierbij al de vinger gelegd. Toen is met name verwezen naar het traject van de nota Wonen. Graag verneem ik nu een nadere reactie op deze problematiek. Ten slotte leg ik de vinger bij de benodigde financiële middelen. De ambities uit de nota zijn hoog, maar wie gaat dat betalen? Er is geen rekening gehouden bij de verdeling en vaststelling van de ISV-budgetten met een tussentijdse verhoging van de ambities. Hoe groot is de investeringsopgave precies, in het bijzonder voor de gemeenten? Daarover is de nota niet helder. Het lijkt erop dat de nota erop aanstuurt dat de kosten niet bij het rijk komen te liggen. Het kabinet lijkt primair te kijken naar de gemeenten en de corporaties. Is dit juist en is dit haalbaar? De VNG plaatst grote vraagtekens en benadrukt de gezamenlijke verantwoordelijkheid van rijk en gemeenten. Hoe ziet de staatssecretaris het vervolg hierop?

De vergadering wordt van 14.14 uur tot 15.00 uur geschorst.

Eerste termijn van de zijde van de regering

Staatssecretaris **Remkes**: Mijnheer de voorzitter! De verschillende geachte afgevaardigden hebben de nota gekwalificeerd. Ik heb die kwalificaties tot mij laten doordringen. De heer Duivesteijn en anderen spraken van een liberale nota. Mevrouw Van 't Riet gebruikte het woord "ambitueus", de heer Van Middelkoop "autoritair". Als dat het beeld is dat deze nota bij de Kamer heeft opgeroepen, dan is de bedoeling heel goed overgekomen. Ik ben blij dat de hoofdlijnen van de nota breed, met uitzondering van de heer Poppe, worden onderschreven. Dat is eigenlijk ook een reflectie van hoe de nota in de samenleving is gevallen. Verschillende geachte afgevaardigden hebben daarnaar verwezen.

De heer Duivesteijn heeft gezegd dat de staatssecretaris vanuit een andere aanvliegroute komt. Natuurlijk is dat waar. In de nota van het kenniscentrum van de PvdA is mij opgevallen dat hier en daar wat verschillen worden geconstrueerd. De heer Duivesteijn heeft dat in zijn bijdrage dunnetjes overgedaan. Ik heb mij het afgelopen weekend zitten afvragen hoe ik daarop zou moeten reageren. Wil je een poging doen om de verschillen nog wat scherper te maken of wil je trachten een brug te slaan? Zowel de toonzetting van de heer Duivesteijn vanmorgen als het verloop van het PvdA-congres – die mensen hebben zich keurig gedragen – heeft mij tot het laatste doen besluiten. Ik heb nog eens goed gekeken naar een paar passages in de nota. Ik geef wat citaten tegenover het beeld dat er in de nota uitsluitend zou worden geredeneerd vanuit de individuele woonwens en dat het resultaat de optelsom van die individuele wensen zou zijn. Er zou nauwelijks aandacht bestaan voor collectieve waarden. Er zou gepraat worden over consumentisme en niet over de positie van de burger. Ik citeer pagina 15: "Mensen kiezen die woning op die plek die voor de meeste leden van het huishouden gunstig gelegen is. Woonbeleid gaat dus ook over mensen als sociale en culturele subjecten".

Ik citeer pagina 22: "Maar betekent keuzevrijheid dat alles kan en alles

moet mogen? Zeker niet. De som van individuele beslissingen is niet automatisch ook maatschappelijk optimaal. Afwentelingsgedrag moet worden voorkomen. De burger is niet alleen woonconsument, maar ook individu in een samenleving met een aantal basiswaarden. Overschrijding daarvan, natuurlijk altijd door de ander, leidt vaak tot verontwaardiging".

Ik citeer pagina 23: "Het zijn deze algemene of collectieve waarden die rechtvaardigen dat de overheid de markt bijstuurt en zo ongewenste externe effecten van de markt kan tegengaan, maar het betekent ook dat de keuzevrijheid van de burger niet onbegrensd is. Het centraal stellen van de keuzevrijheid van de burger betekent dus niet dat alle wensen maar klakkeloos gehonoreerd moeten worden".

Ik citeer pagina 33: "In veel gevallen kunnen mensen wel voldoende effectief hun vraag bepalen, maar werken marktstructuren zodanig dat die vraag onvoldoende wordt gehonoreerd. De eerste opgave is daarom het inzetten op meer zeggenschap van burgers over de vormgeving, de inrichting en het beheer van woning en woonomgeving".

Mijnheer de voorzitter! Hiermee probeer ik aan te geven dat op zichzelf terecht geconstateerd is dat de nota een liberale toonzetting kent, maar dat dit voor mij niet hetzelfde is als een soort "laissez faire, laissez passer"-liberalisme. Het is veel meer een houding, dat de overheid soms terdege een actieve rol vanuit verschillende invalshoeken dient te spelen. Waar het dan om gaat, is in de nota aangegeven. Dan gaat het met name ook om het brede burgerschap, de burger in zijn hoedanigheid van burger met een woonvraag. Van mij mag je dat in een aantal opzichten ook typeren als woonproducent, zoals de heer Duivesteijn deed. Maar het gaat ook om de burger als genietende van publieke ruimte en publieke waarden. Niemand hoeft mij ervan te overtuigen, dat daartussen een goed evenwicht nodig is.

Wij hebben proberen aan te geven dat de nota het product is van de maatschappelijke ontwikkelingen van de afgelopen jaren en een afspiegeling probeert te zijn van waarschijnlijke ontwikkelingen in de komende jaren, mede gebaseerd op de evaluatie van de nota-Heerma. Met

groot genoeg constateer ik dat de nota-Heerma een van die nota's is geweest die in belangrijke mate zijn uitgevoerd. Dat geeft de evaluatie van de nota ook aan. Er is echter één speerpunt uit de nota-Heerma dat de afgelopen tien jaar in het beleid en in de praktijk onvoldoende tot uitdrukking is gekomen: de positie van de burger. Dat is mede de reden waarom daar in de voorliggende nota een extra dikke streep onder wordt gezet.

Wij hebben de afgelopen tien jaar een geweldige welvaartsontwikkeling gezien. Ook bij de meest voorzichtige schattingen en scenario's blijft er de komende jaren sprake van een toenemende kwaliteitsvraag van bewoners als het gaat om de woning en de woonomgeving. Veel ontwikkelingen die wij nu in brede zin op de woningmarkt zien, zijn daarop terug te voeren. Een tweede element dat wij zien, is dat wensen steeds meer gedifferentieerd zullen zijn: de woning als vorm van zelfexpressie en zelfbeschikking, als werkplek, als uitvalsbasis. Het gaat letterlijk en figuurlijk om meer ruimte voor de bewoner. Dan heb ik het over allochtone en autochtone Nederlanders. Ten principale is daar, wat mij betreft, geen enkel verschil op zijn plaats.

De heer **Poppe** (SP): De staatssecretaris zei dat de keuzevrijheid niet ten koste mag gaan van anderen. Hij heeft het ook over de vraag naar kwaliteit en daar kan ik mij iets bij voorstellen. In de nota lees ik echter dat kwaliteit vooral wordt vertaald in prijs. Is kwaliteit en prijs nu altijd hetzelfde? Hoe kan de staatssecretaris aanduiden dat een woning kwalitatief goed moet zijn?

Staatssecretaris **Remkes**: Ik denk juist dat er in de nota iets anders staat. In de nota staat dat het primair dient te gaan om de kwaliteit, en niet om de prijs. De kunst van de komende jaren is, via concurrentie en aanbodverruiming prijs en kwaliteit meer met elkaar in overeenstemming te brengen. Als het nodig is dat de overheid vanuit een stimulerende dan wel regelgevende bevoegdheid de goede kant op moet gaan duwen, staat daarover in de nota dat wij van plan zijn om dat te doen. Sommigen omschrijven dat als centralisme.

De heer **Poppe** (SP): In de

huursubsidieregeling wordt gesproken van een kwaliteitskorting. Het begrip "kwaliteit" wordt daarbij gerelateerd aan de huurprijs. Wat de staatssecretaris nu zegt, kan ik niet in de nota terugvinden. Kwaliteit wordt in de hele nota steeds gekoppeld aan de kwaliteit van ruimte, bijvoorbeeld een tuin rondom de woning, of anderszins.

Staatssecretaris **Remkes**: Dat ervaren mensen als woonkwaliteit. In de ogen van veel mensen is woonkwaliteit ruimte in het huis. Ik denk dat dat voor heel veel mensen centraal staat. Soms is dat ook ruimte om een huis, of je nu praat over de koop- of over de huursector. Ik vind het niet meer van deze tijd dat gezinnen in sommige lokale situaties nog moeten leven op 60 vierkante meter woonruimte. Ook dat is wat mij betreft kwaliteit.

De heer **Poppe** (SP): Dat is precies wat ik eigenlijk wilde horen van de staatssecretaris. Hier wordt kwaliteit gezien als ruimtegebruik. Op zichzelf wil iedereen de ruimte hebben als het gaat om wonen. Maar de vraag is of iedereen dat krijgt, of alleen degenen die het kunnen betalen.

Staatssecretaris **Remkes**: Ik kom daar nog uitvoerig op terug. Wat mij betreft, richt het beleid zich op iedere Nederlander, en niet eenzijdig op welke groep dan ook. Als we praten over kwaliteit, praten we over het brede begrip "woonkwaliteit" voor iedereen.

De stijgende kwaliteitsvraag dient – één van de centrale vragen in deze nota – te worden omgezet in een beleidsopgave. Daarbij ligt een koppeling met de verstedelijking en met het grotestedenbeleid. Die kwaliteitsopgave zal betrekking moeten hebben op de nieuwbouw en op de bestaande voorraad. Dat zal er dus toe moeten leiden – anders kan ik niet concluderen – dat de ambities met betrekking tot de herstructurering de komende jaren omhoog moeten.

Een ambitieuze en brede taakopvatting van de overheid is nodig, gericht op het totale aanbod. De nota kiest daarbij voor een actieve rol van de overheid, niet voor een centrale, strakke planning van bovenaf. Dat staat namelijk haaks op de aanboddifferentiatie en op het gebruik maken van marktkansen. De lokale en regionale werkvloer blijft

bepalend; daar zal de regie gevoerd moeten worden. Vandaar dat als instrument in de nota sterk wordt ingezet op de woonvisies. Natuurlijk, de verantwoordelijkheid van het rijk voor de wetgeving, een thematiserende rol van de kant van de rijksoverheid – we vinden weer iets van dingen – en vanuit die themagerichte benadering zullen wij aanschrijven bij de lokale en regionale processen. Daarvoor verwijs ik naar het initiatief voor de verstedelijkingsronde, waarmee wij doorgaan. Er is gesproken over een cultuuromslag. Dat is in hoge mate communicatieve sturing. Ik merk in de praktijk dat deze nota zijn werk in de praktijk in dat opzicht al doet. Soms sturen op de individuele woning als object, maar vaker nog sturen op het collectieve domein als primaire verantwoordelijkheid van de overheid. Stedenbouwkundig langs de lijn van een integrale samenhangende aanpak van wijken en gebieden. Soms ook in een aantal opzichten streven naar een nieuw evenwicht tussen markt en overheid. Publieke interventies als drager van private investeringen. Naar mijn optiek is dat een mooie paarse aanvliegroute.

Het ware mij natuurlijk ook liever geweest als de sociale dimensie in deze nota, de betaalbaarheid en dergelijke al iets verder uitgewerkt hadden kunnen worden. Wat dat betreft heb ik het als een handicap ervaren dat de commissie-Vermeulen haar werkzaamheden nog niet heeft afgerond. Waar het gaat om de huursubsidie wijs ik erop, dat op dit ogenblik het fiscaliseringstraject loopt. Bij het geven van meer keuzevrijheid aan mensen die het wat minder goed kunnen betalen zou de komende jaren het belangrijkste dilemma wel eens kunnen zijn dat de spanning op de huurmarkt toeneemt en dat dus het gevoel van urgentie niet in alle gemeenten even indringend aanwezig is om juist te behoeve van die groep de kwaliteitslag te maken in onze steden en ook daar de keuzevrijheid te verruimen. Juist omwille van die keuzevrijheid en de ruimere woonmogelijkheden aan de onderkant van de markt, kies ik primair voor doorpakken.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Zoals bekend, is mijn fractie voorstander van fiscalisering van de huursubsidie. Ik zou dit punt tevens in verband willen brengen met de

Zaltnorm. Genoemde fiscalisering zal namelijk een ander beeld geven van inkomsten en uitgaven. Mijn vraag is wat er met de Zaltnorm in het achterhoofd, dan gaat gebeuren met de 3 mld. die wij nu aan huursubsidie besteden.

Staatssecretaris **Remkes**: Ik sta hier natuurlijk niet om vragen over de Zaltnorm te beantwoorden. Het kabinet is bezig om de motie-Duivesteijn/Biesheuvel uit te voeren waarbij twee fiscaliseringsopties aan de orde zijn. Ik kan daar op dit ogenblik niet op vooruitlopen. Dat moet in alle zorgvuldigheid gebeuren. Mij lijkt dat de Kamer juist zeer tevreden moet zijn dat het kabinet zo voortvarend met die motie aan de slag is gegaan. Dan past het niet om dit in verwijtende zin in mijn richting te gebruiken.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Het is helemaal niet in verwijtende zin bedoeld, maar het valt mij wel op dat u geen antwoord geeft op mijn vraag over wat er bij fiscalisering gaat gebeuren met de 3 mld. U kunt daar toch wel een antwoord op geven?

Staatssecretaris **Remkes**: Er zijn varianten denkbaar die aanmerkelijk meer kosten en er zijn varianten denkbaar waarbij het uitgavenniveau ongeveer hetzelfde is maar waarbij verschuifeffecten optreden. Bij de behandeling van de begroting van VROM heb ik nadrukkelijk op een aantal consequenties gewezen. Ik kan de verzekering geven dat de resultaten van het onderzoek nog niet echt mee zullen wegen bij het kabinet als het gaat om de opstelling van de begroting 2002. Dat zal allemaal later in het kader van een breder fiscaal pakket aan de orde komen.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Als het gaat om de fiscalisering van de huursubsidie speelt de scheiding tussen inkomsten en uitgaven dus wel degelijk een rol in dit debat?

Staatssecretaris **Remkes**: De Kamer kan natuurlijk tijdens het debat van alles inbrengen.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Ik wil weten wat u ervan vindt.

Staatssecretaris **Remkes**: Het kabinet is gebonden aan het

regeerakkoord en ik ben dus voorstander van het vasthouden aan de financiële spelregels die daarin zijn opgenomen. U had trouwens ongetwijfeld geen ander antwoord verwacht.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Je weet maar nooit.

Staatssecretaris **Remkes**: Het getuigt van politieke naïviteit om een ander antwoord te verwachten.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Niet van mij in ieder geval.

Staatssecretaris **Remkes**: Voorzitter! De nota is een gezonde mix van continuïteit en vernieuwing. Dit past in de ontwikkeling van de afgelopen jaren. Wij hebben de jaren van de wederopbouw gehad met een sterke centrale interventie. Er was sprake van hoge kosten en in dat verband hebben wij nog een boeiende parlementaire enquête meegemaakt. Het beleid was voornamelijk aanbodgericht waarbij er veel standaard was. Vervolgens is er overgegaan op een benadering met meer ruimte voor marktpartijen en gemeenten. Nu ligt het accent op meer keuzevrijheid, op kwaliteit en aanboddifferentiatie, waarbij er sturing langs de stedenbouwkundige lijn plaatsvindt. Wij kunnen constateren dat een aantal exercities uit de jaren negentig – de nota Stedelijke vernieuwing en de woonverkenningen – hun sporen in deze nota hebben nagelaten. De centrale vraag is nu wat er precies is gebeurd in het kader van de beleidslijn uit de jaren negentig, namelijk de verzelfstandiging. Pakken gemeentebesturen in voldoende mate de uitdaging op? Doen marktpartijen wel automatisch wat burgers wensen? Wat is het resultaat geweest van de verzelfstandiging van corporaties? In deze nota is geprobeerd, deze vragen te beantwoorden tegen de achtergrond van de eisen die de komende tijd aan de verschillende actoren op het terrein van wonen gesteld worden. Daarop gelet, kun je alleen maar tot conclusie komen dat er een stevig rijksbeleid nodig is. Naar aanleiding van de beleidssanering in de nota-Heerma, inclusief de bruterings – die een halvering van het directoraat-generaal voor de volkshuisvesting betekende – is destijds de vrees geuit dat dit directoraat van de kaart

geveegd zou worden. Die vrees kan met deze nota definitief ongegrond worden verklaard.

Het gaat om een omslag van alleen kerntaken naar een aanbodbeleid gericht op meer kwaliteit voor alle bewoners en op meer zeggenschap. Dit is een beleidsverbreding en een taakverrijking voor rijk, provincies en gemeenten. Er wordt gestreefd naar particulier opdrachtgeverschap, groei van het eigenwoningbezit, verkoop van huurwoningen en sturing op non-profitvermogen. In dat verband wordt de eis gesteld van de ontwikkeling van woonvisies, prestatieplannen en prestatiecontracten. Ik zeg tegen de heer Duivesteijn dat dit verder gaat dan de bestaande prestatieafspraken. Die moeten een harder, minder vrijblijvend karakter krijgen. Er wordt een sterker accent gelegd op het primaat van de politiek. Uit de reacties van het veld van de afgelopen tijd is mij gebleken dat dit nog even wennen is voor een beleidssector met veel "gepolder". Het is echter wel nodig. Ik ben het op dat punt met de heer Duivesteijn eens. Instituties – ook gemeenten – binnen de sector staan soms vernieuwingen in de weg. Gemeenten en corporaties moeten de tucht van het rijksbeleid blijven ondergaan. Dat zal gebeuren in de Woonwet. Mij is gevraagd naar het gemiddeld aantal formatieplaatsen in gemeenten. Onderzoek heeft uitgewezen dat bij de 450 kleinste gemeenten in dit land het gemiddeld aantal formatieplaatsen op dit beleidsterrein 0.65 bedraagt. De richting van de opmerking van mevrouw Van 't Riet was dus juist. Als ik met de verschillende actoren praat, hoor ik vaak de klacht dat gemeentebesturen er onvoldoende in slagen, die regierol tegenover commerciële marktpartijen en corporaties te spelen, hoewel daaraan wel degelijk behoefte bestaat. Dat is dus een belangrijk speerpunt. Ik wil er geen misverstand over laten bestaan, dat voor mij het adagium blijft dat de volkshuisvesting een zaak van het rijk is, maar een taak van de gemeente. Volkshuisvesting staat voor wonen, maar er is geen sprake van beleidsreductie. De positie van de corporaties is een boeiend onderwerp, waarover de laatste tijd veel is gezegd. De heer Biesheuvel en anderen hebben daarover indringende vragen gesteld. Corporaties zijn en blijven private

organisaties met een publieke taak. Corporaties hebben, gezien de samenstelling van de woningvoorraad, de afgelopen jaren in onze samenleving een belangrijke rol gespeeld. De verzelfstandiging heeft geleid tot een grotere professionaliteit in die sector.

Ieder voordeel heeft overigens ook zijn nadeel, volgens de omgekeerde wet van Cruijff. Diezelfde corporaties hadden wel eens een wat paternalistische uitstraling die zich niet verhoudt met het adagium van deze nota dat mensen centraal dienen te staan, dus ook de huurders van corporaties. Onze grote opgave is, hoe gemeenten en rijksoverheid de komende jaren gebruik kunnen maken van de kernkwaliteiten van het corporatiebestel. De heer Biesheuvels heeft gezegd dat je ze als partners moet zien. Voor mij is dat ook zo. Daarmee is echter niet alles gezegd. De afgelopen tijd kom ik in de sector de houding tegen dat alles via zelfregulering en het transactiemodel geregeld zou moeten worden. Alles wat via transactie en zelfregulering gedaan kan worden, is mooi meegenomen. De sector moet daarmee vooral doorgaan. Vanuit een wetgevende, publieke verantwoordelijkheid kan dat nooit in alle opzichten het laatste woord zijn. Ik wil daar een paar voorbeelden van noemen.

Het is prima als Woonbond en Aedes bepaalde, algemene afspraken maken over het ZAV-beleid, de klussende huurder van mevrouw Van Gent. Die afspraak bindt individuele corporaties niet. Als je dat een goede lijn vindt, is er in dat opzicht wel degelijk een verantwoordelijkheid weggelegd voor de wetgever. Wij praten daar volgende week maandag verder over. Een ander voorbeeld is de bedrijfstakcode van de sector die op dit moment minder ver gaat dan het BBSH. Als het gaat om de vraag wat er precies gebeurt via "revolving fund", "matching" en fusies, overheerst het beeld dat vooral rijk met rijk fuseert. Er wordt niet in de eerste plaats aandacht gegeven bij fusiegedragingen aan de matchinggedachte. Over de motiveringsplicht naar individuele huurders is in de Kamer uitvoerig stilgestaan. Het blijkt echter dat een substantieel deel van de corporaties de eenvoudige vorm van motivering in de afgelopen huurronde niet al te serieus genomen heeft.

Wie dit soort voorbeelden bekijkt, kan niet anders dan de conclusie trekken dat het allemaal niet voor de volle 100% tot stand komt via zelfregulering. In die situaties heeft de wetgever wat mij betreft een verantwoordelijkheid. Dat heeft overigens niets te maken met het beeld van een liberale staatssecretaris als regelneef. Het heeft alles te maken met een verantwoordelijkheid die bij het rijk ligt: bevorderen dat de corporatiesector doet wat men aan maatschappelijke opgaven moet doen.

De heer **Biesheuvel** (CDA): Mijn opmerking over de liberale staatssecretaris sloeg met name op hoofdstuk 10, waarop de heer Hofstra overigens een iets andere visie heeft dan de heer Duivesteyn. De heer Duivesteyn landt op dit onderdeel als het ware op een ander vliegveld dan de heer Hofstra. Natuurlijk is niet alles via zelfregulering aan de orde te stellen. De staatssecretaris moet daarbij overigens het volgende bedenken. Volgende week spreken wij over het onderdeel waarover mevrouw Van Gent reeds een amendement heeft ingediend. Aedes en de Woonbond hebben afspraken gemaakt over het achterlaten van een woning. Waarom heeft de minister dergelijke zaken zelf niet geregeld?

Staatssecretaris **Remkes**: Ik heb het in de nota opgenomen. Wij interveniëren overigens in een al lang lopend wetgevingsproces. Ik weet niet of de heer Biesheuvel zich dat realiseert. De Kamer spreekt vandaag over de nota. GroenLinks heeft met vooruitziende blik op dit punt een paar amendementen ingediend. De sector is via de lijn van de zelfregulering aan de slag gegaan. Daar is absoluut niets op tegen. Het kan immers draagvlak-bevorderend werken. Mijn stelling is echter dat dit nooit het laatste woord kan zijn. De heer Biesheuvel en ik zijn het op dat punt ook met elkaar eens.

De heer **Biesheuvel** (CDA): Dat klopt. Ik vind het echter opmerkelijk dat de staatssecretaris de suggestie van Aedes en de Woonbond als voorbeeld neemt. De Kamer spreekt volgende week over een amendement. De staatssecretaris doet nu net alsof hij met wetgeving zal komen als zelfregulering uitblijft. Waarom is

de staatssecretaris dan zelf niet bij de wijziging van het Burgerlijk Wetboek met een en ander gekomen?

Staatssecretaris **Remkes**: De Kamer spreekt vandaag over de nota. Ik wil graag de reactie van de Kamer vernemen. Het staat echter niet voor niets in de nota.

De heer **Biesheuvel** (CDA): Wij komen volgende week op de inhoud terug. De staatssecretaris moet er echter voor oppassen dat zelfregulering niet gezien zal worden als opstapje naar wetgeving. Dan kan zelfregulering wel eens niet van de grond komen.

Staatssecretaris **Remkes**: Het hangt van de vraag af hoe zwaar het in het geding zijnde belang moet worden gewogen of men er al of niet een wettelijke verankering aan geeft. In sommige situaties zal dat het geval zijn. Men moet proberen dat in goede samenspraak met de sector te doen.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Er wordt terecht steeds over mijn amendementen gesproken. Zal de staatssecretaris de amendementen over de klussende huurders en het achterlaten van een huis in goede staat in plaats van de oorspronkelijke staat positief tegemoet treden?

Staatssecretaris **Remkes**: Ik kan natuurlijk niet vooruitlopen op het overleg van volgende week. De minister van Justitie, de eerste ondertekenaar van het BW, zit daarbij. Wij moeten proberen om een en ander volgende week op een fatsoenlijke manier te laten landen. Mevrouw Van Gent heeft vandaag echter goed naar mij kunnen luisteren.

De heer **Poppe** (SP): De staatssecretaris spreekt over het overleg tussen Aedes en de Woonbond. De afspraken die daaruit voortvloeien zijn niet bindend, zodat er sprake is van een taak voor de wetgever. Verstaat de staatssecretaris onder de huursector alleen de corporaties of horen daar ook de particuliere verhuurders bij? En hoe wil hij in het laatste geval ook de particuliere verhuurders betrekken bij de taak van de wetgever?

Staatssecretaris **Remkes**: Huurbeleid

heeft ook een generieke werking in de richting van particuliere verhuurders. Bij sommige andere onderwerpen zal dit ook het geval zijn, zoals bij de overlegwet die op initiatief van de heer Duivesteyn tot stand is gebracht, en bij andere onderwerpen niet. De corporatiesector spreek ik in het bijzonder aan – en ik vind dat de overheid daartoe is gelegitimeerd – vanwege zijn sociale taakstelling en vanwege zijn inbedding op dit moment in publieke wet- en regelgeving.

De heer **Poppe** (SP): Voorzitter! Hoe ziet de staatssecretaris dan het gegeven dat er ook huurwoningen in de sociale huursector worden verkocht aan de particuliere sector? Die verantwoordelijkheid verdwijnt dan ineens als sneeuw voor de zon. Dat kan toch niet?

Staatssecretaris **Remkes**: Laat ik daar helder over zijn. Ik ben mij op dit ogenblik aan het beraden over het verkoopbeleid van corporaties aan beleggers. Ik ben voornemens de teugels aan te trekken. Ik ben een groot voorstander van het (sterker) stimuleren van verkoop aan huurders, maar ik vraag mij in een aantal gevallen af of de corporaties niet te gemakkelijk grijpen naar het instrument van verkoop van hun bezit of een deel daarvan aan een belegger. Ik vind dat de voorwaarden waaronder dat kan gebeuren aangescherpt dienen te worden. Ik zal daarover binnenkort een circulaire de wereld in sturen.

De heer **Poppe** (SP): Daarmee moet ik constateren, voorzitter, dat ook de staatssecretaris van mening is, dat de particuliere verhuurder, de (institutionele) belegger kennelijk minder of niet voldoet aan een aantal sociale taken in vergelijking met de sociale verhuurder, de corporatie. Waarom wordt niet ook voor de steeds groeiende sector van particuliere beheerders duidelijke regelgeving gemaakt in de sfeer van "boeken open" enz.?

Staatssecretaris **Remkes**: In een aantal opzichten – en daar wees ik al op – geldt natuurlijk regelgeving voor de particuliere huursector ook. Het gaat mij met name om de bijzondere verantwoordelijkheid van de corporatiesector die extra eisen stelt in termen van regelgeving, moraal en gedrag. Op grond van de

regelgeving die wij al hebben, kan de overheid dat dus ook doen. Dat zou er bijvoorbeeld toe kunnen leiden, dat wij de eisen die door de overheid worden gesteld aan de corporatiesector voor individuele verkoop aan huurders wat versoepelen, terwijl wij de eisen voor verkoop aan beleggers wat aanscherpen. Dat betekent dus, zo zeg ik maar in alle duidelijkheid tegen de heren Hofstra en Biesheuvel, dat het niet aan de orde is, zoals kennelijk wel eens is gezegd, dat de regeling voor het corporatiebestel in de toekomst op één A4'tje kan. Die inbedding zal op verschillende niveaus moeten plaatsvinden. In de eerste plaats noem ik dan de belangrijke en primaire rol van het interne toezicht. Wat mij betreft, wordt dat verder uitgebouwd, bijvoorbeeld waar het gaat om het afleggen van verantwoording door de raad van toezicht. De tweede inbeddingslijn loopt via de huurders: corporaties als verlengstuk van huurders of andere stakeholders op lokaal niveau. Dat is een belangrijke invalshoek. In de derde plaats noem ik de lokale overheden waar het gaat om de prestatiecontracten. In de vierde plaats gebeurt het via het rijkstoezicht, dus via toezicht door het rijk en het nieuwe toezichthoudende orgaan ZBO. De heer Van Middelkoop heeft in dat verband gevraagd hoe het dan zit met de ministeriële verantwoordelijkheid. Het Centraal fonds is op dit moment ook al een ZBO, en dat blijft zo. Bij de bewindspersoon blijven alleen die zaken blijven die sterk beleidsmatig gevoelig zijn en waarbij het nodig is dat de Kamer hem op individuele gevallen kan aanspreken. Er vinden dus een paar accentverschuivingen plaats. Straks zal ik een concreet voorbeeld geven. De ontwikkeling van benchmarkinstrumenten is ook hoog nodig, zowel ten behoeve van het rijkstoezicht als ten behoeve van het interne toezicht, waarmee de doelmatigheid van de sector kan worden gezien. Wij zullen vaart zetten achter de ontwikkeling van dat soort instrumenten. Het volgende punt is in de discussie met de corporaties het meest discutabel geweest: wat mag een corporatie wel en wat mag zij niet? De heer Van Middelkoop vindt dat je geen commerciële activiteiten moet willen, de heer Biesheuvel en de heer Hofstra willen het breed en ruim. Ik herinner in dit verband aan de Oibibio-discussie: de Kamer vond

dat het niet moest kunnen, terwijl de staatssecretaris zei dat het op grond van wet- en regelgeving niet kon worden tegengehouden. In de nota staan twee invalshoeken centraal: het werkdomein is wonen, woondiensten en woonomgeving en de concrete activiteiten van de corporatie moeten een direct, substantieel causaal verband met de kerntaak hebben.

De heer **Hofstra** (VVD): Voorzitter! Er zijn natuurlijk grenzen. Zo hebben we op de benzinemarkt dringend nieuwe aanbieders nodig, maar ik ben er niet voor dat de corporaties benzine gaan verkopen. De discussie over Oibibio was inderdaad interessant. Vanochtend wees ik op het geval van de weilanden in Amstelveen. Ik zie geen verschil tussen het, anticiperend op de eventuele woonbestemming, kopen van die weilanden en het kopen van dat pand tegenover het Centraal Station in Amsterdam.

Staatssecretaris **Remkes**: Of een corporatie iets mag, is gekoppeld aan de planologische woonbestemming. Een corporatie koopt dus niet een potentieel industrieterrein, want dat valt buiten haar kerntaak, en een corporatie gaat dus ook niet risicovol beleggen. Ik zou deze Kamer wel eens willen horen als een corporatie die substantieel de grondmarkt is opgegaan, een enorme zeperd heeft gehaald omdat de grondmarkt in elkaar is gedonderd; naar mijn inschatting zou de Kamer zich dan unaniem afvragen hoe de staatssecretaris dit had kunnen toestaan. Een voorbeeld: van mij mag de BBSH-grens van f 275.000 worden verruimd voor de realisatie van koopwoningen. Maar daar hoort wel een verhaal bij: als een corporatie koopwoningen bouwt ten behoeve van de realisatie van sociale huurwoningen en dus een onrendabele investering doet, dan is er een substantieel causaal verband. Het is echter een heel andere zaak als ergens slechts een paar koopwoningen worden gerealiseerd; dan is het substantiële causale verband veel minder goed aan te tonen. Of bij wonen en zorg: corporaties zouden in de zienswijze van de heer Duivesteyn zelf zorg moeten kunnen aanbieden. Ik vind dat onwenselijk, ook omdat de corporatiesector daarvoor in het algemeen niet de competentie in huis heeft. Voorbeelden in Engeland geven hiervan ook geen erg

rooskleurig beeld. Op de vraag of er echter bemiddeld kan worden, door samenwerking met zorgaanbieders, volgt een zeer luidruchtig en duidelijk "ja"! Over de doelstelling zijn wij het eens. Ik begrip ook helemaal niet hoe daarover in de afgelopen tijd een misverstand in de wereld is kunnen komen. Over het concrete voorbeeld van samenwerking zijn wij het niet eens. Als een coöperatie een verbinding aangaat op het terrein van de stedelijke vernieuwing, valt dat nu nog onder preventief toezicht. Op grond van de nota Wonen is dat zoals het er nu staat en wordt uitgelegd niet meer het geval. Daar zijn meer voorbeelden van te noemen. Ook in mijn waarneming zijn in de afgelopen tijd de bestaande regelgeving en de handhaving daarvan nogal warrig door elkaar gelopen, in het perspectief van de nota Wonen. De heer Biesheuvel heeft het zeer voor de sector opgenomen. Niet alle corporaties mogen over dezelfde kam worden geschoren, maar nogal wat corporaties opereren buiten het BBSH om. Wij hebben regelgeving, die dan redelijk gehandhaafd moet worden, of wij hebben geen regelgeving. Mijn lijn is: regelgeving met een wat breder perspectief. Wat aan de orde is zal ook gehandhaafd worden. Ik vermag niet in te zien dat het kopen van een makelaarskantoor onder de substantiële en causale relatie valt, zeker als daar ook nog in bedrijfs onroerend goed wordt gemakeld.

De heer **Poppe** (SP): Een verhuurder die een woonzorgpakket aanbiedt moet dat doen in een samenwerkingsverband met een instelling die zorg verleent. De verhuurder zorgt voor het vastgoed, het onderhoud enz. Weet de huurder bij wie hij moet zijn als er klachten zijn over de zorg? Hij moet dan niet bij de verhuurder zijn, maar bij degene die de zorgkant verzorgt. Ik heb de indruk dat dit niet altijd helder geregeld is, zeker niet bij de particuliere verhuurders, serviceflats enz., die ook dat soort pakketten hebben.

Staatssecretaris **Remkes**: Wij praten nu even over de sector van de corporaties. In mijn wijze van zien is het zeer wenselijk, dat corporaties pakketten zorg inkopen en zorgaanbieders die pakketten aanbieden aan

hun huurders. Dat kan naar mijn gevoel uitstekend werken. Een aantal corporaties doet dat trouwens al. Hetzelfde geldt voor andere diensten. De kernvraag daarachter is of de corporatie het pakket ook aan anderen dan de eigen klanten mag aanbieden. Onder bepaalde voorwaarden kan ik mij daar iets bij voorstellen, maar zeker niet ongelimiteerd.

De heer **Poppe** (SP): Als een afnemer van een woonzorgpakket klachten heeft over de zorgkant, zal hij toch bij de verhuurder moeten zijn, die de zorg heeft ingekocht en als het ware doorverhuurd. Ik vind dat geen goede zaak. Ik vind dat er een echte scheiding moet zijn tussen de woonkant en de zorgkant. Door samenwerking kan er één pakket zijn. Is de staatssecretaris het echter met mij eens, dat de afnemer van de zorg als hij klachten heeft ook bij de zorgverlener terecht moet kunnen? Het contract is natuurlijk niet altijd even helder voor de afnemer.

Staatssecretaris **Remkes**: Het hangt een beetje van het contract af. Ik ben het met de heer Poppe eens dat in ieder geval duidelijk geregeld moet worden tot welk loket de gebruiker zich kan wenden. In sommige gevallen kan dat de corporatie zijn en in sommige gevallen de zorg-aanbieder. Ik heb eerlijk gezegd nog geen duidelijke voorkeur. De duidelijkheid voor de bewoner is voor mij het belangrijkste.

De heer **Poppe** (SP): De staatssecretaris gaat dus als er onduidelijkheid is en er klachten komen optreden?

Staatssecretaris **Remkes**: Als wij klachten binnen krijgen, ben ik bereid de corporatie te vragen of er niet een wat grotere duidelijkheid kan komen. Er kunnen in de praktijk best hier en daar klachten zijn.

De heer **Biesheuvel** (CDA): Voorzitter! Een corporatie mag dus aan zijn huurders zorgdiensten aanbieden. Nu zal een huurder die daarvan gebruik wil maken, zich wellicht afvragen hoe het verder met zijn huis zal gaan. Zorgdiensten kunnen ook aan een huiseigenaar worden aangeboden, en die kan zich hetzelfde afvragen. Nu begrijp ik dat de staatssecretaris het niet acceptabel vindt dat de corporatie vervol-

gens makelaarsdiensten aan zo'n huiseigenaar aanbiedt. Klopt dit?

Staatssecretaris **Remkes**: Als het buiten de traditionele klantenkring van de corporatie om gaat, vermag ik de meerwaarde ervan niet in te zien. Als het gaat om het aanbieden van vormen van dienstverlening die vrij strak aan het wonen gerelateerd zijn, zoals tuinonderhoud, dan is het mogelijk dat een corporatie de eerste jaren enige massa nodig heeft om die dienstverlening op een financieel acceptabele wijze te kunnen aanbieden. Dan gaat het om betrekkelijk geringe, overzichtelijke financiële risico's; er zal van geval tot geval een afweging moeten worden gemaakt. Wij zijn ook al in nauw overleg met de corporaties om jurisprudentie en casuïstiek te ontwikkelen, want iedereen heeft behoefte aan duidelijkheid, maar soms hoor je uit de corporatiesector dat men meer ruimte wenst. Welnu, in dit spanningsveld wordt op dit moment de discussie gevoerd, maar ik heb er wel vertrouwen in dat wij er redelijk uit zullen komen. Ik teken hierbij wel aan dat er, als je van oordeel bent dat er grenzen moeten zijn – ik heb vandaag eigenlijk niemand horen zeggen dat er geen grenzen zouden moeten zijn – altijd een zeker grijs gebied zal zijn.

De heer **Biesheuvel** (CDA): U zei zojuist dat een aantal corporaties meer ruimte wensen; bedoelde u dat die al over de schreef zijn gegaan of dat zij ruimer dreigen te gaan opereren dan is toegestaan? Het klonk alsof er al zoveel in de fout zijn gegaan dat u nu de teugels wilt gaan aantrekken.

Staatssecretaris **Remkes**: Nee, ik heb er juist op gewezen dat het rumoer voor een deel veroorzaakt wordt door de bestaande regelgeving en de handhaving daarvan, dat deze nogal eens verward wordt met de lijn die in de nota Wonen wordt aangegeven. Hoe dan ook, ik heb uit een aantal gevallen die zich hebben voorgedaan, de conclusie getrokken dat corporaties zich niet altijd houden aan de geest van het BBSH.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Voorzitter! Ik denk dat het inderdaad heel belangrijk is om die taken straks zo scherp mogelijk en zo duidelijk mogelijk in de Woonwet te beschrijven, met de erkenning dat er altijd

een grijs gebied zal zijn. Ik weet niet of ik tuinonderhoud wel zo'n goed voorbeeld vind, maar het aanbieden van zorg vind ik in ieder geval wel een principiële punt. Over samenwerking zijn wij het altijd wel eens; ik zou zelfs nog wel een stapje verder willen gaan: de corporatie heeft de plicht om samen te werken. Maar ik vond het bij een werkbezoek eigenlijk heel bizar om te ontdekken dat het bij de stichting Woonzorg eigenlijk vooral om wonen gaat, en niet om woonzorg. Integratie zou een enorme kwaliteitsverbetering voor de sector kunnen betekenen. Ik zou dan ook liever fusies op dit vlak zien, waarbij natuurlijk wel een onderscheid moet worden gemaakt naar de geldstromen, maar dat kan ook, juist met de nieuwe wetgeving.

Staatssecretaris **Remkes**: Het is nog niet zo eenvoudig om dan ook het toezicht transparant te houden. In de afgelopen weken zijn er in gesprekken met corporaties de meest creatieve constructies naar voren gekomen, die niet altijd even transparant zijn. Dat kan op gespannen voet staan met het toezicht op het maatschappelijk gebonden vermogen. Daarover spreken wij nu immers. Het gaat om de aanwending en het maatschappelijke nut ervan.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Wat mij betreft is er een principiële verschil van opvatting. Dat geldt niet voor de intenties, daarover denken wij volstrekt gelijk en ook niet voor het prestatieveld, et cetera. Ik wil echter dat die stap wel gemaakt kan worden, mits dat gebeurt op een zodanige manier dat de transparantie gegarandeerd is.

Staatssecretaris **Remkes**: Als ik de overtuiging zou hebben dat door het aanbieden van zorg door een corporatie daadwerkelijk maatschappelijke meerwaarde zou ontstaan, heeft de heer Duivesteijn een punt. Ik ben best bereid om nog eens een nadere analyse hierover te plegen, want op dit moment ben ik nog niet overtuigd. Ik sta hierin betrekkelijk open minded. Het is wat mij betreft geen dogma. Alles wat wij kunnen doen om de problematiek in de zorg te verminderen, moeten wij doen. Ik vraag mij echter af – en een groot deel van de corporatiesector onderschrijft dat – of de corporatiesector wel inhoudelijk daarop

toegesneden is. In het kader van de verdergaande discussie over wonen en zorg, zeg ik dus toe dat daaraan de nodige aandacht zal worden geschonken.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Ik ben heel blij met de toezegging van de staatssecretaris. Die is heel belangrijk omdat een en ander in de nota wordt afgewezen. Het geeft een opening voor een verdere discussie. Het houdt echter ook in dat wij met elkaar concluderen dat op dat punt de nota iets ruimhartiger geformuleerd moet worden.

Mevrouw **Van 't Riet** (D66): Ik ondersteun de woonzorg-arrangementen die aangeboden kunnen worden zoals in de nota staat. Het is mij niet helemaal duidelijk welke rol de staatssecretaris voor de corporaties voorstaat. Kunnen die bemiddelaar zijn of verlener? Ik neem aan dat dit punt terugkomt bij de discussie over de woonzorgvouchers. Dat heeft hier immers alles mee te maken.

Staatssecretaris **Remkes**: Het komt dus terug. Op dit ogenblik sta ik op het standpunt dat de corporaties het niet zelf moeten doen, maar ik wil daarvan geen dogma maken. Als op een gegeven ogenblik duidelijk wordt dat dit uit een oogpunt van de zorgvraag echt meerwaarde heeft, ben ik bereid daar nog eens goed naar te kijken. Ik wil echter op grond van feiten en omstandigheden die conclusie kunnen trekken. Op dit ogenblik wordt druk gesleuteld aan het opzetten van een beperkt aantal experimenten. Die zullen in de loop van volgend jaar kunnen starten. Dat zal zeer zorgvuldig gebeuren. Voor de heer Van Middelkoop ligt het accent daarbij op de woonzorgvoucher. Het zal hem opgevallen zijn dat in de definitieve nota daarop het accent wordt gelegd. Er kan nog wel een maatschappelijk zinvol experiment plaatsvinden op het punt van de woonvouchers, maar het accent van de experimenten zal liggen op de woonzorgvouchers. Aan het eind van dit jaar of begin volgend jaar zult u daarmee verder geconfronteerd worden.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Ik heb in eerste termijn gevraagd, of wij de uitgangspunten van dat experiment nog voorgelegd krijgen.

Kan de staatssecretaris die vraag beantwoorden? Tussen neus en lippen door wordt even vermeld dat er ook nog experimenten zullen plaatsvinden met woonvouchers. Als dat het geval is, wil ik daarover doordiscussiëren.

Staatssecretaris **Remkes**: Ik ben graag bereid om in het kader van de spreekwoordelijke openheid een brief te sturen aan de Kamer waarin te zijner tijd, als dat nodig is, nader wordt ingegaan op de uitvoeringswijze van de experimenten en op de vraag wat precies wordt uitgevoerd en wat de meerwaarde kan zijn.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Voorzitter! Wij hebben het steeds gehad over het woonzorgsysteem. Het is geen onbelangrijk onderwerp, want er is toch veel discussie geweest over de woonvouchers en de verhouding met de huursubsidie en dergelijke. De staatssecretaris gaf tussen neus en lippen door aan dat die experimenten gaan plaatsvinden. Ik wil nu graag helderheid of dat een onderdeel is van het experiment.

Staatssecretaris **Remkes**: Wij zijn bezig met de voorbereiding van het experiment. Ik zeg u niet voor niks toe dat er nog een brief over zal komen.

De **voorzitter**: Ik stel voor dat wij die brief afwachten.

Staatssecretaris **Remkes**: Voorzitter! Ik heb dit alles gezegd over de corporatiesector om te onderstrepen dat het een hybride sector is – daar hoeft op zichzelf niks mis mee te zijn – die in een aantal opzichten de tucht van de overheid mist. Daarin dient te worden voorzien langs de lijnen die ik heb geschetst. Overigens zou het mij een lief ding waard zijn, als er met die sector iets te regelen valt via het transactiemodel. Wie het Nationaal akkoord wonen goed heeft gelezen, kan niet anders dan tot de conclusie komen dat Aedes zijn eigen achterban niet kan binden. Dat is een verdere beperking bij dat model.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Het is natuurlijk prachtig om het Nationaal akkoord wonen hier als voorbeeld op te voeren, maar een heel belangrijke groep, de huurders, en hun vertegenwoordigers hebben

dat toch niet willen tekenen. Zij werden gewoon voor het blok gezet: niet meepraten, maar wel tekenen.

Staatssecretaris **Remkes**: Voorzitter! Mevrouw Van Gent vraagt nu naar de bekende weg. In het algemeen overleg in februari stond dit onderwerp op de agenda. Toen heb ik precies aangegeven dat er nog met de Woonbond en met andere organisaties wordt gesproken. Dat proces is gaande; men is bezig zijn wensen aan te geven. Toen ik dat persbericht van de Woonbond zag, dacht ik ook dat de Woonbond zich weer eens positioneerde als actiegroep. Dat proces loopt dus. Mevrouw Van Gent weet het nu.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Wat de staatssecretaris betreft, kan het Nationaal akkoord wonen dus worden opengebroken, zodat de vertegenwoordigers van de huurders dat akkoord kunnen tekenen?

Staatssecretaris **Remkes**: Ik heb een buitengewoon constructief gesprek gehad met de Woonbond. De VNG is bezig met haar achterbanconsultatie. Ook Aedes is er op dit ogenblik mee bezig. Ik heb natuurlijk ook enig voorbehoud gemaakt. Als de Kamer het fundamenteel oneens is met de opgaven die in de nota Wonen zijn aangegeven, moeten wij ook weer even om de tafel. De inhoud van het nationaal akkoord is mede gebaseerd op datgene wat hierin staat. Parallel daaraan vinden die andere gesprekken plaats, dus dat is een mooi proces.

De heer **Van Middelkoop** (Christen-Unie): Voorzitter! Ik heb de staatssecretaris horen spreken over het takenpakket van de corporaties. Wij hebben de corporaties zelf de afgelopen maanden horen piepen en kreunen. Ik probeer tot mij te laten doordringen wat er ten principale verandert als de positie van de corporaties, thans geregeld in het BBSH, in de Woonwet wordt neergelegd. Als ik het allemaal zo aanhoor, valt het eigenlijk best mee. Wat is nu de meest structurele verandering?

Staatssecretaris **Remkes**: De positie van de huurders zal scherper worden vastgelegd. De overlegwet is dan volop aan de orde, maar daarbij gaat het om collectiviteiten van huurders, om huurdersorganisaties. Op

sommige punten zal er een aanscherping plaatsvinden. De positie van huurders dan wel huurdersorganisaties zal worden verankerd in het kader van de totstandkoming van prestatiecontracten. Voor een deel zal dit moeten worden vastgelegd in de Woonwet en voor een ander deel zal dit zijn plek moeten vinden in het Burgerlijk Wetboek.

De heer **Van Middelkoop** (Christen-Unie): Dit is een zeer bescheiden antwoord. Het betreft voorschriften van interne democratisering van deze instituties. Ten principale gaat de discussie natuurlijk ook over de verhouding tussen rijk en het hele veld van corporaties. Wat verandert er nu echt op dat gebied? Ik probeer een beetje door de retoriek van beide zijden heen te prikken.

Staatssecretaris **Remkes**: Van retoriek op dit punt ben ik mij de afgelopen tijd niet bewust. Het toezicht zal duidelijk verankerd worden. Ik heb de vijf lijnen genoemd. Die zullen in de woonwet neerslaan. Delen van het BBSH zullen worden opgenomen, zij het niet in dezelfde jas. Het beleidskader zal zijn verankering vinden in de woonwet. Dat gaat natuurlijk niet een onverplichtend verhaal worden. Het sanctie-instrumentarium wordt in zijn meest uitvoerige vorm beschreven in het antwoord op de vraag van de PvdA-fractie. Dat type regelingen zal in de Woonwet worden opgenomen. Als je vanuit de sector de perceptie hebt gehad dat het toekomstig BBSH en het toezicht allemaal wel op één A4'tje kunnen, is het altijd een teleurstelling, maar ik ben hier van het begin af aan heel duidelijk over geweest. Ik doe dat ook vanuit de achtergrond van bijvoorbeeld het recente rapport van de WRR "Borging van het publieke belang". Daar gaat het wat mij betreft in essentie om. Tot zover de materiële kant van de zaak. De heer Duivesteyn heeft een vraag gesteld over de salarissen. Ik heb daar op dit moment geen inzicht in. In het BW wordt niet voorgeschreven dat het herleidbaar tot individuen moet zijn. Ik hoor de geruchten soms ook. Vanuit de moraliteit die in de sector zou moeten heersen, zou ik het ongepast vinden als de geruchten op waarheid zouden berusten. Ik ben best bereid om het Centraal fonds eens te

vragen om daarna nader onderzoek te plegen, alsmede naar de wijze waarop het intern toezicht in dit verband heeft gefunctioneerd. Pratend over commerciële activiteiten, overweeg ik een zelfde verzoek aan het Centraal fonds te doen als het gaat om de daadwerkelijke bijdrage die commerciële nevenactiviteiten hebben geleverd aan de financiële resultaten van de corporatiesector, afgezet tegen de risico's die de sector heeft gelopen. Je hoort af en toe van het adagium "Robin Hood". Wij moeten enig inzicht hebben in de bijdrage aan dit soort zaken, los van de vraag of je het goorloofd vindt of niet.

De heer **Van Middelkoop** (Christen-Unie): En dat was nou juist mijn vraag. Waarom is de staatssecretaris hier zo in geïnteresseerd? Straks blijkt – ik overdrijf een beetje – dat een heleboel corporaties allerlei voetbalclubs aan het sponsoren zijn en dat het ook nog fantastisch loopt. Op de een of andere manier levert het nog revenuen op ook. Dat is echter niet interessant. De vraag is of het een kernactiviteit van de corporaties is of niet.

Staatssecretaris **Remkes**: Het is geen kernactiviteit.

De heer **Van Middelkoop** (Christen-Unie): Dus de vraag of het winst oplevert, is niet belangrijk. Ze moeten er gewoon mee stoppen.

Staatssecretaris **Remkes**: Ho, u hebt niet goed naar mij geluisterd. Voor de helderheid herhaal ik het nog maar een keer. Er zijn twee invalshoeken. De eerste is die van het wonen, de woondiensten en de woonomgeving. De tweede invalshoek is dat activiteiten van corporaties een substantiële en rechtstreekse relatie moeten hebben met de echte sociale kerntaak van die corporaties. Binnen dat werkdomein zijn ook commerciële activiteiten mogelijk, niet alle. Dit wordt begrensd door die tweede invalshoek. Dat is de systematiek. Het staat duidelijk in de nota.

De heer **Van Middelkoop** (Christen-Unie): Er staat ook dat het non-profitinstellingen zijn en blijven.

Staatssecretaris **Remkes**: Nee, dat staat er niet. De term "non-profitinstelling" staat er, voorzover ik

mij dat herinner, niet in. Er staat wel dat het private organisaties zijn met een publieke taak. Als je hun werkdomein zo formuleert, zijn daarbinnen ook activiteiten denkbaar die winstgevend zijn. Eén van de indringendste voorbeelden is de bouw van koopwoningen, want dat doet een corporatie natuurlijk niet uit liefdadigheid. Men wil koopwoningen bouwen omdat men verwacht daarmee winst te maken, die ten behoeve van de kerntaak komt. Zo zijn er meer activiteiten denkbaar. De discussie gaat over de vraag welke begrenzing je daarbij moet aanbrengen. Voor mijn beeldvorming vind ik het niet onaardig om te weten wat precies de bijdrage is die geleverd wordt aan het financieren van de onrendabele taak, dus de winst die gegenereerd wordt.

De heer **Van Middelkoop** (Christen-Unie): De verwarring heeft misschien ook met mijn gebrek aan kennis te maken, maar ik citeer bladzijde 166 van de nota: "Activiteiten die primair gericht zijn op het behalen van een hoog financieel rendement, behoren niet tot het werkdomein van de corporatie als non-profitinstelling". Vandaar dit soort vragen.

Staatssecretaris **Remkes**: Daarom probeerde ik daarin ook enige verduidelijking te geven. Ik heb overigens de indruk dat met de discussies van de afgelopen weken de bedoelingen van de nota in corporatieland ook wat scherper zijn komen te liggen.

De heer **Van Middelkoop** (Christen-Unie): Nu de Kamer nog.

Staatssecretaris **Remkes**: Inderdaad. In corporatieland was met name sprake van verwarring over de bestaande regelgeving in relatie tot het perspectief van de nota.

De heer **Van der Staaij** (SGP): Ik heb nog een vraag over de afbakening van het taakgebied van de corporaties en het onderzoek dat de staatssecretaris daarover heeft aangekondigd. Vallen daar ook zaken onder als de aankoop van supermarkten om bijvoorbeeld het voorzieningsniveau in kleine kernen te garanderen? Dat wordt in de nota genoemd, en niet op een negatieve manier. Dat zijn ook praktijk-

voorbeelden bij bepaalde corporaties.

Staatssecretaris **Remkes**: Ik heb geen onderzoek aangekondigd naar het werkdomein, want dat werkdomein staat al in de nota. Langs die lijnen zal dat ook in de Woonwet worden uitgewerkt. Het ging mij nu met name om de financiële aspecten. Soms kan het beheer van een supermarkt eronder vallen, bijvoorbeeld als de corporatie in dat gebied een substantieel woningbezit heeft en er samenhang is met het begrip leefbaarheid, zoals genoemd in het BBSH.

De **voorzitter**: Hoeveel tijd heeft de staatssecretaris nog nodig?

Staatssecretaris **Remkes**: Ik ben nog niet ver gevorderd; dat komt natuurlijk mede door het aantal interrupties.

De **voorzitter**: Dan gaan wij nu het aantal interrupties een beetje inperken.

Staatssecretaris **Remkes**: Laten wij proberen tempo te maken, voorzitter.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Voorzitter! Ik heb een opmerking over de orde. Het zou mijn voorkeur hebben om ons vandaag tot de eerste termijn te beperken. Ik vind het namelijk fundamenteel om uitgebreid antwoord te krijgen van de staatssecretaris, ook omdat dit voor de sector veel helderheid biedt. Zo nodig, moeten wij via interrupties die helderheid zien te verkrijgen.

De **voorzitter**: Laten wij eerst maar eens kijken hoever wij komen.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Dat betekent dat er ruimte moet zijn voor interrupties en het antwoord.

De **voorzitter**: Laat de staatssecretaris eerst maar zijn betoog vervolgen.

Staatssecretaris **Remkes**: Voorzitter! Ik heb geconstateerd, dat de afgelopen tijd in corporatieland ruim is gefuseerd. Dat hoeft niet altijd slecht te zijn. Bij de beoordeling daarvan staan bij mij een paar noties voorop. In de eerste plaats kunnen fusies soms ten goede komen aan de doelmatigheid. Als een corporatie te klein is, kan dat soms ondoelmatig zijn. Soms kan een fusie een bijdrage

leveren aan collegiale financiering. Soms heb je voor de ontwikkeling van nieuwe producten een grotere schaal nodig dan sommige corporaties nu hebben. Dat zijn allemaal nuttige en valabele overwegingen om tot fusie te komen. Maar er zijn ook een paar risico's. Een van de risico's is de lokale inbedding. De afgelopen maanden heb ik wel eens een corporatiejaarverslag doorgebladerd, van een corporatie die in meerdere gemeenten werkzaam was. Dan is niet meer herleidbaar, welke prestaties een corporatie in die specifieke gemeente heeft verricht. Als je kijkt naar sommige landelijke samenwerkingsverbanden is het maar de vraag, of dat echt een bijdrage levert aan de uitoefening van de kerntaken van corporaties. De heer Biesheuvel heeft gevraagd waarom ik op dit punt regelend wil optreden. De huurders moeten daarin een rol krijgen, waarmee ik het overigens eens ben. Dat is één van de punten die in de Woonwet moet worden verankerd, of in de Wet BEW. Het mededingingsaspect is op zichzelf geregeld via de NMa, omdat een corporatie als onderneming wordt aangemerkt in het kader van de Mededingingswet. Maar er wordt niet getoetst op die lokale inbedding. Als ik fusieverhalen zie, lees ik ontzettend veel kwalitatieve voordelen. Ik lees heel weinig kwantitatieve doelstellingen, waarop het management van een gefuseerde corporatie kan worden afgerekend door het interne toezicht. Dat vind ik wel heel essentieel. Immers, als een corporatiesector zich toch wil spiegelen aan wat in de commerciële sector te doen gebruikelijk is, hoort dat er dus ook bij. Dat kom ik qua cultuur in die sector nog niet tegen. Bij samenwerkingsverbanden zal de transparantie een heel belangrijke invalshoek zijn. In mijn beeldvorming kunnen fusies in zijn algemeenheid meerwaarde hebben, mits aan een aantal condities is voldaan, als het primair gaat om regionale processen. Ik kan mij veel voorstellen bij het aansluiten van corporaties bij regionale ontwikkelingen, maar er zijn op dit ogenblik ook bewegingen aan de gang waarbij ik mij veel minder kan voorstellen. Dat zal dus in de fusiegedragscode moeten worden neergelegd. Ik vind dat primair een publieke verantwoordelijkheid. Nogmaals, dat is geen regelneverij, maar redenerend vanuit de inbedding van de corporaties in

het publieke bestel. Dat heeft niets te maken – ik hoop dat dat de heer Biesheuvel inmiddels duidelijk is – dat ik de weg terug zou willen inslaan. Er staan wel terdege voorstellen in die meer mogelijkheden bieden.

Het verkoopbeleid is een ander boeiend thema. Ik heb met genoeg geconstateerd dat in ieder geval de vier grote fracties in deze Kamer een stevige ambitie op dat punt onderschrijven. Als er een motie komt die daarop nader ingaat, zou ik haar niet ontraden. Ik denk dat enige politieke duidelijkheid op dit punt wel wenselijk is. Een tijdje geleden is er een televisie-uitzending geweest en de boodschap daarvan was dat huurders niet wilden kopen. Ik kan verzekeren dat dit ook in mijn richting een stroom van reacties heeft losgeweekt, een stapel brieven van huurders met de mededeling dat hun ervaring met corporaties is dat deze niets te koop aanbieden. Ik heb het persbericht over het onderzoek van Aedes gelezen en ik kan geen andere conclusie trekken dan dat het een flutonderzoek is. Het heeft alles te maken met de vraagstelling. De ervaringen van Woonplaats en Woonkom laten over de brede linie een buitengewoon positief maatschappelijk resultaat zien. Dat ging om eengezinswoningen, maar er komt nog een derde tranche bij, te weten Rotterdam, waarbij ook andere typen woningen in de beschouwingen worden betrokken. Alleen al vanwege dit soort positieve maatschappelijke signalen ben ik van oordeel dat de sector er qua argumentatie veel te gemakkelijk mee omspringt.

Mevrouw Van Gent heeft mij gevraagd om op zo kort mogelijke termijn fair value in te voeren. Ik heb een zeer recente brief aan de Kamer gestuurd over dat onderwerp. De uitgangspunten die door alle participanten naar voren zijn gebracht, maken dat fair value bij gebruikmaking van BEW een slechte positie oplevert. Dat betekent dat het model van fair value zoals dat op tafel ligt, wat mij betreft geen werkelijkheid zal worden. De partijen zijn verzocht om op herhaling te gaan. Ik ben namelijk niet van plan om mee te werken aan iets wat uitsluitend de institutionele belangen van de sector dient en voorbijgaat aan de belangen van kopers.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks):

Dat is natuurlijk heel interessant. Als u niet tevreden bent over die voorstellen, is het goed om daarover nader overleg te hebben. Alleen, de fair value is een onderdeel van het verhaal over de verkoop van huurwoningen. Bijvoorbeeld het in stand houden van de kernvoorraad en het garanderen van de keuzevrijheid van de huurders spelen hierbij ook een rol. Ik vind het nu zo jammer dat er een element uit wordt gehaald om het gelijk te halen. Ik wil het juist graag in totaalverband bekijken.

Staatssecretaris **Remkes**: U heeft mij in eerste termijn gevraagd om te bevorderen dat zo snel mogelijk fair value mogelijk wordt gemaakt. Ik reageer daarop met de opmerking dat dit op basis van het voorstel zoals het er ligt, niet zal gebeuren. De randvoorwaarden die zijn meegegeven in het proces hadden alles te maken met de belangen van de sector en niets met BEW. Een van de elementen waar zonder meer aan voorbij is gegaan, is de relatie met de hypotheekrente. Dat werkt dus precies tegen elkaar in, met als gevolg de slechtere financiële positie.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): U heeft het steeds over de belangen van dé sector. Als het gaat om die sector hebben wij te maken met mensen die eventueel willen kopen en met mensen die willen blijven huren en voor een andere huurwoning in aanmerking willen komen. Je moet het dus in zijn geheel bekijken. Je moet niet een aantal elementen eruit pikken en met name voor de potentiële kopers de zaken voordeliger maken. Wat betekent dat dan voor een robuuste sociale voorraad?

Staatssecretaris **Remkes**: Dé corporatiesector bestaat niet. Er zijn ook goede corporaties. Ik kom echter nog heel veel de houding tegen dat men op het bezit wil blijven zitten met het doel, de eigen beheersorganisatie in stand te houden.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Voorzitter! Ik heb een vraag aan mevrouw Van Gent. De staatssecretaris heeft gezegd dat hij niet principieel tegen fair value is. Hij heeft zich alleen uitgesproken tegen een eenzijdige benadering. Het zou GroenLinks inhoudelijk moeten aanspreken dat er gestreefd wordt

naar fair value met gelijkwaardige posities voor beide partijen.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Ik wil dat best steunen. Ik vraag u dan wel om de verkoop van huurwoningen in een breder verband te bezien dan alleen de voordelen voor de eerste koper. Kortom, ik vraag u, mijn zorg over de robuuste sociale voorraad te onderschrijven. Huurders moeten voldoende keuze blijven houden. Als u dat doet, wil ik eens nog eens goed nadenken over fair value en misschien komen wij er dan samen wel uit.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Voor mij is bij fair value essentieel dat beide partijen gelijkwaardige prestaties leveren. De staatssecretaris heeft er terecht op gewezen dat dit thans nog niet het geval is, maar dit is wel in het belang van de sector en van de burger. Ik ben het met u eens dat voorkomen moet worden dat geld weglekt naar een enkel persoon.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Ik vraag meer aandacht van de PvdA-fractie voor de gewone huurder. Misschien komen wij er vandaag nog uit.

Staatssecretaris **Remkes**: Voorzitter! Niemand, ook mevrouw Van Gent niet, hoeft mij ervan te overtuigen dat mensen niet bij de haren in een woonhuis gesleept moeten worden. Zij moeten een reële keuze hebben. Een boekje waaraan een aantal directeurs van corporaties een bijdrage heeft geleverd, draagt de titel "Koning klant". Dat is voor mij een belangrijke invalshoek. In een groot aantal gevallen heeft men die keuze echter niet. Er is slechts een zeer beperkt aanbod. Soms moet je bij stedelijke herstructurering en conflicterende belangen niet verkopen. Ik weet heel goed dat er regionaal grote verschillen zijn. In een regio met een eigenwoningbezit van 75% is er minder ruimte voor verkoop dan bijvoorbeeld in Amsterdam, waar dit percentage 14 à 15 is. Ik ben het ermee eens dat er een kernvoorraad sociale huurwoningen moet blijven. Wie zegt dat een sociale huursector niet meer kan bestaan – zoals de heer Poppe – als er 500.000 sociale huurwoningen worden verkocht, overdrijft zwaar. Ik wijs ook op de conclusie uit het rapport van het Sociaal en cultureel

planbureau inzake tendensen in de Nederlandse samenleving in Europees perspectief.

Er wordt in dit verband een aantal argumenten genoemd, zoals de vraag of dit wel verantwoord is. Alsof het aan corporaties is om dat te bepalen! Dat kunnen betrokkenen heel goed zelf. Daarnaast zou er geen behoefte aan zijn. Huurders zouden het niet willen en er zouden geen woningen beneden f 247.000 te vinden zijn. Wie de regionale woningmarkten, ook de Amsterdamse, analyseert, komt tot de conclusie dat die er wel degelijk zijn. Dit staat los van het feit dat gedaan wordt alsof wij praten over een natuurverschijnsel, waar je lang over kunt praten, maar niets aan kunt doen. Dat gaat voorbij aan het gegeven dat vraag en aanbod op de woningmarkt prijszettend zijn. De heer Van der Staaij vroeg mij wat ik doe voor de starters. Het is mijn stellige overtuiging dat een stevig verkoopbeleid van corporaties primair in het belang is van starters op de woningmarkt. Dat is dus een van de redenen waarom dit de komende tijd in het verkeer met corporaties en gemeentebesturen zeer centraal zal blijven staan, zowel in landelijke situaties als in stedelijke. De heer Biesheuvel vroeg of ik niet eens in gesprek zou gaan met de wethouders van de vier grote steden. Natuurlijk ben ik regelmatig met hen in gesprek, onder meer over dit onderwerp. Wij hebben bijvoorbeeld intern onderzocht waaraan het in Amsterdam schort. Dat onderzoek is binnenkort afgerond. Ik heb al wel enige voorwetenschap en wil daar wel iets over zeggen. Een van de oorzaken is dat bij een aantal corporaties verkoopbeleid ontbreekt. Een andere oorzaak is dat de Amsterdamse deelraden een hinderpaal zijn om tot een stevig verkoopbeleid te komen. Daarmee zullen wij de komende tijd aan de slag gaan in de individuele gemeenten en als dat nodig is ook binnen de G4.

De heer Duivesteijn heeft een interessante gedachte aangereikt: als er niet verkocht wordt, moet dan, tegen de achtergrond van de financiering van de stedelijke vernieuwing, niet naar een ander instrument gezocht worden? Dat kan een van de denklijnen zijn. Als de oorzaak primair bij de gemeenten gezocht moet worden, zou ook naar de ISV-bijdrage gekeken kunnen

worden. Kortom, als er onvoldoende gepresteerd wordt, zijn dat allemaal instrumenten die het rijk heeft naast de prestatiecontracten.

Wij hebben ook gekeken hoe het beeld is in de regio Haaglanden in relatie tot de inhoudelijke opgave. Om de inhoudelijke ambities waar te maken, heeft de regio Haaglanden absoluut geen probleem met een wat stevig aangezet verkoopbeleid. De regio heeft wel een financieel probleem, als er niet of heel weinig verkocht wordt. Er bestaat dus wel enige samenhang. De regio moet vervolgens niet bij deze staatssecretaris aankomen met de mededeling dat men eigenlijk niet had willen verkopen, maar wel de ambitie wilde waarmaken en daarvoor van het rijk extra geld wil hebben. Maar zo zit de wereld niet in elkaar.

De heer **Poppe** (SP): Voorzitter! Ik vrees dat een meerderheid in deze Kamer gepoorterd is voor een zo ruim mogelijke verkoop van woningen. Het gaat om 500.000 plus 200.000. Bij elkaar is dat 700.000. Het primaire doel is een aantal zaken te verwezenlijken met de hand op de knip. Nu zegt de staatssecretaris dat juist de starters belang hebben bij verkoop. Dat moet hij mij eens uitleggen! Ik weet namelijk dat juist voor de starters de wachtlijsten voor een betaalbare huurwoning overal gigantisch omhoog gaan.

Staatssecretaris **Remkes**: Dat is niet voor niets. Ik had het over oorzaak en gevolg. Die krapte is oorzaak van de prijsstijging. Die gestegen prijzen worden door de corporaties vervolgens aangegrepen om te zeggen dat er geen mensen zijn die willen kopen. Dat bedoel ik met oorzaak en gevolg.

De heer **Poppe** (SP): Mijn vraag was of de staatssecretaris aan mij kan uitleggen dat verkoop van huurwoningen primair van belang is voor starters, terwijl ik zie dat de wachtlijsten voor een huurwoning toenemen.

Staatssecretaris **Remkes**: Ik praat over starters op de koopmarkt. Ik heb niet voor niets gezegd dat men onder bepaalde condities en met gebruikmaking van BEW kortingen mag geven. Die mogelijkheden worden verruimd. Daaraan kunnen terugbetalingsclausules bij verkoop worden gekoppeld. Ik vind dat heel

normaal. De doelstelling is, het bereik te vergroten. Die wijsheid geldt dan mijns inziens wel degelijk.

De heer **Van der Staaij** (SGP): Hoe weet de staatssecretaris dat de verkoop ook juist de starters op de woningmarkt ten goede zal komen? Geldt deze redenering ook in restrictieve gebieden, waar reeds een beperkt aanbod aan huurwoningen bestaat?

Staatssecretaris **Remkes**: Ik heb net iets gezegd over regionale verschillen. De wijsheid op dit vlak verschilt per regio. Het woningbehoefteonderzoek is overigens minder star dan mevrouw Van Gent veronderstelt. De eerste resultaten van de herijking zijn inmiddels zichtbaar. De nota Wonen was gebaseerd op het WBO 1998. Ik kan mevrouw Van Gent verzekeren dat het beeld inzake de potentiële koopvraag in het geactualiseerde woningbehoefteonderzoek onveranderd is. Er is ook onder alleenstaande mensen, starters, een behoorlijke vraag op de woningmarkt uit tevoorschijn gekomen.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Ik heb aangegeven dat het woningbehoefteonderzoek op een veel langere termijn moet plaatsvinden. Ik heb ouderen genoemd, andere samenlevingsvormen en het multicultureel bouwen en wonen. Het is van belang om tot een vergezicht te komen. De staatssecretaris bekijkt het nu per jaar. Het is daarom wat flauw om mijn vraag op een dergelijke wijze af te doen.

Staatssecretaris **Remkes**: Ik kom vanzelfsprekend nog te spreken over het woningbehoefteonderzoek. Ik lichtte dit element er even uit, omdat het hierbij hoort.

De heer **Duivesteijn** heeft gevraagd naar de BEW-plus, net nu de BEW-regeling tweeëneenhalve maand van kracht is. Het heeft mijn sterke voorkeur om te doen wat wij bij die gelegenheid hebben afgesproken. Er komt een evaluatie na een jaar. Als blijkt dat de grenzen te beperkend zijn, moeten wij over de grenzen praten. Daarbij moeten wij ook de budgettaire consequenties van het verhaal in beeld brengen. De heer **Hofstra** heeft erop gewezen dat de indieners van de wet vrij principieel aansluiting hebben gezocht bij de huursubsidiëgrenzen.

Dat zou men nu loslaten met de BEW-plus. Ik vind de gedachte op zichzelf niet onsympathiek. Ik stel echter voor om een en ander in de geordende, bestuurlijke lijn te behandelen. Zo hebben wij dat ook eerder afgesproken.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Ik begrijp de redenering van de staatssecretaris. De heer **Hofstra** heeft opgemerkt dat er geen discrepantie mag optreden tussen de Nationale hypotheekgarantie en de BEW. Ik wil in formele zin van de staatssecretaris horen of dit inderdaad is opgelost.

Er is een ander serieus probleem, waar ik zelf nog niet uit ben. In de BEW-wet is iets geregeld over persoonlijke leningen in het geval mensen schulden uit hebben staan. Mensen kunnen dan niet in aanmerking komen voor het kopen van een woning. Dit punt kan heel strak worden uitgelegd. Wil de staatssecretaris erop letten dat het niet te strak wordt uitgelegd?

Staatssecretaris **Remkes**: Ik heb wat signalen gekregen dat met name het element van de persoonlijke schulden bij de toepassing een rol speelt. Ik ben bereid om daar tussentijds naar te kijken. Er zijn wat vragen gesteld die betrekking hebben op het onderwerp stedelijke woonkwaliteit, inclusief Vinex en particulier opdrachtgeverschap. De heer **Biesheuvel** heeft gevraagd hoe het faciliteren van groene woonwensen zich verhoudt tot de vijfde nota. Het zal zijn opgevallen, dat collega **Pronk** deze nota heeft medeondertekend en er in de Vijfde nota ruimtelijke ordening een één-op-éénvertaling heeft plaatsgevonden van de ruimtelijke vraag, die voortvloeit uit de nota Wonen. Soms zullen groene woonwensen ook echt in het groen moeten worden gefaciliteerd. Soms zullen groene woonwensen in een stedelijke setting gefaciliteerd kunnen worden. De tegenstelling is dus vaak minder zwart-wit dan wel eens wordt gesuggereerd. De heer **Biesheuvel** kan zowel in deze nota als in de vijfde nota precies vinden wat het qua verschillende typen woonmilieus en de daaruit voortvloeiende ruimtevraag betekent. De heer **Hofstra** heeft gevraagd of er eindelijk eens voor kan worden gezorgd, dat er niet in de buurt van Schiphol of bedrijventerreinen

woningen worden gebouwd. Dat gaat natuurlijk straks een rol spelen bij het trekken van rode contouren en bij de verwerking daarvan in streekplannen en dergelijke. In principe moet worden gewaakt voor conflicterende ruimtelijke bestemmingen. De voorbeelden die hij noemde, dragen conflicterende elementen in zich, maar dat zal primair decentraal moeten worden afgewogen. Dit lijkt mij typisch een boeiend thema voor bij de bespreking van de Vijfde nota ruimtelijke ordening.

Ik geloof dat alle sprekers daar een vraag hebben gesteld over het particulier opdrachtgeverschap. Dat was zo'n ander boeiend thema in het debat. Ik ben voornemens vast te houden aan die eenderde, verschillende geachte afgevaardigden hebben gevraagd: hoe moet het gedefinieerd worden? Wat mij betreft, valt daar de vrije kavel onder. Dat is dus individueel opdrachtgeverschap. Maar wat mij betreft, vallen daar ook onder collectieve vormen, dus ook die vereniging die in collectief verband een opdracht geeft om te bouwen. Ik denk aan Rotterdam Nieuw Terbregge en aan vormen als in de wijk Borneo-Sporenburg, maar ook aan sommige vrije kavels op Vinex- en niet-Vinex-locaties. Wat er wat mij betreft niet onder valt – en daar zijn nog wel eens wat misverstanden over – is de consumentgerichte projectontwikkeling.

Als je zegt, dat de burger centraal staat, kun je die eenderde natuurlijk niet als dogma hanteren. Ik benader het probleem als volgt. Ik vermoed dat er sowieso een substantiële vraag bij de mensen leeft. Als aanbiedende partijen er via consumentgerichte projectontwikkeling in slagen om de vraag naar echt particulier opdrachtgeverschap lager te laten uitpakken dan eenderde, dan vloeit dit voort uit de wens van de burger. De bewijslast ligt bij de marktpartijen en bij de gemeenten. Dat is mijn benadering van het geheel. Ik heb de indruk dat het een belangrijke aanjagende functie kan hebben. Er zal wat mij betreft op korte termijn verder worden gepraat met gemeenten en projectontwikkelaars over de wijze waarop dat gerealiseerd kan worden. Het is de Kamer niet ontgaan, dat er ook in de nota Grondbeleid een aantal opmerkingen zijn gemaakt over dit thema. Eén ding moet wat mij betreft

duidelijk zijn: het is de overheid ernst. In Cobouw van hedenochtend staat heel veel interessants over deze behandeling. Daarin wordt sprekend een mevrouw opgevoerd die een bestuurlijke rol bij Ypenburg heeft. Ik vond dat echt interessant, omdat het door haar gebruikte type argumentatie veel in de discussie wordt gebruikt. Ik citeer: "Ze vinden huizen op die paar vrije kavels op de locatie Ypenburg en de wijk Boswijk geen succes. De woningen wijken toch wel erg af van de rest en dat is toch jammer." Nu, zo lust ik er nog wel een aantal. Wat mij betreft blijft ook dit thema dus nadrukkelijk gaande. Ik ben van plan om binnenkort een brief te sturen over particulier opdrachtgeverschap, waarin zal worden ingegaan op de motie-Van Gent c.s.

De heren Biesheuvel en Van Middelkoop stelden een vraag over recente uitlatingen van de hoogleraar Thompson. Kent de staatssecretaris die verhalen? Ja, de staatssecretaris kent die verhalen. En wat vindt hij ervan? Welnu, bij het proces van stedelijke vernieuwing en herstructurering dient inderdaad zorgvuldig te worden gekeken naar wat er al staat. Waar mogelijk en als mensen dit willen, moet inderdaad goed worden bekeken of met samenvoeging belangrijke zaken kunnen worden gerealiseerd en of zaken kunnen worden opgeknapt. Stedelijke herstructurering zal dus altijd een goede mengvorm moeten zijn en zal altijd moeten plaatsvinden in zeer nauwe samenspraak met de bevolking van buurten en wijken. Soms is sloop echter onvermijdelijk om de zo noodzakelijke differentiatie te realiseren, mensen in de wijk vast te houden en wooncarrières binnen buurten te faciliteren; dat heeft allemaal niets te maken met de wijken voor de rijken. Tegen de achtergrond van de ontwikkeling van de woonwensen en de welvaart, maak ik me er wel eens zorgen over dat dit te weinig gebeurt en dat men te langzaam uit de startblokken komt.

De heer **Poppe** (SP): Voorzitter! Ik stelde bij de begrotingsbehandeling een vraag over de herstructurering. De staatssecretaris zegde toen toe dat hij met voorstellen zou komen om de belangen van de zittende bewoners te beschermen en om hun rechten bij herstructurering te waarborgen: een kwaliteitsborging.

Sindsdien heb ik daar niets meer over vernomen.

Staatssecretaris **Remkes**: De positie van bewoners in het proces van herstructurering is vanzelfsprekend een thema dat bij de Woonwet aan de orde komt.

De heer **Poppe** (SP): De staatssecretaris zegde toe, met voorstellen naar de Kamer te komen om de kwaliteitsborging voor de zittende huurders vast te leggen en ook te meten. Bij sloop zou dat betekenen dat er moet worden gebouwd voor de bewoners van de wijk.

Staatssecretaris **Remkes**: Een kwaliteitsborging staat mij niet voor de geest.

De heer **Poppe** (SP): Kijkt u de Handelingen maar na.

Staatssecretaris **Remkes**: Die heb ik nu niet bij de hand. Wel weet ik dat ik altijd heb gezegd dat de positie van huurders in het proces van stedelijke vernieuwing wordt vastgelegd en dat is nog steeds de bedoeling.

De heer **Poppe** (SP): Ik vroeg toen of daar een toetsing voor kon komen, met criteria. De staatssecretaris zou daarvoor zorgen, maar ik heb er niets meer over gehoord.

De **voorzitter**: Dat dient nader te worden uitgezocht. Op dit moment komt u hier niet verder mee.

De heer **Poppe** (SP): De staatssecretaris kan met een goed antwoord op mijn vraag een motie voorstellen.

Staatssecretaris **Remkes**: De heer Hofstra sprak van vroegtijdig openbaar vervoer. Ik wil dit uitbreiden naar een vroegtijdige aanwezigheid van voorzieningen op locaties. Daarbij speelt de vraag van de onrendabele top in de beginfase. Naar mijn stellige overtuiging kan in de beginfase vaak wel meer worden geregeld dan de lokale creativiteit soms toestaat, maar ik erken het bestaan van dit spanningsveld. Voor de huursubsidie is het wachten op de fiscaliseringsstudie, waar ik niet op kan en wil vooruitlopen. Het is mij duidelijk dat alleenstaanden een relatief hoge huurquote hebben, die overigens wel omlaag is gegaan als

gevolg van de invoering van de nieuwe huursubsidieregeling. Ik heb zeer onlangs een interim-bericht van de commissie-Vermeulen gekregen. Ik heb een gesprek met de commissie gehad. Zij zal een uiterste poging doen om half april een afgerond advies op tafel te hebben. In de schriftelijke beantwoording is al het signaal te vinden, dat ik zo mogelijk voor het zomerreces met mijn reactie kom. Ik zal alles op alles zetten. Als de commissie-Vermeulen er niet in slaagt om tijdig met een advies te komen, moet ik natuurlijk in ons poldermodel mijn verantwoordelijkheid nemen.

De heren Duivesteijn en Hofstra zeiden beiden iets over markt-conforme huren en het WOZ-systeem. Nu was het probleem dat beide opmerkingen ongeveer tegen elkaar in gingen.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Wij hebben maar één probleem: dat wij nog geen lid zijn van dezelfde partij.

Staatssecretaris **Remkes**: Ik zal niet onverkort voorstellen om het nieuwe woningwaarderingstelsel te baseren op WOZ-waarden, zeker niet van de ene dag op de andere, want dat zou veel te grote schokeffecten hebben. Wel is in het tussenbericht van de commissie-Vermeulen aangegeven, dat op dit ogenblik op basis van het bestaande WWS te weinig inzicht wordt geboden in consumenten-voorkeuren en kwaliteit van de woning en de woonomgeving. Heel genuanceerd geformuleerd kan er wat mij betreft geprobeerd worden, in een wat grotere mate daarmee rekening te houden.

Is het mogelijk, ten aanzien van de specifieke problematiek van groeikernen iets op te nemen in het Nationaal akkoord wonen? Ik heb daar wel de bereidheid toe. Als er echt sprake zou zijn van een evident probleem, gaat mijn voorkeur ernaar uit om specifieke problemen bij corporaties op te lossen via het mechanisme van het revolving fund. Er moet dan echter eerst overeenstemming zijn over het te voeren huurbeleid.

Naar aanleiding van de vragen van de heer Biesheuvel over wonen en zorg is het misschien goed, de indruk weg te nemen dat er grote problemen zouden zijn aan de kant van het wonen. Er zijn wel een aantal afstemmingsvraagstukken. Er is sprake van twee culturele werelden.

Voor de woonsector is het voordeel dat de omslag wat eerder heeft plaatsgevonden. In de gesprekken die ik de afgelopen maanden over dit thema heb gevoerd, ben ik echter twee beelden tegengekomen. Het ene beeld is: de regelgeving is geweldig moeilijk is en dus leunen wij achterover en doen wij niets. Ik ben ook nog niet zover dat ik zeg dat de financiering van gemeenschappelijke voorzieningen per se langs de lijn van de huursubsidie zou moeten worden opgelost. Het andere beeld is dat creatieve mensen om de tafel gaan zitten om het probleem op te lossen dat zich voordoet als zij iets willen realiseren. Ik heb gemerkt dat er ook gevallen zijn waarin voorzieningen wel van de grond komen en waarin de financiering van gemeenschappelijke ruimten en dergelijke wel goed geregeld wordt. Het hangt er vaak van af, welke mensen er om de tafel zitten. Ik hoop dat het Woonzorgstimuleringsfonds een verdere impuls voor die creativiteit betekent.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Ik vind dit een heel belangrijk onderwerp, dus ik zou er toch nog even een paar opmerkingen over willen maken. Ik kan me helemaal verplaatsen in de strijd om het geld, in de vraag wie er moet betalen. Is dat de zorgsector, is dat de corporatie, met al het kapitaal waarover ze beschikt, of is het weer de rijksoverheid die het via de huursubsidie moet gaan betalen? Het gekke probleem is alleen dat met de huidige demografische ontwikkeling de gewone woning nooit meer zal voldoen. Sterker nog, de meeste woningen die wij op de Vinex-locaties bouwen, zijn niet geschikt voor woonzorg. De volkshuisvesting is dus verantwoordelijk voor een andere definitie van wonen, en dan kom je naar mijn gevoel wel terecht bij de huursubsidietabel. Nogmaals, ik zeg niet dat dit dé oplossing of de enige oplossing is, want ik ben het met de staatssecretaris eens in de definitiestrijd.

Staatssecretaris **Remkes**: Voorzitter! Als de heer Duivesteijn hiermee wil zeggen dat de centen geen belemmerende factor mogen zijn bij het tot stand komen van voorzieningen en dat het probleem linksom of rechtsom geregeld moet worden, dan ben ik het met hem eens.

De heer **Poppe** (SP): Voorzitter! Is de

heer Duivesteijn nu van mening dat huurders via de huur niet alleen voor de woonomgeving moeten meebetalen, maar ook voor de zorg? Als die met geld uit de huursector betaald moet worden, komt het geld uiteindelijk toch allemaal van de huurder.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Hierover bestaan altijd heel veel misverstanden. Als ik praat over zorg in het kader van wonen, heb ik het niet over de verpleegster, de arts, de therapeut enz. Nee, het gaat echt om de fysieke veranderingen die noodzakelijk zijn om een woning geschikt te maken voor woonzorg.

De heer **Poppe** (SP): Voor aanpasbare woningen dus.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Ja, maar het gaat ook nog verder, het heeft ook te maken met gemeenschappelijke ruimtes, met faciliteiten voor artsen enz. Die zaken zouden eigenlijk onder de definitie van wonen moeten gaan vallen. Wie heel veel geld heeft, heeft dit allang voor zichzelf geregeld; die koopt zich in in een appartement met alle gewenste voorzieningen.

De heer **Poppe** (SP): Een serviceflat. Goed, wij zijn het eens.

De **voorzitter**: Ik moet nu even de balans opmaken. Wij moeten vandaag nog de tweede termijn houden, omdat er anders pas in juni gelegenheid voor is, wat niet wenselijk zou zijn. Ik wil de tweede termijn uiterlijk om kwart over vijf laten beginnen, waarna de Kamer en de staatssecretaris elk een half uur hebben.

Staatssecretaris **Remkes**: Voorzitter! De heer Hofstra heeft nog iets gevraagd over de betekenis van artikel 22 van de Grondwet en de ontwikkeling van de doelgroep tegen de achtergrond van de stijgende welvaart en een aantal andere ontwikkelingen. Als deze ontwikkelingen gelijke tred hadden gehouden, zou de doelgroep sterker moeten zijn afgenomen dan tot dusverre. Dit komt volgens mij door twee maatschappelijke ontwikkelingen, namelijk de nieuwkomers en het proces van gezinsverdunding en echtscheiding. In beide gevallen is er wat mij betreft geen aanleiding om

het instrument huursubsidie ter discussie te stellen.

De heer **Hofstra** (VVD): Dat heb ik ook helemaal niet gedaan! Ik heb alleen gezegd dat het wel vreemd is dat het geen consequenties heeft voor de budgetten en dat de rijksoverheid eens moeten nadenken over de vraag waar de rijksverantwoordelijkheid ligt.

Staatssecretaris **Remkes**: Die verantwoordelijkheid heeft het rijk helder gemarkeerd in de bestaande Huursubsidiewet. Er ligt op dit moment geen kabinetsvoorstel om dat te veranderen. Er is echter een fiscaliseringsdiscussie aan de orde, alsmede een voucherdiscussie. Die laatste discussie vindt plaats vanuit de invalshoek of het niet wenselijk is om de mensen in dat opzicht iets meer te vertellen te geven. Die discussies lopen, maar op dit moment is de verantwoordelijkheidsvraag beantwoord. Ik dacht dat u daaraan drie jaar geleden een grote bijdrage heeft geleverd, mijnheer Hofstra. Als er nieuwe voorstellen zijn, hoor ik dat wel, maar naar mijn mening hoeft er nu niet ingrijpend gesleuteld te worden aan de Huursubsidiewet.

Mevrouw Van Gent heeft gezegd dat het WBO niet deugt. Ik kan haar verzekeren dat ouderen en allochtonen in de steekproef zitten. Uit vele onderzoeken is gebleken dat de woonwens in grote lijnen bepaald wordt door leeftijd, inkomen en huishoudsamenstelling. Die factoren bepalen of men een goedkope of dure huur- of koopwoning wil en kan kopen. Bij het prognosticeren van de woonwensen in de toekomst en dus van de toekomstige woningvraag wordt rekening gehouden met de wijzigingen in leeftijdsopbouw, de samenstelling van het huishouden en de inkomenspositie van de Nederlandse bevolking. In die zin is het systeem niet star. Suggesties voor verbetering van het systeem zijn altijd welkom. Wij hebben natuurlijk behoefte aan onderzoek dat een zo goed mogelijke weergave is van zowel het beeld van vandaag als van het beeld over tien jaar.

De heer Biesheuvel heeft gevraagd in hoeverre erfpacht in de vier grote steden nog belemmerend werkt bij het verkoopbeleid. Dat hangt af van de vorm, de doorlooptijd plus de relatie naar onroerend goed dat op die grond staat. Die factoren zijn

bepalend. Een lange doorlooptijd plus de combinatie grond plus woning werken belemmerender dan een korte doorlooptijd en alleen erfpacht ten opzichte van de grond. Volgens mij speelt ook de ouderwetse waarderingswijze in corporatieland een rol. Bij de waardering in de balans op basis van historische kostprijs kan natuurlijk al een slag gemaakt worden als het gaat om de bedrijfswaardenadering, maar zeker bij de marktwaardenadering is er sprake van een totaal ander beeld. Het is mijn bedoeling de komende tijd eens te kijken of het niet wenselijk is dat in corporatieland de waarderingsmethode anders wordt en welke maatschappelijke effecten dat zal sorteren. Het financiële beeld zal er alleen maar florissant door worden, zo vermoed ik op basis van de huidige marktsituatie. Mevrouw Van Gent heeft gevraagd naar de maximale grootte van 25 wooneenheden/bewoners. Uit een inventarisatie van medio 2000 bleek dat er nog nooit een project met meer dan 25 woningen was ingediend. Door de Groningse omgeving is zij waarschijnlijk op de hoogte gesteld van het recentelijk afwijzen, op 16 februari jl., van een project met 44 bewoners. Zij heeft over dit onderwerp al eerder schriftelijke vragen gesteld. Bij die gelegenheid bent u op de hoogte geweest van de overwegingen die daarbij een rol spelen.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Voorzitter! De staatssecretaris verwijst naar de problemen bij het Ommelanderhuis in Groningen met 44 bewoners. Op zichzelf voldoen zij aan alle voorwaarden behalve dat het huis te groot is, want het zijn er meer dan 25. Ik heb al eerder gevraagd of dat geen starre benadering is van de staatssecretaris. Ik wil dat wederom vragen. Ik vind het iets te beperkt, als hij alleen verwijst naar mijn schriftelijke vragen, want wij hebben nieuwe informatie.

Staatssecretaris **Remkes**: Dat is dit ene geval, maar er is beleid en dat moet gehandhaafd worden. Ik ben best bereid om er nog eens in redelijkheid naar te kijken, maar vooralsnog houden wij vast aan de huidige lijn. U hebt uw best gedaan. De heer Biesheuvel heeft een vraag gesteld over het antwoord op vraag

173. Volgens mij heeft hij bij het stellen van zijn vraag de laatste zin niet gelezen: maar het zijn geen partijen met een formeel publieke of maatschappelijke taak; daarom is het bindende rijksbeleidskader niet op hen gericht. Dat gaat over de particuliere organisaties. Ik heb eerder geprobeerd aan te geven waarom dat verschil tussen de corporatiesector en de particuliere sector zo essentieel is.

Ik hoop op zeer korte termijn het probleem van de cascoregeling met collega Bos te bespreken. Daarbij zijn twee problemen aan de orde, te weten het structurele probleem van de aftrekbaarheid en de overgangsproblematiek. Ik neem beide serieus. De overgangsproblematiek treft in ieder geval ook lopende gevallen en is wat mij betreft sociaal onaanvaardbaar. Het probleem heeft volop de aandacht.

De heer Hofstra heeft gevraagd of er nog nawerk is in verband met de bruterings. Er is nog een dertigtal DKP-complexen van beleggers die niet aan de afkoop hebben meegegaan en waarop nog jaarlijks bijdragen worden uitgekeerd. Verder zijn er DKP-complexen in eigendom van niet-winstbeogende instellingen die in de periode 2002-2003 zullen worden afgekocht. De problematiek is bekend. Het gaat om 76 instellingen en circa 150 tot 200 complexen. Verder loopt nog de beroepsprocedure waaraan de heer Hofstra zelf heeft gerefereerd.

Dan kom ik bij het PvdA-voorstel inzake sociale koop en aftrekbaarheid onderhoud. Ik ben gaarne bereid om mee te denken over de vraag wat een sociale koopsector zou kunnen betekenen. Ik plaats wel direct een kanttekening. Je moet ook in dat opzicht vermijden dat je weer terecht komt in een institutionele discussie. Noch de heer Duivesteyn, noch ondergetekende wil dat. Als je dit doordenkt, zou je in bepaalde varianten binnen de kortst mogelijke keren daar weer op terecht komen. Volgens mij is de zaak daarmee niet gediend. In de nota staan passages over het aanscherpen van het appartementenrecht, dus VvE. Dat is een procedure onder aanvoering van Justitie. Wij zullen proberen om deze procedure zo snel mogelijk te laten verlopen. In deze discussie speelt ook een rol de toekomst van de BEW, alsmede de verkoop- en bouwbaarheid van corporaties voor sociale koopwoningen. Ook een

certificeringsachtige aanpak van VvE kan daarbij een rol spelen. Ik noem ook nog de aftrekbaarheid van het onderhoud.

Ik neem aan dat de PvdA-fractie dit volgende week in het overleg met collega Bos aan de orde zal stellen. Aanvankelijk zou collega Bos bij dit overleg hebben gezeten, maar de Kamer heeft het uit elkaar getrokken. Dat betekent dat ik enigszins terughoudend moet antwoorden. Ik ga ervan uit dat de opmerking van de heer Duivesteijn toegespitst was op VvE. Hierbij zitten enige fiscaal-technische beren op de weg. Fiscaal is het meestal zo geregeld, dat voor een reservering geen aftrek mogelijk is, omdat de kans van misbruik dan tamelijk groot is. Verder is sprake van grondslagversmalling, hetgeen ook een eigen financiële problematiek oproept. Er bestaan dus geen principiële bezwaren, maar er zijn wel een aantal fiscaal- en financieel-praktische bezwaren. Ik raad de heer Duivesteijn aan om dit volgende week aan de orde te stellen. Met elkaar kunnen wij vervolgens bekijken hoe wij verder kunnen komen.

Mevrouw Van 't Riet heeft gepleit voor wijk-ontwikkelingsmaatschappijen. Ik sta daar zeer positief tegenover. Ook in het kader van het innovatiebudget stedelijke vernieuwing en eventueel daarbuiten zal daar de komende tijd de nodige aandacht aan worden besteed.

Mevrouw Kortram heeft gepleit voor multicultureel bouwen en wonen. Ik heb haar verslag gelezen en ik herken mij daarin op een groot aantal punten. Wat is er specifiek en wat moet er de komende jaren gebeuren? Ik denk aan facilitering langs vier lijnen. In de eerste plaats moet regelgeving die hieraan in de weg staat, worden opgeruimd. Dan gaat het over een vrijere indeelbaarheid, dan gaat het over ruimere plattegronden, dan gaat het over welstand en dat soort zaken. Het is een weerslag van de algemene maatschappelijke tendens om tot veel meer identiteit en dergelijke te komen. Daar hoort dit volop bij. In de tweede plaats noem ik voorbeeldprojecten in het kader van het IPSV. Ik kan melden dat dezer dagen de regeling in de markt zal worden gezet en dit is een van de belangrijke onderwerpen daarbij. In de derde plaats kunnen corporaties een bijzondere verantwoordelijkheid in

dezen hebben; het Rotterdamse initiatief, waarnaar mevrouw Kortram verwees, onderstreept dat ook. In de vierde plaats noem ik specifiek onderzoek, dat in gang is gezet. Ik ben nog niet overtuigd van de toegevoegde waarde van een advies van de VROM-raad; daarin zou mevrouw Kortram wat specifiekere moeten zijn. Ik zie dat op dit ogenblik nog niet echt.

Mevrouw **Kortram** (PvdA): Tijdens het rondetafelgesprek over multicultureel bouwen is een aantal voorstellen gedaan. Ik vraag de staatssecretaris om daarop een korte reactie te geven. Ten eerste gaat het om het instellen van een multiculturele adviescommissie conform de VAC. Ten tweede is voorgesteld om experimenten in multi-etnische wijken te bevorderen, met name in herstructureringsgebieden. Ten derde is voorgesteld om een prijsvraag uit te schrijven om op die wijze het Bouwbesluit op de proef te stellen. Ten vierde is voorgesteld een expertisepunt voor veelkleurig bouwen in het leven te roepen. Ten vijfde is voorgesteld een breed samengestelde project- of werkgroep in het leven te roepen die zich buigt over de interpretatie van multicultureel bouwen.

Staatssecretaris **Remkes**: Experimenten en de mogelijkheid van een prijsvraag sluiten aan bij waar de SEV op dit moment mee bezig is en ook bij mijn verhaal over het IPSV. Daar heb ik dus geen fundamentele bezwaren tegen. Ik vind het zeer wenselijk dat ook mensen met een allochtone achtergrond deel kunnen uitmaken van de VAC's, zodat je een veel geïntegreerdere advisering van de VAC's krijgt. Een heel specifieke adviescommissie zal volgens mij niet werken. Ik kan mij wel iets voorstellen bij een expertisepunt veelkleurig bouwen in combinatie met het kenniscentrum stedelijke vernieuwing. Ik ben niet voor een apart kenniscentrum, want het barst in dit land al van de kenniscentra. Wij zien zo langzamerhand door de bomen het bos niet meer. En het speelt natuurlijk met name in het kader van de stedelijke vernieuwing. Daarbij kan ik mij dus wel een zekere koppeling voorstellen.

De **voorzitter**: Wij komen nu toe aan de tweede termijn. Ik zie dat de PvdA nog 11 minuten spreektijd

heeft. Ik verzoek de PvdA om een enkele minuut in te leveren voor een aantal andere fracties. De VVD heeft nog 6 minuten, het CDA nog 4 minuten, D66 heeft 0 minuten, dus die krijgt er 1 van de PvdA. GroenLinks heeft, naar boven afgerond, nog 1 minuut. De andere drie fracties hebben geen spreektijd meer. Ik vraag de PvdA-fractie om voor die fracties 1 minuut af te staan.

Tweede termijn van de zijde van de commissie

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Voorzitter! Er waren momenten dat de staatssecretaris, wat mij betreft, nog wel een paar minuten spreektijd van ons had kunnen krijgen. Ik moet zeggen dat ik buitengewoon ingenomen ben met het antwoord van de staatssecretaris. Ik maak hem mijn complimenten voor zijn betrokkenheid, inzet en helderheid, maar ook voor zijn moed om dingen te zeggen waarvan ik zeker weet dat zij in de sector niet direct worden gewaardeerd. Dat vind ik belangrijk. We hebben hier al heel lang gesproken over de vraag, wat de publieke inbedding van de sociale huursector is in het bestel van de Nederlandse volkshuisvesting, vooral op de langere termijn. Wij weten dat we met elkaar een Woonwet gaan maken. Het zal voor het eerst zijn dat de volkshuisvesting een wettelijke inbedding krijgt. We zijn namelijk nog niet verder gekomen dan een woonwetje met een heel klein regeltje, vanaf 1901. Honderd jaar lang is de volkshuisvesting geregeerd bij besluiten. Het zou fantastisch zijn als we op een goede manier komen tot een wettelijke inbedding. De staatssecretaris heeft daarvoor in zijn nota een heel evenwichtige voorzet gegeven. Binnen dat stelsel zitten vrijheden die mij misschien nog te ver gaan, maar waarvan ik mij kan voorstellen dat daarover kan worden gediscussieerd. Dat is dat speelveld, dat grijze gebied dat wel of niet wordt opengelaten. Het is de rechte wens van corporaties om op een bepaald moment te kunnen handelen. Van onze kant zit er een zekere starheid in de benadering, omdat we veel van die collectieve waarden zien wegglijden. Het zou geweldig zijn als we konden terugkeren naar het niveau wat geen eng, vervelend keurslijf inhoudt, maar wel het afleggen van verantwoording aan

elkaar. Het CDA krijgt geen minuut spreektijd van ons, omdat wij teleurgesteld zijn in de bijdrage van die partij. Het middenveld heeft een inbedding nodig in een politieke, open en democratische structuur. Ik bespeur in het pleidooi van de heer Biesheuvel te veel het standpunt van Aedes zelf. De heer Biesheuvel en Aedes zitten toch wel heel erg op één lijn.

De heer **Biesheuvel** (CDA): De bijdragen van de heer Hofstra, van mevrouw Van 't Riet, van de ChristenUnie en van de SGP zijn u blijkbaar totaal ontgaan. Als het gaat om de visie op de positie van de corporaties sluiten hun visies en die van het CDA bijna naadloos op elkaar aan. Het is grappig dat u zich richt tot het CDA, maar ik denk dat u de bijdragen van die anderen nog eens goed moet lezen.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Dat zullen we straks bij de moties wel merken. Het komt erop aan dat het middenveld belangrijk is. Een sterke huursector is ook voor de Partij van de Arbeid van zeer grote betekenis. Anders kun je nooit tal van kwetsbare groepen op een goede manier huisvesten. Het gaat om de spanning die er is tussen de doelstellingen.

De heer **Biesheuvel** (CDA): U kunt toch niet vol blijven houden dat het CDA voorstander is van vrij spel? Het punt is dat de invulling van hoofdstuk 10 een politiek feit is. Daarop heeft u anders ingespeeld dan VVD en D66. Dat kunt u niet ontkennen.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Ik heb dat hoofdstuk 10 meegenomen. Dat is een heel fatsoenlijk hoofdstuk, waarin gewoon prestaties worden gevraagd. De wijze waarop dat wordt uitgewerkt in de wet en de strengheid daarvan, daarover kan van mening worden verschild. Daarom vroeg ik u, precies aan te geven wat daaraan "regelneverig" was. U kunt mij daarvan betichten, maar de nota heeft daarin een goed evenwicht gevonden.

Niet te veel complimenten: terug naar de werkelijkheid van alledag. Wij steunen de staatssecretaris waar het gaat om het verkoopbeleid. Hetzelfde geldt voor de fair value-aanpak. Wij zijn daarvoor, maar dan op een gelijkwaardige manier. Wij vinden het heel prettig

dat positief is gereageerd op de gedachte van de sociale koopsector, waarover ik een motie wil indienen. Verder wil ik een motie indienen over de woonzorgsector en de alleenstaanden. Er zitten een paar punten in hoofdstuk 12 waarbij wij kanttekeningen zouden kunnen plaatsen, maar die vind ik eigenlijk niet van een zodanig principiële betekenis dat ik dat op dit moment zou willen doen. Dit geldt overigens niet voor de ombudsman, ten aanzien waarvan de staatssecretaris en ik van mening verschillen over de locatie. Voorzitter! Ik heb een drietal moties.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat de gemiddelde nettohuurquote 21,8% bedraagt, voor huursubsidieontvangers 22,8% en voor alleenstaanden 24,7%;

voorts constaterende dat in het bijzonder bij alleenstaanden, en in individuele gevallen sprake is van een uitzonderlijk hogere huurquote dan de bovengenoemde gemiddelden;

van mening dat deze woonlasten voor alleenstaanden niet aanvaardbaar zijn;

verzoekt de regering, in het kader van een lastenverlichting te komen tot een verhoging van de huursubsidie voor alleenstaanden waardoor hun huurquote op een meer aanvaardbaar niveau terechtkomt,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**: Deze motie is voorgesteld door het lid Duivesteijn. Naar mij blijkt, wordt zij voldoende ondersteund. Zij krijgt nr. 5 (27559).

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat met de vergrijzing de burgers in toenemende mate voor de zelfstandigheid in het wonen afhankelijk zullen zijn van zorg-

faciliteiten in en aan huis;

constaterende dat het Nederlandse volkshuisvestingsstelsel en gezondheidsstelsel een strikte scheiding kent tussen wonen en zorg;

voorts constaterende dat hogere inkomens in toenemende mate gebruikmaken van een aanbod waarin wonen en zorg zijn geïntegreerd, terwijl lagere en middeninkomens financieel daartoe niet in staat zijn;

van mening dat de sociale huursector in staat moet worden gesteld de combinatie zelfstandig wonen en zorgaanbieding materieel inhoud te geven;

voorts van mening dat woningcorporaties hiervoor samenwerking dienen aan te gaan met zorgaanbieders, dan wel in staat moeten worden gesteld als erkend zorgaanbieder in het kader van de AWBZ te kunnen functioneren;

verzoekt de regering, uitwerking te geven aan de ontwikkeling van een woonzorgtoeslag binnen de huidige Huursubsidiewet, welke uiterlijk voor het komende huursubsidietijdvak in werking kan treden,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**: Deze motie is voorgesteld door het lid Duivesteijn. Naar mij blijkt, wordt zij voldoende ondersteund. Zij krijgt nr. 6 (27559).

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat met de invoering van de Woningwet een professioneel werkende sociale huursector met een wettelijke verankering is ontstaan, die mede daardoor waarborgen biedt voor de instandhouding van de kwaliteit van de voorraad huurwoningen;

constaterende dat de regering in de nota Wonen uitspreekt te streven naar een substantiële toename van het eigenwoningbezit, waarbij zij uitgaat van een percentage van circa

65;

voorts constaterende dat de toename van het eigenwoningbezit voor een substantieel deel inhoudt: gestapelde woonvormen, hoge woondichtheden en burgers met lagere en midden-inkomens waarvoor een vergelijkbare hulpstructuur ontbreekt;

van mening dat voor de ontwikkeling en een kwalitatief goed beheer van dat eigenwoningbezit flankerende maatregelen nodig zijn;

verzoekt de regering, binnen de op te stellen Woonwet een formele titel "sociale koop" op te nemen voor de ontwikkeling van een kwalitatief hoogwaardige sociale koopsector die ook op termijn haar waarde behoudt;

verzoekt de regering voorts, bij de verdere uitwerking van de sociale koopsector aandacht te besteden aan:

- een lidmaatschapsstructuur waarbij eigenaren-bewoners en VvE's kunnen participeren;
- een garantiestructuur ten behoeve van de financiering van nieuwbouw, verbetering en onderhoud via de kapitaalmarkt;
- de mogelijkheid van collectieve verzekeringen (bijvoorbeeld ten aanzien van restschuld);
- oprichting, deskundigheidsbevordering en beheer van verenigingen van eigenaren;
- fiscale stimulansen die nodig zijn om een professionele oprichting en beheer van VvE's en onderhoudsfondsen te bevorderen en te stimuleren;

verzoekt de regering voorts, inzicht te geven in de kosten, en hoe naast een fiscale stimulans van de rijksoverheid eventuele extra lasten kunnen worden gedekt binnen de volkshuisvestingssector en de beoogde lidmaatschapsstructuur,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**: Deze motie is voorgesteld door de leden Duivesteijn en Hofstra. Naar mij blijkt, wordt zij voldoende ondersteund. Zij krijgt nr. 7 (27559).

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Ik ben het met staatssecretaris Remkes eens dat wij volgende week met staatssecretaris Bos stevig kunnen discussiëren over de vraag op welke wijze hij dit allemaal mogelijk kan maken.

ren over de vraag op welke wijze hij dit allemaal mogelijk kan maken.

De **voorzitter**: Ik constateer dat deze motie zo ongeveer de maximale lengte heeft.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Voorzitter! Ik ben bereid om 70% van de maximaal redelijke lengte van een motie te hanteren onder de voorwaarde dat mijn wetsvoorstel wordt geaccepteerd.

De **voorzitter**: Die deal kunt u niet met mij maken.

De heer **Van Middelkoop** (Christen-Unie): Ik heb een vraag over de megamotie. Ik heb begrepen dat de heer Duivesteijn zich in die motie veel uit de nota van de staatssecretaris heeft toegeëigend. Wat voegt deze motie toe aan die nota?

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Ik eigen mij niets toe. Ik heb in eerste termijn al gezegd dat ik tal van deelvoorstellen uit de nota graag steun. De essentie van mijn motie is dat er naast de formele toelatingsstructuur voor de sociale huursector een formele toelatingsstructuur voor de sociale koopsector wordt gecreëerd. Verenigingen van eigenaren kunnen zich dan bijvoorbeeld melden en moeten lidmaatschapsgeld betalen. Uit de opbrengst daarvan wordt een hulpstructuur opgezet. Deze structuur mag absoluut niet institutioneel of bureaucratisch zijn. Ik stel voor, de bescherming voor degenen met een koopwoning wettelijk te verankeren. Uiteindelijk zijn dan de sociale huursector en de sociale koopsector wettelijk geregeld. Daarnaast zijn er nog de vrije sectoren voor huur en koop die financieel onafhankelijk zijn. Ik dank de heer Van Middelkoop overigens voor zijn vraag.

Mevrouw **Kortram** (PvdA): Voorzitter! Ik ben bijzonder blij met de positieve reacties van de staatssecretaris op mijn voorstellen. Hij doet op deze wijze recht aan de voorstellen die zijn gedaan tijdens het rondetafelgesprek over multicultureel bouwen. Ik vind de interruptie van de heer Hofstra tekenend voor een onheldere visie op multicultureel bouwen. Hij verwacht multicultureel bouwen met bouwen voor allochtonen en neemt in dit verband zelfs het woord "discriminatie" in de mond. Mijn fractie ziet multicultureel

bouwen als een vergroting van de diversiteit, vergroting van de keuzemogelijkheden en een kwaliteitsimpuls. Het is mij echt niet duidelijk op welke wijze discriminatie hierin een plaats kan krijgen. Door deze opmerking van de heer Hofstra willen wij meer dan ooit een heldere visie op dit punt. Wij hebben geen behoefte aan een herhaling van zetten. Wij willen een vertrekpunt creëren voor de discussie in de Kamer over multicultureel bouwen. Met het oog daarop dien ik de volgende motie in.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat multicultureel bouwen in een belangrijke maatschappelijke behoefte voorziet;

overwegende dat multicultureel bouwen de diversiteit in het woningaanbod kan vergroten en een belangrijke impuls kan geven aan de diversiteit en kwaliteit van en in het wonen;

constaterende dat multicultureel bouwen als thema ondergesneeuwd is geraakt in de nota Wonen;

constaterende dat de in de nota Wonen aangekondigde maatregelen onvoldoende stimulans bieden om multicultureel bouwen vorm te geven;

verzoekt de regering, aan de VROM-raad een advies te vragen over de wijze waarop multicultureel bouwen gedefinieerd en gefaciliteerd dient te worden,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**: Deze motie is voorgesteld door de leden Kortram en Van Gent. Naar mij blijkt, wordt zij voldoende ondersteund. Zij krijgt nr. 9 (27559).

De heer **Hofstra** (VVD): Voorzitter! Ondersteuning van een motie hoeft niet te betekenen dat je er ook voor zult stemmen.

De **voorzitter**: Dat moet u onderhand wel weten.

De heer **Hofstra** (VVD): De belangstellenden op de tribune zijn hier niet allemaal van op de hoogte. Het springende punt vandaag is de verkoop van huurwoningen. Wij hechten eraan dat het politieke primaat ook inderdaad bij de politiek ligt. Anders gezegd: de sector kan hoog of laag springen, de woningen worden verkocht. Als het niet linksom gebeurt, dan gaat het rechtsom. Ik heb al eerder gezegd, dat het eventueel met dwang moet gebeuren. Onder mijn motto "een bescheiden mens is de vrijheid waard" dien ik mijn enige motie op dit punt in.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat de effectivering van de beoogde doelstelling uit de nota Wonen in de 21ste eeuw in belangrijke mate afhankelijk is van de medewerking van de corporaties, waaronder in het bijzonder de verkoop van huurwoningen aan lagere- en middeninkomensgroepen;

van mening dat er onvoldoende garanties bestaan om woningcorporaties die achterblijven bij de realisering van de beoogde doelstellingen daar alsnog verantwoordelijk voor kunnen worden gemaakt;

verzoekt de regering, de verkoop van sociale huurwoningen in de Woonwet als apart prestatieveld op te nemen;

verzoekt de regering voorts, de werkelijke verkoop op de voet te volgen en zo nodig via nadere aanvullende maatregelen, van welke aard dan ook, eventueel bijkomende belemmeringen weg te nemen. Teneinde de realisering van de bovengenoemde doelstellingen veilig te stellen, kan gedacht worden aan een financiële heffing, bijvoorbeeld middels een fonds "nota Wonen", en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**: Deze motie is voorgesteld door de leden Hofstra en Duivesteyn. Naar mij blijkt, wordt zij voldoende ondersteund. Zij krijgt nr. 8 (27559).

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): De heer Hofstra zegt iets over linksom dan wel rechtsom. Hoort bij rechtsom in zijn ogen ook het behoud van een vitale huursector en een robuuste sociale voorraad? De staatssecretaris heeft dat expliciet aangegeven in zijn antwoord.

De heer **Hofstra** (VVD): Misschien zelfs onder linksom. Deze discussie voeren wij nu al voor de 37ste keer. De sector wordt kleiner, maar ook fijner. Als er 700.000 van die woningen worden verkocht, is er nog een heel grote sociale huursector over in Nederland. Overigens worden er slechts 500.000 woningen verkocht in de sociale sector.

De heer **Van Middelkoop** (Christen-Unie): Als zou blijken dat de verkoopdoelstelling niet gehaald wordt en dit geen gevolg is van onwil maar van onvermogen van de corporaties, begrijp ik de motie dan goed dat volgens de heren Hofstra en Duivesteyn de overheid met geld moet komen om die kooplust te bevorderen?

De heer **Hofstra** (VVD): Nee.

De heer **Van Middelkoop** (Christen-Unie): Het is toch onredelijk, van de corporaties te vragen, als zij hun best hebben gedaan en het toch niet lukt, er geld bij te leggen, zodat er toch wordt verkocht?

De heer **Hofstra** (VVD): De heffing voor de corporaties is open geformuleerd: te denken valt aan bijvoorbeeld... enzovoorts. De staatssecretaris die veel dichter bij de sector staat, komt als de motie wordt uitgevoerd, wel terug met de plussen en de minnen. Wij zijn er niet van overtuigd en ik denk dat ik mede namens mijn collega Duivesteyn spreek, dat er niet verkocht zou kunnen worden.

De heer **Poppe** (SP): Verkoop op deze manier zal vooral rechtsom moeten plaatsvinden. Het is een vrij generieke motie. Past daarin ook nog iets van lokale omstandigheden? Of moeten de corporaties gewoon 20% van hun woningbestand verkopen?

De heer **Hofstra** (VVD): Wij hebben al gezegd dat in Amsterdam begonnen moet worden. Daar staat het grootste aantal woningen van het land. Er zullen natuurlijk ook andere

flankerende maatregelen nodig zijn. Een paar punten uit de motie van de heer Duivesteyn staan ook in de nota Wonen. De VVD-fractie hecht eraan dat de motie het kabinet de ruimte biedt, een aantal creatieve gedachten op dat punt te ontwikkelen. Wij moeten natuurlijk ook op de dekking letten. Daarnaast moeten er, zoals de staatssecretaris zegt, geen nieuwe instituties komen. Die hebben wij al genoeg.

Ik wil iets zeggen over de rol van de corporaties. Er moeten regels gelden. Zeker en vast, zouden onze zuiderburen zeggen. Niet alles wat commercieel kan, mag ook, bijvoorbeeld benzine verkopen. Wij zitten niet te wachten op meer bureaucratie en een circulairecircuit. Wel moeten de grenzen tussen wat men wel en niet mag, duidelijk worden aangegeven. Dat is belangrijk, maar ook moeilijk, gelet op de interrupties. Ik zou graag zien dat er decentraal wat ruimte is, niet alleen bij gemeenten, maar ook bij corporaties om de zaak genoeg dynamiek te geven. Het intern prikkelen van het toezicht, zoals de staatssecretaris heeft gezegd, is heel belangrijk voor de transparantie. Op die manier kunnen de processen ook werken. De VVD-fractie staat op een degelijke financiële controle van al deze instituten.

Staatssecretaris **Remkes**: Ik zou graag van de heer Hofstra horen hoe hij aan dat degelijke financiële toezicht en het toezicht op het speelveld vorm en inhoud wil geven, want ik begrijp dat ook hij onderschrijft dat niet alles moet kunnen. De rechtszekerheid ten opzichte van de corporaties moet daarbij ook betrokken worden, als je geen gebruik wilt maken van wet- of regelgeving of van circulaire.

De heer **Hofstra** (VVD): De staatssecretaris vraagt naar de bekende weg. Wij zijn hier de hele dag bezig met wet- en regelgeving. Het BBSH is ook een regeling, al is die inmiddels juridisch een beetje krakkemikkig. De Woonwet maak het allemaal veel mooier. Een circulaire per jaar vind ik niet erg. Het moeten er echter geen twee per week worden, zoals bij Onderwijs lange tijd het geval is geweest. Wij zijn het eens met de "benchmarking". Men kan zeggen dat het niet om een "non-profitsector" gaat, maar om een "sector not for profit".

Het is maar net waar men het accent legt. Het initiatief Kristal zou vanwege de transparantie een hele sterke voorkeur verdienen, zeker gezien de zuivere betekenis van het woord kristal. Of dat ook zo is, horen wij wel van de staatssecretaris. Wonen en zorg moet erbij, evenals verkopen en het meebetalen van de huursubsidie. Dat laatste hebben wij al eerder duidelijk gemaakt. Over wonen en zorg kunnen wij eventueel zaken doen als wij de wooncomponent uit de AWB kunnen halen. Kan het kabinet de Kamer informeren over de mogelijkheid hiertoe en de termijn waarop dit kan? Wellicht kunnen er dan alsnog zaken worden gedaan. Het is allemaal prachtig met het multicultureel bouwen van mevrouw Kortram. Zij kan met ons ook alle kanten op. Wij willen echter geen positieve discriminatie. Wij staan voor gelijke behandeling. Dat is het enige waarop wij zullen letten. Maandag aanstaande komt er een discussie over de huurregeltjes. Ik heb mij ook vanmiddag sterk gemaakt voor het principe dat de huurbescherming afgezwakt moet worden. Dat het hoog op kan lopen met de problemen, wil ik duidelijk maken door te verwijzen naar de website De eerste dode, van mijnheer Van Dijk uit Eindhoven. Daarop is te zien hoever het kan komen als wij bij de verhuur van particulier bezit de eigenaar eruit kunnen laten zetten. Ik vraag de staatssecretaris tot slot of het bij de te bouwen 950.000 woningen in tien jaar tijd per se nodig is om er daarvan 225.000, bijna 30%, in de sociale sector te stoppen. Is hierbij geen lager percentage mogelijk?

De heer **Biesheuvel** (CDA): Voorzitter! Ik dank de staatssecretaris voor zijn beantwoording. Ik heb in eerste termijn mijn bewondering uitgesproken voor de opstellers van de nota uit 1988. Ik spreek nu ook mijn bewondering uit voor de opstellers van deze nota. Ik realiseer mij dat er veel voorwerk aan is verricht. Hulde aan de opstellers van deze nota, die zonder meer een ijkpunt vormt in het politiek leven van de staatssecretaris. Het politieke feit van vandaag is dat in mijn ogen VVD, D66, SGP, de ChristenUnie en het CDA een visie neerleggen met betrekking tot de positie van de corporaties die anders

ingevuld wordt door de Partij van de Arbeid. De heer Duivesteijn heeft gezegd dat hij dacht dat er een persbericht van Aedes werd voorgelezen. De partijen die ik zo-even noemde, hebben echter geen behoefte aan verstatelijking en centralisme. Deze partijen voelen zich meer thuis in het door mij geformuleerde contractmodel dan bij een doorslaan van het sturingsmodel. De heer Duivesteijn mag zich van mij rijk rekenen. De discussie doen wij dan ook wel over bij de invulling van de Woonwet.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): De staatssecretaris heeft aangegeven dat er niets tegen contracten of samenwerking is. Vervolgens gaat het om het sluitstuk, waarbij het CDA zijn politieke en maatschappelijke verantwoordelijkheid moet nemen. Dat sluitstuk gebruikt men in het geval het niet goed gaat.

De heer **Biesheuvel** (CDA): Dat is nogal logisch. De heer Duivesteijn heeft niet goed naar mij geluisterd. Ook wij zijn uiteraard tegen de uitwassen, zoals het sponsoren van een mij overigens sympathieke wielerploeg door een woningcorporatie. Wij moeten de regels handhaven die wij hier afspraken. De vraag is echter hoe wij het sturingsmodel invullen van de nota Wonen. Ik heb daarbij de indruk dat de heer Duivesteijn een stuk verder wil gaan, met meer bureaucratie, dan de heer Hofstra.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Daar heeft u helemaal gelijk in, maar ik heb er voldoende vertrouwen in dat wij samen een goede middenweg zullen weten te vinden. Ik had nu juist gehoopt, dat ik dat ook met u had kunnen doen.

De heer **Biesheuvel** (CDA): Als u op dezelfde lijn uitkomt als waarover de heer Hofstra sprak – en dat is opvallend dicht bij het contractmodel dat ik heb geformuleerd – dan denk ik dat u eerder op de lijn VVD/CDA zit, dan dat u kunt volhouden dat ik hier een persbericht heb staan voorlezen. Ik vind dat geen methode om met elkaar te discussiëren.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Natuurlijk ga ik nog even met Hofstra aan de slag, dat kan niet anders.

De heer **Biesheuvel** (CDA):

Voorzitter! Ik wil nog een drietal moties indienen. De staatssecretaris is helder ingegaan op de problematiek van de groeikernen. Hij heeft gewezen op de mogelijkheden van het revolving fund. Desondanks, of misschien moet ik zeggen te zijner ondersteuning, wil ik een motie indienen, die is medeondertekend door de heer Duivesteijn.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat vooral in diverse groeikernen het huurniveau aanzienlijk hoger ligt dan het gemiddelde huurniveau in Nederland;

overwegende dat hierdoor de huisvesting van de doelgroep in deze plaatsen bemoeilijkt wordt;

verzoekt de regering, bij de verdere onderhandelingen over het Nationaal akkoord wonen tot concrete afspraken te komen over het oplossen van de hier bedoelde "groeikernenproblematiek" en daarbij de mogelijkheid van huurverlaging inééns te betrekken,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**: Deze motie is voorgesteld door de leden Biesheuvel en Duivesteijn. Naar mij blijkt, wordt zij voldoende ondersteund. Zij krijgt nr. 10 (27559).

De heer **Biesheuvel** (CDA): Voorzitter! De tweede motie gaat over de grote steden en de verkoop van woningen. De staatssecretaris heeft gezegd, dat daarover wel degelijk gesproken wordt, maar ik heb de indruk dat dit gebeurt in een setting waarin ook nog over andere dingen wordt gesproken. Ik zou specifiek willen dat hij gaat praten met de grote steden. Vandaar de volgende motie.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat de verkoop van

huurwoningen in de grote steden fors achterblijft bij de eerder op nationaal niveau geformuleerde ambities;

overwegende dat de verkoop van huurwoningen een belangrijke bijdrage kan leveren aan het bevorderen van de verantwoordelijkheidsbeleving van bewoners en daarmee de leefbaarheid van steden;

voorts overwegende dat door de verkoop van huurwoningen bij woningcorporaties dringend noodzakelijke financiële middelen beschikbaar komen voor de herstructurering van oudere wijken;

verzoekt de regering, zo spoedig mogelijk in overleg te treden met de vier grote steden, om tot duidelijke afspraken te komen over hun inzet bij de onderhandelingen met lokale woningcorporaties over de verkoop van huurwoningen,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**: Deze motie is voorgesteld door het lid Biesheuvel. Naar mij blijkt, wordt zij voldoende ondersteund. Zij krijgt nr. 11 (27559).

De heer **Biesheuvel** (CDA): Voorzitter! Tot slot heb ik een motie over de facilitering. Het is mij opgevallen dat met betrekking tot de legesvrijstelling bij ingrijpende woningverbetering het kabinet niet kiest voor afschaffing, maar deze vrijstelling voor alle partijen wil openstellen. Ik wil eigenlijk die lijn wat de overige faciliteiten betreft doortrekken. Dat wil ik vastleggen in de volgende motie.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat het kabinet in het kader van het scheppen van een "level playing field" voornemens is de faciliteiten voor woningcorporaties, waaronder de vrijstelling van vennootschaps- en overdrachtsbelasting, af te schaffen;

overwegende dat de afschaffing van deze faciliteiten aanzienlijke effecten

zal hebben op de huurstijging en de stedelijke herstructurering, en daarmee haaks staat op diverse beleidsdoelstellingen;

voorts overwegende dat een "level playing field" ook bereikt kan worden door faciliteiten zoals de vrijstelling van vennootschapsbelasting open te stellen voor overige partijen die in het "sociale domein" actief willen zijn;

verzoekt de regering:

- af te zien van de voorgenomen afschaffing van faciliteiten voor de woningcorporaties;

- voorstellen te ontwikkelen waardoor het voor de overige partijen mogelijk wordt dan wel aantrekkelijker wordt om, met gebruikmaking van de voor woningcorporaties beschikbare faciliteiten, actief te worden in de "sociale woonsector",

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**: Deze motie is voorgesteld door het lid Biesheuvel. Naar mij blijkt, wordt zij voldoende ondersteund. Zij krijgt nr. 12 (27559).

Mevrouw **Van 't Riet** (D66): Voorzitter! De staatssecretaris heeft nog geen antwoord gegeven op mijn vraag hoe hij de verkoop wil stimuleren van de 200.000 huurwoningen in de particuliere sector. Ik wil de volgende motie indienen over de verkoop van woningen.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat bij de bevordering van eigenwoningbezit beter ingespeeld dient te worden op de vraag van de consument;

constaterende dat de herstructureringsopgaven en de wachttijden bij woningcorporaties voor de stad en het platteland sterk verschillen;

constaterende dat deze verschillen tevens per regio gelden;

constaterende dat dit consequenties heeft voor het aantal sociale

huurwoningen dat kan worden verkocht;

verzoekt de regering, bij het stimuleren van de verkoop van sociale huurwoningen een differentiatie naar regio aan te brengen,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**: Deze motie is voorgesteld door het lid Van 't Riet. Naar mij blijkt, wordt zij voldoende ondersteund. Zij krijgt nr. 13 (27559).

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Voorzitter! Ik zal mijn tijd gebruiken voor het indienen van een vijftal moties. De eerste gaat over de zelfwerkzaamheid van huurders.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat het verruimen van de mogelijkheden tot zelfwerkzaamheid van huurders een doelstelling is van de nota Wonen;

overwegende dat financiële drempels ertoe kunnen leiden dat vergroting van de zelfwerkzaamheid, en daarmee de ervaren kwaliteit van de eigen huurwoning, niet tot stand komt;

voorts overwegende dat via het stelsel van hypotheekrenteaftrek de rentekosten van woningverbetering tot 52% van het belastbaar inkomen aftrekbaar zijn;

van mening dat ook huurders voor gedeeltelijke subsidiëring van zelf aangebrachte voorzieningen in aanmerking zouden moeten komen;

overwegende dat deze subsidiëring bijvoorbeeld vorm kan krijgen door verbeteringen aan de huurwoningen met een bedrag tot 1000 gulden te belonen (de "rug van Remkes");

verzoekt de regering, een experiment voor te bereiden waarbij zelfwerkzame huurders een bijdrage ontvangen en hiervoor in de begroting VROM 2002 aan de Kamer voorstellen te doen,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**: Ik stel voor om het element tussen haakjes in uw motie, te weten: de "rug van Remkes", te schrappen omdat dit niets toevoegt. Kunt u daarmee instemmen?

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Ja, daar kan ik mee instemmen. Ik heb het nu al gezegd, dus ik denk dat de boodschap wel is overgekomen.

De **voorzitter**: Bij deze is dat onderdeel geschrapt. Deze motie is voorgesteld door het lid Van Gent. Naar mij blijkt, wordt zij voldoende ondersteund. Zij krijgt nr. 15 (27559).

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Voorzitter! Mijn tweede motie gaat over de zeggenschap van burgers.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat het vergroten van de betrokkenheid en zeggenschap van burgers over hun woning en woonomgeving belangrijke doelstellingen van de nota Wonen zijn;

overwegende dat deze betrokkenheid en zeggenschap kunnen worden vergroot door de positie van wijkbewoners ten opzichte van de bestaande instituties te versterken;

overwegende dat een initiatiefrecht met betrekking tot woningverbetering voor groepen huurders en een budgetrecht voor groepen wijkbewoners in het kader van stedelijke vernieuwing aan deze doelstelling een bijdrage kunnen leveren;

verzoekt de regering, de Kamer nadere voorstellen te doen over de wijze waarop een initiatiefrecht en budgetrecht voor bewoners kan worden ingevuld,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**: Deze motie is voorgesteld door de leden Van Gent, Duivesteijn en Poppe. Naar mij blijkt, wordt zij voldoende ondersteund. Zij krijgt nr. 14 (27559).

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks):

Voorzitter! Mijn volgende motie gaat over de kwetsbare groepen.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat de doelgroep van de Huursubsidiewet bestaat uit huurders die in verhouding tot hun inkomen te hoge huurlasten hebben;

constaterende dat de nota Wonen stelt dat "individuele financiële vraagondersteuning in de vorm van huursubsidie een kerninstrument is en blijft om ook voor mensen met lage inkomens fatsoenlijke en betaalbare huisvesting te garanderen";

overwegende dat een klein aantal voormalig dak- en thuislozen zelfstandig wonen, maar geen huursubsidie ontvangen omdat zij in een woongebouw wonen dat uit meer dan 25 zelfstandige eenheden bestaat;

van mening dat ook deze groep voormalig dak- en thuislozen recht dient te krijgen op huursubsidie;

verzoekt de regering, de eis van kleinschaligheid uit het Huursubsidiebesluit (artikel 3, lid 3, sub a en b) te schrappen en zodoende bij aanvragen voor aanwijzing van een woongebouw niet meer te toetsen aan het maximum van 25 bewoners,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**: Deze motie is voorgesteld door de leden Van Gent, Duivesteijn, Van Middelkoop, Poppe en Van 't Riet. Zij krijgt nr. 16 (27559).

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Ik kom tot mijn vierde motie, over de verkoop van huurwoningen.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat in de komende jaren een deel van de huurwoningen door corporaties aan huurders zal

worden verkocht;

overwegende dat corporaties een korting tot 30% mogen verlenen op de werkelijke waarde van deze woningen;

van mening dat deze woningen voor de sociale (koop)sector behouden dienen te blijven;

verzoekt de regering, aan verkoop van corporatiewoningen de volgende voorwaarden te verbinden:

- de verleende korting op de marktwaarde dient te worden terugbetaald;

- de woningen worden verkocht op basis van een antispeculatiebeding met een looptijd van minimaal vijf jaar;

- de koper is verplicht bij verkoop de woning in eerste instantie aan de verkopende corporatie aan te bieden,

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. 17 (27559).

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Ik eindig met een motie over het werkgebied van de toegelaten instellingen en een goede afbakening daarvan.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

van mening dat het werkgebied van de toegelaten instellingen in de nota Wonen onvoldoende duidelijk is omkaderd;

overwegende dat een heldere, toetsbare en handhaafbare taakafbakening voor corporaties een noodzakelijke voorwaarde is voor het welslagen van het voorgenomen beleid uit de nota;

verzoekt de regering, een uitgewerkte taakafbakening te formuleren, en deze voor 1 juli 2001 aan de Kamer ter beoordeling voor te leggen,

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. 18 (27559).

De heer **Poppe** (SP): Ik heb twee moties, die ik rap voorlees.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat:

- het rendement van beleggingen in particuliere woningen over de periode 1993-1998 gemiddeld 13,4% bedroeg;

- de prestaties van particuliere verhuurders met betrekking tot onderhoud, woningverbetering en energiebesparing achterblijven bij zowel die van sociale verhuurders als van eigenaren-bewoners;

van mening dat tegenover mooie rendementen ook goede prestaties dienen te staan;

verzoekt de staatssecretaris van Volkshuisvesting, binnen een jaar met een plan van aanpak voor de particuliere verhuursector te komen, dat tot kwaliteitsverbetering van de sector moet leiden, onder meer in de vorm van een verplicht onderhoudsfonds en een jaarlijks overzicht van volkshuisvestingsprestaties,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**: Deze motie is voorgesteld door de leden Poppe en Van Gent. Naar mij blijkt, wordt zij voldoende ondersteund. Zij krijgt nr. 19 (27559).

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat wachttijden voor woningzoekenden die recht hebben op huursubsidie in veel gemeenten erg lang zijn, veel langer dan die voor woningzoekenden zonder huursubsidie;

constaterende dat dit ook tot uitdrukking komt in het aantal

reacties op aangeboden huurwoningen onder, respectievelijk boven de aftoppingsgrenzen uit de Huursubsidiewet;

van mening dat grote verschillen in wachttijden op grond van inkomen ongewenst zijn;

verzoekt de staatssecretaris van Volkshuisvesting, voor 1 juli 2002 de Huursubsidiewet zodanig aan te passen, dat de prestatienormering wordt bevroren in gemeenten waar de gemiddelde wachttijd voor woningzoekenden met recht op huursubsidie meer dan twaalf maanden bedraagt,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**: Deze motie is voorgesteld door de leden Poppe en Van Gent. Naar mij blijkt, wordt zij voldoende ondersteund. Zij krijgt nr. 20 (27559).

De heer **Poppe** (SP): De rest van de strijd tegen de verslechteringen zullen wij voeren bij de Woonwet.

De **voorzitter**: De heer Van der Staaij heeft kenbaar gemaakt dat hij de vergadering moest verlaten.

De heer **Van Middelkoop** (Christen-Unie): Voorzitter! Uit overwegingen van hoffelijkheid kom ik de staatssecretaris hier even bedanken. Het politieke moment is niet gering, niet alleen in zijn politieke leven, maar ook als wij kijken naar het belang van de volkshuisvesting. Ik heb geen moties, maar maak twee opmerkingen die van een vraagteken zijn voorzien.

Later, bij de Woonwet, komt het wellicht terug, maar ik heb onvoldoende antwoord gehad op mijn kritische waarneming of het externe toezicht wel de structuur van een zelfstandige bestuursorgaan moet krijgen. Ik vind dat het gaat om toezicht op de vrije beleidsruimte van de staatssecretaris. Dat kan beter niet plaatsvinden op afstand, in een ZBO. Dat kan misschien later, als men weet waar men aan toe is. Ik zou er echter niet mee starten. Ik hoor de staatssecretaris fluisteren dat het al een ZBO is, maar die is geënt op de bestaande situatie. De komende jaren vraagt de staatssecretaris op grond van de nota echter zoveel meer, dat ook zoveel zwaarder is, dat een rechtstreekse

verantwoordelijkheidsrelatie zou moeten blijven bestaan tussen de staatssecretaris en de Kamer, ook terzake van het toezicht. Naar mijn oordeel past daarbij, zeker in het begin, geen verzelfstandiging. Het is meer een technische zaak. Ik reik dit punt als advies aan. Ik vond het geen zaak om met een motie te komen. Dan kom ik op de verkoop van woningen. Ik ben buitengewoon nieuwsgierig naar de reactie van de staatssecretaris op de spierballenmotie van de heren Hofstra en Duivesteijn. In de motie is de notie van koopdwang opgenomen. Zie ik het goed, dan vindt de staatssecretaris op grond van zijn nota dat koopdwang niet aan de orde behoort te zijn. Als dat zo is, is mijn belangstelling voor zijn reactie alleen nog maar groter. En een puur feitelijke vraag is nog, of dit geen tijdsproblemen bij de uitvoering van de nota oplevert, want voordat wij wetgeving hebben op grond waarvan de staatssecretaris over al die bevoegdheden zal beschikken, zijn wij al gauw twee, drie jaar verder. De nota is toch bedoeld voor de periode tot 2010.

De heer **Hofstra** (VVD): Voorzitter! Nog even een vraag, want zo ontstaan er natuurlijk misverstanden. De heer Van Middelkoop spreekt van koopdwang, maar wij richten ons op de verhuurder, dus je zou hooguit kunnen spreken van een zachte, vriendelijke stimulans tot verkoop.

De heer **Van Middelkoop** (Christen-Unie): Als u de woorden zachte en vriendelijke schrap, akkoord. Maar u heeft volstrekt duidelijk gemaakt dat de woningen verkocht zullen worden, linksom of rechtsom. U geeft toe dat er sprake is van koopdwang, ik had het woord koopdwang ook niet moeten gebruiken. Er wordt niemand gedwongen om iets te kopen, maar er is wel sprake van dwang tot verkoop.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Voorzitter! Ik ben het met mijn collega Hofstra eens dat er geen misverstanden mogen blijven bestaan. Het gaat erom dat de staatssecretaris financiële prestaties verwacht voor het realiseren van het programma. Dit wordt in zijn voorstel onder andere via de verkoop van sociale huurwoningen betaald. Als er geen sprake is van verkoop, blijft het kapitaal bij de corporatie en

dan volgt er een heffing. Het is dus geen dwang, maar er dient wel een financiële prestatie geleverd te worden.

De heer **Van Middelkoop** (Christen-Unie): Voorzitter! In dit licht vraag ik de staatssecretaris, te reageren op de vraag die ik al bij interruptie aan de heer Hofstra had gesteld, namelijk wat de situatie zal zijn als je in gemoede moet constateren dat een corporatie wel wil meewerken, maar dat niet kan. Het gaat erom of er dan toch met heffingen en dergelijke gewerkt moet worden.

Tweede termijn van de zijde van de regering

De **voorzitter**: Ik verzoek de staatssecretaris, te beginnen met de moties.

Staatssecretaris **Remkes**: Ik zou graag eerst nog enkele vragen beantwoorden, voorzitter.

De **voorzitter**: Goed, maar ik houd u wel aan de klok.

Staatssecretaris **Remkes**: Ik kan het ook niet helpen dat er zoveel – in sommige gevallen naar mijn mening overigens overbodige – moties indient.

Kennelijk is er het misverstand ontstaan dat al het toezicht zou worden ondergebracht bij een ZBO. Dit is niet de bedoeling, het geldt uitsluitend voor het toezicht op de aspecten die te maken hebben met financiën en rechtmatigheid, wat nu al de kern van het toezicht van het Centraal fonds vormt. De doelmatigheid, waaronder het toezicht op het speelveld, blijft nadrukkelijk een zaak van de staatssecretaris, juist omdat daarbij beleidsmatige overwegingen een zeer belangrijke rol spelen en omdat ik het wenselijk vind dat de Kamer de staatssecretaris daarop rechtstreeks kan aanspreken. Als alles gaat zoals het moet gaan, zal de voorraad sociale huurwoningen in 2010 gekrompen zijn van 2,4 miljoen tot 2 miljoen. En verder geldt dat er op Vinex-locaties maximaal 30% in de sociale huursector gerealiseerd kan worden. In een aantal situaties is dit ook nodig voor de voortgang van de stedelijke herstructurering. Nog afgezien van overwegingen op het punt van segregatie en differentiatie, als er op de Vinex-locaties geen of

onvoldoende in de sociale huursector werd gerealiseerd, zouden er onvoldoende mogelijkheden voor doorstroming zijn en dan zou het herstructureringsproces in het bestaande stedelijke gebied onvoldoende van de grond komen. Wat de regels betreft, als wij echt even met elkaar doorpraten, denk ik niet dat wij uitkomen bij een systeem met twee circulaire per week. Daar is ook nu geen sprake van. Als ik iets wil communiceren in de richting van de corporatiesector zoals bijvoorbeeld over de verkoop van beleggerswoningen – en ik heb uit het feit dat u daarover stilgezwegen heeft afgeleid dat u het daarmee eens bent – heb ik daarvoor wel een instrument nodig. Zo zijn er af en toe, met een streep onder af en toe, onderwerpen die ik moet aangeven. Het is echter absoluut niet de bedoeling naar een situatie te gaan waarin ik tweemaal per week circulaire voor corporatieland onderteken. Dat zou ik zeer onwenselijk achten. Uit het gegeven dat zowel de heer Biesheuvel, als de heer Hofstra als mevrouw Van 't Riet van mening is dat er wel beperkingen aan het werkveld gesteld moeten worden, heb ik voor mijzelf de conclusie getrokken dat het mogelijk moet zijn om bij de behandeling van de Woonwet hierover met elkaar overeenstemming te bereiken. Voorzitter! Ik heb de moties op een stapeltje liggen en begin maar met de motie die bovenop ligt. Dat betreft de motie op stuk nr. 15 van mevrouw Van Gent over, wat nu geschrap is, de "rug van Remkes". De denklijn kan sympathiek zijn, maar de kans op misbruik van zo'n subsidiesysteem is groot. Bovendien kost het geld. Ik vermag nog niet in te zien hoe zo'n bedrag in te passen is in de centrale prioriteitenstelling van het kabinet, te weten: zorg, onderwijs en veiligheid. Ik moet aanvaarding van die motie derhalve ontraden. De motie op stuk nr. 14 betreft het initiatiefrecht en het budgetrecht. Het budgetrecht gaat buitengewoon ver. Er zal over advisering, instemming, initiatiefrecht en budgetrecht in het kader van de Woonwet een afweging moeten worden gemaakt. Voor alle politieke duidelijkheid merk ik op dat het budgetrecht mij te ver gaat. Ik vind dat een vergaande inbreuk op de financiële autonomie van het bestuur van een corporatie. Dat is voor mij net een stap te ver en

daarom ontraad ik aanvaarding van deze motie. Er zal serieus gezocht worden naar mogelijkheden om de invloed van individuele bewoners c.q. bewonersorganisaties te versterken, maar ik denk in eerste instantie niet aan een budgetrecht.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Is de staatssecretaris wel bereid hier een onderzoek naar te laten uitvoeren? Daarbij kunnen alle mitsen en maren worden afgewogen en kunnen wij een nadere afweging maken.

Staatssecretaris **Remkes**: Als ik toezeg dat er bij de eerste tranche Woonwet expliciet zal worden ingegaan op dit fenomeen en als dat voor de indieners voldoende is, zou de motie kunnen worden ingetrokken. Die toezegging kan wat mij betreft worden gedaan.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Gezien deze toezegging, voorzitter, trek ik de motie in. Wij zullen daarop bij de Woonwet zeker op terugkomen.

De **voorzitter**: Aangezien de motie op stuk nr. 14 is ingetrokken, maakt zij geen onderwerp van beraadslaging meer uit.

Staatssecretaris **Remkes**: Voorzitter! Ik kom bij de motie-Van 't Riet op stuk nr. 13 over regionale differentiatie. Ik wil mevrouw Van 't Riet en de heren Hofstra en Duivesteijn in overweging geven om deze motie en de motie op stuk nr. 8 in elkaar te schuiven. Ik heb de regionale differentiatie in eerste termijn benadrukt, dus wat mij betreft is deze motie eigenlijk overbodig. Het zou wel een aardige coalitiemotie kunnen zijn, als die nuance kan worden aangebracht ter verduidelijking van de wijze waarop je die 500.000 woningen wilt realiseren. Ik heb een voorkeur voor samenvoeging, maar ik heb geen principiële bezwaren tegen de motie. Overigens zal ik na vandaag proberen een schriftelijke samenvatting van het oordeel over de moties te geven. Ik laat het oordeel over de motie-Hofstra/Duivesteijn op stuk nr. 8 over het verkoopbeleid graag aan de Kamer over. Ik wil het oordeel over de motie-Duivesteijn/Hofstra op stuk nr. 7 over sociale koop graag overlaten aan de Kamer. Ik plaats er op dit ogenblik

wel al de kanttenuking bij dat er binnen de budgetten van de volkshuisvestingssector niet of nauwelijks dekkingmogelijkheden aanwezig zijn. De Kamer is op de hoogte van de budgetten die daar aanwezig zijn.

Ik kom bij de motie-Duivesteijn op stuk nr. 6 over een woonzorgtoeslag voor het komende huursubsidie-tijdvak. Er is niet voorzien in een budget. Als ik goed ben geïnformeerd, dan gaat het om zeer aanzienlijke bedragen. Ik heb bedragen gezien van 150 mln. tot 200 mln.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Misschien kan ik de staatssecretaris helpen door het te beperken tot de uitwerking. Wij vragen dus om een uitwerking in deze richting.

De **voorzitter**: Er komt dus een nadere formulering.

Staatssecretaris **Remkes**: Die nadere tekst wacht ik af. Bij de tekst die staat bij "is voorts van mening" heb ik een kanttenuking gemaakt. Behalve wat er op grond van het huidige BBSH kan worden toegevoegd, spelen daarbij ook de toelatingsregels van de AWBZ een rol. Dat is dus wel een complicatie. In eerste termijn heb ik al een bijdrage geleverd aan de BBSH-discussie. Ik ben bereid om knelpunten en eventueel toegevoegde waarde nog eens goed na te lopen. Ik laat mij graag overtuigen – dat is mijn natuurlijke houding – maar ik ben nog niet overtuigd. De heer Duivesteijn is ingegaan op de lastenverlichting voor alleenstaanden. Voor de duidelijkheid geef ik enkele percentages als gevolg van de nieuwe Huursubsidiewet. Het beeld mag niet ontstaan dat het allemaal verslechterd is. Voor eenpersoonshuishoudens op minimumniveau is sprake van een daling met 3%: van 26,7% naar 23,5%. Voor eenpersoonshuishoudens 65+ is er een daling van 27,3% naar 23,5%. Voor het totaal van de eenpersoonshuishoudens is de daling van 27,2% naar 24,6%. Mij wordt gemeld dat in de jaren daarna ongeveer sprake is van een stabilisering. Ook hiervan gaat een budgettaire effect uit. Wij hebben daarnaast de fiscaliseringsstudie lopen. Ik dring er sterk op aan om dit eventueel opnieuw aan de orde te stellen als dat plaatje compleet is. Ik vind de motie dus

voorbarig en wil haar vanuit de budgettaire consequenties ontraden. Als het allemaal budgettaire in de begroting voor 2002 nog zou moeten, past het ook niet in de centrale financiële speerpunten van het kabinet: zorg, onderwijs en veiligheid. Het past evenmin binnen de prioriteiten van het congres van de PvdA.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Dat is weer het sympathieke van deze motie. De Zalmnorm kent ook lastenverlichting en daar komen wij gewoon niet uit. Hoe moeten wij dat geld kwijttraken?

Staatssecretaris **Remkes**: Ik kom op de motie over multicultureel bouwen. Daar staat een overweging in die mij niet echt aanstaat. Er staat dat het als thema ondergesneeuwd is geraakt in de nota, terwijl mevrouw Kortram in tweede termijn heeft gezegd dat het in de definitieve nota behoorlijk is bijgetrokken. Ook wordt gezegd dat de maatregelen onvoldoende stimulans bieden. In mijn beantwoording ben ik daar nader op ingegaan. Ik heb daarover geen ongenoegen meer bespeurd. Ik ben op dit moment nog niet overtuigd van de toegevoegde waarde van een advies van de VROM-raad. Als de Kamer aan zo'n advies behoefte heeft, kan zij zich naar ik meen zelf laten adviseren door de raad. Ik zou er sterk de voorkeur voor hebben als de Kamer die weg volgt in plaats van mij met een motie op pad te sturen waarin een en ander niet al te gericht is aangeduid.

Dan kom ik op de motie-Biesheuvel/Duivesteijn op stuk nr. 10 over het Nationaal akkoord wonen. Op dat punt laat ik het oordeel graag aan de Kamer. Ik geef de heer Biesheuvel in overweging om zijn motie op stuk nr. 11 inzake de inzet van de G4 in te trekken, want zij is volstrekt overbodig. Ik probeer reëel in te schatten wat hierbij het punt is, de politieke achtergrond van de heer Biesheuvel kennend. Wat in de motie wordt gevraagd, heb ik al voluit toegezegd.

De heer **Biesheuvel** (CDA): Nee, u nam het mee in de besprekingen over andere agendapunten.

Staatssecretaris **Remkes**: Vanzelfsprekend zal hierover in het gremium

van de G4 worden doorgesproken, wellicht meer dan sommige gemeentebesturen lief is. De G4 hebben hierover ook een brief gestuurd.

Over de motie-Biesheuvel op stuk nr. 12 moet ik dezelfde opmerking maken. In de nota Wonen hebben wij aangekondigd dat de bedoelde faciliteiten in studie zijn, zoals met betrekking tot de overdrachtsbelasting en de vennootschapsbelasting. Sommige studies zullen binnenkort worden afgerond en in die zin lijkt de motie voorbarig. Aan verruiming van de faciliteiten zitten financiële consequenties vast. Om die reden ontraad ik op dit moment de aanneming van de motie. De heer Poppe en mevrouw Van Gent hebben op stuk nr. 19 een motie ingediend. Er ligt een zeer recent rapport – het is van een jaar of anderhalf geleden – waarin wordt ingegaan op de onderhoudstoestand in de particuliere huursector. De motie lijkt mij dan ook niet op haar plaats. Het onderwerp heeft de aandacht. Er is sprake van enige samenhang met de discussie over het huurbeleid. De wijze waarop aan dit punt verder handen en voeten kan worden gegeven, is immers afhankelijk van het huurbeleid. Aangezien het in de motie als geïsoleerd probleem wordt aangestipt, ontraad ik de aanvaarding van de motie.

De heer **Poppe** (SP): Een recent rapport is wel aardig, maar in de motie wordt gesproken van een plan van aanpak en van het verplicht stellen van een onderhoudsfonds en een jaarlijks overzicht van volkshuisvestingsprestaties. Dat is iets anders dan een onderzoek en een rapport.

Staatssecretaris **Remkes**: Ik voel in wezen niets voor een verplicht onderhoudsfonds. Als je dat wilt, geldt temeer dat het in sterke mate samenhangt met het huurbeleid. De ruimte voor de voeding van zo'n fonds wordt natuurlijk mede bepaald door de ruimte die als gevolg van het huurbeleid ontstaat. Ik wil dan de zaak integraal aan de orde hebben en niet als geïsoleerd probleem. Aanvaarding van de motie op stuk nr. 20, van de leden Poppe en Van Gent, ontraad ik. In de motie wordt ik namelijk uitgenodigd, wet- en regelgeving terzijde te schuiven.

Op de motie op stuk nr. 16 van het lid Van Gent c.s. zal ik, omdat ik de consequenties daarvan nog niet helemaal kan overzien, schriftelijk reageren.

De motie op stuk nr. 18 van het lid Van Gent komt aan de orde in het kader van de nota Wonen en de toelichting daarop, en in het kader van de proeve van een beleidskader. Die proeve kan de Kamer toegestuurd krijgen. Daarin is met name geformuleerd vanuit wat moet, en niet in de eerste plaats vanuit wat niet mag. Ik was eerlijk gezegd niet van plan, daaraan extra documenten toe te voegen. Laten we alle energie de komende tijd maar richten op het formuleren van de Woonwet. Als mevrouw Van Gent naast de door mij net genoemde stukken extra papier wil hebben, ontraad ik de motie. Anders adviseer ik haar, de motie in te trekken.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks):
De staatssecretaris heeft een schriftelijke reactie op mijn motie op stuk nr. 16 toegezegd. Staat hij daar dan wel sympathiek tegenover?

De **voorzitter**: De staatssecretaris heeft een schriftelijke reactie op alle moties toegezegd. Mijn verzoek aan hem is, die reactie voor het weekeinde naar de Kamer te sturen, zodat de reactie kan worden betrokken bij het stemadvies. Ik heb geconstateerd dat de motie op stuk nr. 6 van de heer Duivesteyn nog wordt gewijzigd. Ik heb verder geconstateerd dat de motie op stuk nr. 14 is ingetrokken.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks):
De motie op stuk nr. 16 is door een meerderheid van de Kamer ondertekend. Daarom vind ik het interessant, nu te horen wat de staatssecretaris daarvan vindt. Heeft hij daarover een positieve grondhouding?

De **voorzitter**: Hij heeft net gezegd dat hij dat nog niet kon beoordelen.

Staatssecretaris **Remkes**: Ik ga niet herhalen wat ik al gezegd heb.

De **voorzitter**: Verder constateer ik dat de staatssecretaris een analyse van het woonzorgaspect heeft toegezegd. Er komt nog een brief over de uitvoering van een aantal experimen-

ten, waarbij ook de woonvouchers zullen worden betrokken. Hiermee zijn we gekomen aan het eind van dit notaoverleg. Ik dank de staatssecretaris en zijn medewerkers voor de inbreng. Ik dank de mensen die nu nog op de publieke tribune zitten voor de belangstelling.

Sluiting 18.30 uur.