

Van Hoof

Minister **Hirsch Ballin**: Mag ik daaraan de vraag verbinden om indien de eventuele aanneming van het amendement op stuk nr. 26 daartoe aanleiding geeft, de mogelijkheid te creëren die wij zojuist hebben besproken?

Mevrouw **Noorman-den Uyl** (PvdA): Denkt de minister aan een eindstemming op 29 november?

De **voorzitter**: Dit is geen vraag aan de minister. Hier gaat de Kamer over.

Mevrouw **Noorman-den Uyl** (PvdA): De minister heeft gezegd dat hij tijd nodig heeft voor het vragen van een spoedadvies aan de Raad van State. De eindstemming door de Kamer in de huidige samenstelling kan uiterlijk op 29 november plaatsvinden. Wij zouden stemming door de Kamer in die samenstelling erg op prijs stellen.

De **voorzitter**: Als het amendement wordt aangenomen, is de procedure dat een verzoek om een spoedadvies naar de Raad van State gaat.

Mevrouw **Noorman-den Uyl** (PvdA): De minister stelt voor wel te stemmen over de amendementen, maar niet over de wet als zodanig. Dat kan dan op 29 november. De vraag is of het spoedadvies er voor die tijd kan zijn, zodat wij de behandeling van de wet binnen de huidige Kamerperiode kunnen afronden.

De **voorzitter**: Ik neem aan dat de minister daarover nog contact moet hebben met de Raad van State. Hij kan er nu geen antwoord op geven. Als hij daar snel contact over heeft, kan het betrokken worden bij het antwoord dat de Kamer nog krijgt.

De vergadering wordt enige ogenblikken geschorst.

Aan de orde is de behandeling van:

- **het wetsvoorstel Wijziging van artikel 247 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte en enkele andere wetten als gevolg van de modernisering van het huurbeleid vanaf 1 januari 2007 (Wet modernisering huurbeleid 2007) (30595).**

(Zie wetgevingsoverleg van 23 oktober 2006.)

De heer **Depla** (PvdA): Voorzitter, een puntje van orde. Gisteren heeft de minister in een brief een nota van wijziging aangekondigd. Die hebben wij nog niet gekregen. Ik wilde niet moeilijk doen, dus ik heb gewacht tot vijf minuten voor het debat, maar de nota is er nog steeds niet. Dan kunnen wij toch moeilijk met het debat beginnen.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Ik heb er ook op zitten wachten, voorzitter, en het lijkt ook mij vreemd om zonder nota van wijziging verder te gaan.

De heer **Hofstra** (VVD): Voorzitter, de brief was in zeer begrijpelijk Nederlands gesteld en daardoor kan ik mij heel goed voorstellen wat er in de nota van wijziging zal staan. Wij stemmen vanavond nog niet, dus het zou volstrekt onzinnig zijn om nu niet te beginnen.

De heer **Van Bochove** (CDA): Er wordt in de brief helder en bijna eendimensionaal beschreven wat de nota van wijziging zal inhouden. Iedereen kan er conclusies uit trekken en het is dan ook niet nodig om het debat om die reden uit te stellen.

De heer **Hermans** (LPF): Voorzitter, ik kan mij hierbij aansluiten. Als de nota van wijziging toch blijkt te verschillen van wat er in de brief staat, dan spreken wij elkaar ongetwijfeld nader.

De heer **Depla** (PvdA): Het punt is dat het blijkbaar niet zo eenvoudig is, want anders zou die nota van wijziging er natuurlijk allang geweest zijn.

De **voorzitter**: Ik kan alleen maar vaststellen dat er een meerderheid in de Kamer is om nu met dit debat te beginnen. Dat stel ik dan ook voor.

Mevrouw **Gerken** (SP): Ik zou nog een ander voorstel willen doen, voorzitter. Misschien zouden wij nu alleen de eerste termijn van de kant van de Kamer kunnen houden. Dan zou de minister dinsdag kunnen antwoorden en als de nota van wijziging dan beschikbaar is, kunnen wij de minister er nog per interruptie vragen over stellen, als daar aanleiding toe is. Ik vermoed dat er anders dinsdag wellicht een derde termijn nodig is. Misschien is het probleem op deze manier voor eenieder bevredigend op te lossen.

De **voorzitter**: Wil de minister erop ingaan dat de nota er nog niet is?

Minister **Winsemius**: Voorzitter, ik moet nog met de nota van wijziging naar het kabinet, dat morgen vergadert. Vanzelfsprekend zal de inhoud van de nota volstrekt hetzelfde zijn als wat ik in de brief heb aangegeven. Het was de bedoeling om de nota maandag bij de Kamer te bezorgen, opdat er dinsdag gestemd kan worden. Als er voor de Kamer toch verrassingen in blijken te staan, spreekt het vanzelf dat wij daarover nog een gesprek kunnen voeren.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Als de nota nog aan het kabinet moet worden voorgelegd, betekent het dat ze nog niet rond is. Ik vind het toch een wat vreemde gang van zaken om er nu wel over te spreken.

De **voorzitter**: De minister heeft aangegeven dat de nota er vóór dinsdag zal zijn, dus ik stel voor om nu met het debat te beginnen.

De heer **Depla** (PvdA): Dan is het wel mogelijk dat wij om een heropening van het debat zullen vragen, als de nota daar aanleiding toe geeft.

De **voorzitter**: Dat spreekt vanzelf, de Kamer heeft die mogelijkheid altijd.

De heer **Depla** (PvdA): Maar als ik zo om mij heen kijk, zie ik toch een meerderheid voor uitstel van het debat. U constateerde dat er een meerderheid voor uw voorstel is, maar dat is volgens mij niet zo.

De **voorzitter**: Ik heb geconstateerd dat er in de Kamer een meerderheid voor is om nu met het debat te

Voorzitter

beginnen. Het staat de Kamer altijd vrij om een debat te heropenen. De minister heeft gezegd dat de inhoud van de nota van wijziging in overeenstemming zal zijn met datgene wat aan de Kamer is meegedeeld, maar dat dit nog door het kabinet bekrachtigd moet worden. Ik stel dan ook voor, in ieder geval met de eerste termijn van de kant van de Kamer te beginnen.

Mevrouw **Koşer Kaya** (D66): Voorzitter, zou het niet veel beter zijn om eerst over de nota van wijziging te beschikken om een echt goed inhoudelijk debat te kunnen voeren? Dan zouden wij voorkomen dat wij nu de eerste termijn houden en dat wij na het verschijnen van de nota van wijziging opnieuw in debat moeten gaan.

De **voorzitter**: Mevrouw Koşer Kaya, ik wil ook met u in goede harmonie en vriendelijkheid blijven verkeren. Wij hebben hierover zojuist het debat gevoerd en ik stel echt voor om de Kamer met haar termijn te laten beginnen. Ik geef het woord aan de heer Depla.

□

De heer **Depla** (PvdA): Voorzitter. De manier waarop het wetsvoorstel nu door de Kamer wordt behandeld, past een beetje bij de inhoud ervan. Ondanks het feit dat ik de nota van wijziging nog niet heb gezien en het kabinet die ook nog niet heeft behandeld, ga ik toch nog een poging wagen om de minister en de regeringspartijen ervan te overtuigen dat het wetsvoorstel dat nu voor ons ligt niet aangenomen zou moeten worden.

Een van de bezwaren tegen het voorstel voor modernisering van het huurbeleid is dat de huurders in 2009 zo'n € 50 per maand meer huur gaan betalen en dat van 20% van de woningen waarvan de huren op termijn worden geliberaliseerd, die huren nog met een tientje per maand meer zullen stijgen. Voor de nieuwe huurders die in deze woningen terecht komen, pakt de situatie nog beroerder uit. Een woning in het overgangsgebied kost nu € 400 à € 600 en dat gaat als wij de Fundaweb site als maatgevend zien zo'n € 600 à € 800 worden. Ik illustreer de situatie met een paar voorbeelden. Stel dat je in een eenvoudige duplexwoning in Eindhoven woont. De WOZ-waarde van de woning is ongeveer € 170.000. Wordt dit wetsvoorstel aangenomen, dan zal de bewoner die al in het huis woont in 2009 € 55 meer dan nu betalen en een nieuwe huurder € 114 meer. Een vergelijkbare woning in 's-Gravendeel, vlak boven Dordrecht, heeft een WOZ-waarde van € 180.000 en een huurprijs van € 450. Als het voorstel van de minister wet wordt, betalen de huurders van dat huis in 2009 € 73 meer. Zou de huurder vertrekken, omdat hij de huur niet meer kan betalen, dan zou de nieuwe huurder € 624 oftewel € 174 meer huur gaan betalen. Zo kan ik nog een tijdje doorgaan. Een van de belangrijkste argumenten tegen aanneming van dit wetsvoorstel is dat voor heel veel mensen de woonlasten te veel stijgen.

Ik moet in dit verband een klein misverstand wegnemen. Veel mensen zeggen namelijk: dat is niet erg, want deze huurders worden voor de hogere huren gecompenseerd met de hogere huurtoeslag. Dat geldt echter slechts voor de 1 miljoen van die 3,5 miljoen huurders die huurtoeslag krijgen. Veel mensen oordelen dus iets te gemakkelijk over het probleem.

Misschien zou de huurverhoging de mensen nog uit te leggen zijn als die verhoging de goede zaak diende. De vraag is echter wat de mensen ermee opschieten. Worden er daardoor meer huizen gebouwd? Wordt de doorstroming beter? Allereerst wil ik ingaan op de vraag of hierdoor meer huizen worden gebouwd. Bij de woningbouwcorporaties klotst het geld tegen de plinten op. Dat riep niet alleen ik altijd, maar ook de partij van de minister. Er mag per jaar namelijk 3,5 mld. weggehaald worden voor de algemene middelen. Dus geldgebrek kan niet de reden zijn dat corporaties te weinig woningen bouwen. Juist particuliere investeerders zouden iets kunnen doen met het geld dat met die hogere huren wordt verkregen. Het bijzondere van het wetsvoorstel is echter dat met name de particuliere verhuurders in het zogenaamde middensegment enigszins worden belemmerd om meer huurwoningen te bouwen. Met de brief die wij gisteren hebben gekregen, probeert de minister die kwestie een beetje op te lossen, maar die oplossing geldt voor drie jaar, namelijk tot 2010 en niet voor de eeuwigheid. Dus voor alle woningen die vanaf 2011 in het overgangsgebied worden gebouwd, is er toch weer een probleem.

Verder vraag ik mij af waarom investeerders zich elke keer tot de gemeenten moeten wenden. Waarom moeten investeerders als zij kunnen bouwen en willen bouwen naast het aanvragen van allerlei vergunningen weer een nieuwe vergunning aanvragen? Die wordt namelijk geïntroduceerd. Als je een huurwoning wilt bouwen en de WOZ-waarde is onduidelijk waardoor je misschien in het overgangsgebied terechtkomt, moet je je eerst weer tot de gemeente wenden om naast alle andere vergunningen een nieuwe vergunning aan te vragen, de Winsemiusvergunning. Volgens mij kan niemand daarvoor zijn.

Gelukkig erkent de minister het probleem van de studentenhuisevesters, maar dat heeft hij opgelost door een nieuwe subsidie in het leven te roepen. Er komt zoiets als projectsteun. Volgens ons is dat niet de goede weg en daarom hebben wij het amendement op stuk nr. 20 ingediend. Ik kijk nu naar de collega's die afgelopen maandag allemaal aangaven dat het geen goed idee was om op deze manier de particuliere investeerders af te remmen. Daarom heb ik het amendement op stuk nr. 20 ingediend. Daarmee stel ik voor om alle huurwoningen met een huur hoger dan € 615 en 142 punten in de toekomst, los van de WOZ-waarde, geliberaliseerde, nieuwe huurwoningen te laten zijn. De particuliere beleggers zouden dan mogen doen waar zij goed in zijn, namelijk investeren. Wij zouden ze niet lastig moeten vallen met allerlei bijzondere regels.

VVD en CDA vinden dat ik overdrijf met mijn vijf tientjes huurverhoging voor iedereen, want de verhuurders hoeven geen gebruik te maken van de geboden extra huurruimte. Daar hebben zij helemaal gelijk in, want dat deden zij vroeger ook niet. Maar het verschil met vroeger is van dien aard dat het in de toekomst anders kan gaan. Ten eerste wordt de huursombenadering afgeschaft voor woningbouwcorporaties. Vroeger kregen de corporaties een dubbel slot: de huurverhoging werd gemaximaliseerd, maar ook de totale huursom van de corporatie werd op een lager bedrag neergezet. De huursombepaling wordt eruit geschoot, dus is de mogelijkheid van corporaties om de maximale huurverhoging te benutten, een stuk groter dan in het verleden. Als de VVD haar zin krijgt, moeten

Depla

de corporaties per jaar 3,5 mld. aan heffing gaan betalen. Ik daag de heer Hofstra toch echt uit om zijn uitspraak van afgelopen maandag te herhalen dat die huurruimte niet hoeft te worden gebruikt. Maar waar moeten de corporaties anders dat bedrag vandaan halen? Als zij die ruimte toch niet gaan benutten, waarom geven zij dan die ruimte, en waarom kunnen wij de huurders dan niet gewoon geruiststellen?

Doorstromen bevordert je niet door hogere huren, maar door woningen te bouwen, en door huurwoningen aan zittende bewoners te verkopen, en door een flexibeler huurbeleid. Maar men hoopt dat te bereiken door hogere huren. Het is wel degelijk mogelijk om meer flexibiliteit in het huurbeleid te krijgen, zonder de huren daarvoor fors te moeten verhogen. Bovendien is het de bedoeling dat de verhuurders de geboden huurruimte gaan gebruiken. De minister zei maandag namelijk dat hogere huren goed zijn voor de doorstroming, want het gat tussen koop en huur moet kleiner worden. Kortom, de minister is heel duidelijk, in tegenstelling tot de andere partijen: de huren moeten omhoog, want anders worden de huurders niet geprikkeld om te gaan kopen. Kan de minister dat nog eens uitleggen?

Probleem van die redenering is dat een koopwoning niet goedkoper wordt als je de huren verhoogt. De reden waarom veel mensen geen koopwoning kopen, heeft iets te maken met het feit dat de koopwoningen onbetaalbaar zijn. Het verhogen van de huren leidt dus niet tot het sneller kopen van een koopwoning. Sterker nog, de doorstroming wordt alleen maar geremd door dit voorstel, omdat de zittende huurders meer rechten hebben gekregen dan de nieuwe huurders. Het gevolg is dat het slim is om te blijven zitten waar je zit, waardoor de doorstroming wordt belemmerd. Het voorstel leidt dus niet tot meer doorstroming, omdat de zittende huurders meer rechten krijgen, er niet meer gebouwd wordt en met hogere huren de koopwoningen niet makkelijker te betalen zijn. Kortom, dat kan geen reden zijn om dit wetsvoorstel in te voeren, terwijl iedereen wel graag de doorstroming wil vergroten.

Ik kan niet anders dan concluderen dat wij langzaam maar zeker per 1 januari 20% van de sociale huurwoningen gaan privatiseren. De effecten zijn duidelijk, en werden maandag door geen enkele fractie, noch door de minister weerlegd. Ik ben daar blij mee, zodat ik dat expliciet memoreer. Wij kregen pas een verschil van opvatting over hoe het uiteindelijk kan worden gecorrigeerd. Maar iedereen wil graag gemengde wijken, en iedereen wil dat juist op het platteland, in de gemeenten rond de grote steden en in de betere buurten meer betaalbare huurwoningen komen, en juist de duurdere woningen in de wijken met veel goedkope huurwoningen. Door de WOZ-waarde te kiezen als basis om te bepalen voor welke huurwoningen de huren op termijn worden vrijgegeven, roeien wij de verkeerde kant op. Juist op de plekken waar wij het meest betaalbare huurwoningen willen, verdwijnen er het meest. Maar geen nood, met lokaal maatwerk kunnen de gemeenten de verslechtering die met deze wet teweeg wordt gebracht weer corrigeren. Het doet mij een beetje denken aan het verhaal van Moos en de rabbijn. Moos woonde met al zijn kinderen in één kamer. Hij vroeg aan de rabbijn wat hij moest doen. De rabbijn vertelde hem dat hij een geit moest nemen, wat Moos ook deed. Het werd een geweldige rotzooi in de kamer van Moos en zijn kinderen, dus toen Moos de rabbijn een paar weken

later tegenkwam, vroeg de rabbijn aan Moos hoe het ging. Moos zei dat het beroerd ging. De rabbijn adviseerde hem om die geit weg te doen. Drie weken later zei Moos dat het geweldig ging: sinds het advies van de rabbijn ging het geweldig met hem. Dat is vergelijkbaar met datgene wat ik tegen het lokale maatwerk heb: wij voeren eerst een systeem in dat ons een stap terugbrengt. Er zal immers meer ruimtelijke segregatie ontstaan in plaats van minder. Juist in de buurten waar wij meer betaalbare huurwoningen willen, zorgen wij ervoor dat de meeste huurwoningen die er zijn weer duur worden. Vervolgens roepen wij een circus van lokaal maatwerk in het leven: wij halen die geit daarmee als het ware uit het huis. Het zou fijn zijn als het net zo effectief was als die geitactie van Moos. Toch heb ik daar twee bezwaren tegen. In de eerste plaats wil ik net als Moos dat het niet slechter wordt maar beter. Op het platteland moeten meer betaalbare huurwoningen komen en in de stad moeten wij tegengaan dat er een concentratie ontstaat van mensen met lage inkomens. In de tweede plaats zal het in dit geval niet zo goed werken als wij de geit de deur uit doen. Dat maatwerk werkt immers niet zo goed. De minister heeft die negentig brieven gelezen. Nagenoeg elke gemeente geeft te kennen dat zij geen vertrouwen heeft in het lokale maatwerk. Maandag is gezegd dat de betreffende wethouder dan maar iets moet doen en dat hij anders slap is. Al die brieven zijn dus afkomstig van slappe wethouders. Daarmee moeten wij het in Nederland dus doen. Het punt is dat die wethouders naar mijn idee gelijk hebben. Welk instrument kunnen zij tegen die woningbouwcorporaties en de randgemeenten inzetten? Twee jaar geleden is toegezegd dat de Huisvestingswet binnen een jaar zou zijn aangepast. Een jaar geleden heb ik met de heer Van Bochove een motie ingediend. Toen werd ons gemeld dat die wet dit voorjaar zou zijn aangepast. Later is gezegd dat dit aan het eind van dit jaar zal gebeuren en afgelopen maandag werd zelfs gesproken over eind van dit jaar, begin volgend jaar. Dat heb ik met het ministerie van VROM overigens wel vaker meegemaakt: een maand duurt een kwartaal, een kwartaal duurt een jaar en met een jaar wordt drie jaar bedoeld. Wij zijn van mening dat al die zaken netjes geregeld moeten zijn voordat maatwerk effectief kan zijn. Het lijkt ons dus niet goed om eerst het gehele systeem door te voeren en dan te hopen dat op termijn de instrumenten bij de gemeenten terechtkomen die nodig zijn om het beoogde maatwerk te leveren.

Het punt is dat wij op 1 januari aanstaande een onomkeerbare stap zetten. Al die verhuurders menen dan dat zij het recht hebben gekregen om de huren op termijn extra te verhogen. Zij zullen dat nooit vrijwillig teruggeven. Wij moeten er dus voor zorgen dat de instrumenten op orde zijn voordat wij dergelijke onomkeerbare stappen zetten. Bovendien moeten wij concluderen dat het lokale maatwerk sporen van willekeur in zich bergt. De vorige keer heeft de minister de criteria voorgelezen. Toch hecht ik eraan om het gebied van Eindhoven als voorbeeld te noemen. De betreffende gemeenten schrijven terecht dat Son en Breugel en Nunen met maatwerk te maken krijgen. Dat geldt echter niet voor de gemeenten Valkenswaard en Laarbeek die ongeveer in dezelfde situatie zitten. Kan de minister mij uitleggen wat het specifieke verschil is tussen Nunen aan de ene kant en Valkenswaard aan de andere kant? Ik doel dan niet op het nogmaals voorlezen

Depla

van de criteria. Ik kom niet uit die gemeenten, maar heb daar jarenlang gewoond. Naar mijn idee is het verschil niet zo groot dat er een verklaring is te geven voor het feit dat het ene verzoek is ingewilligd en het andere niet.

Als wij het bestrijden van segregatie prioriteit geven, moeten wij niet alleen mooie teksten schrijven nu het erop aankomt. Wij moeten echt proberen om het verschil tussen rijke en arme buurten kleiner te maken in plaats van groter.

Al zou ik het optimisme met de heer Van Bochove delen dat die corporaties vanzelf maatwerk gaan leveren, dan was er nog een probleem: in de voorstellen voor corporaties kiest de minister er immers voor om woningen in het overgangsgebied tot een commerciële activiteit te maken. De werkelijke bedoeling is duidelijk: als een woning in het overgangsgebied staat, is er sprake van een commerciële activiteit van de woningbouwcorporatie. Het is dan absoluut niet de bedoeling om in het kader van het maatwerk de huur gereguleerd aan te bieden. Als de minister de kwestie van het maatwerk daadwerkelijk serieus neemt, moet hij tegen de corporaties zeggen dat niet meer door de WOZ-waarde wordt bepaald of iets gereguleerd is, of dat iets een commerciële activiteit is of een sociale. Op het moment dat de woning in dat geval gereguleerd wordt aangeboden, dus onder de € 600, zal er sprake zijn van een sociale activiteit. Anders zal het een commerciële activiteit zijn. Ik roep de minister op om dat alsnog te doen. Daartoe dien ik de volgende motie in.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat lokaal maatwerk noodzakelijk is om voldoende betaalbare huurwoningen te behouden in dorpen, gemeenten rond de steden en de betere buurten in de grotere steden;

overwegende dat woningcorporaties daardoor de mogelijkheid hebben om woningen die in het overgangs- of geliberaliseerde segment vallen toch gereguleerd te verhuren;

verzoekt de regering, bij de uitwerking van de voorstellen voor de corporatiesector er zorg voor te dragen dat het beheer, onderhoud, renovatie en verhuur van woningen die vrijwillig in het gereguleerde segment, met een huurprijs lager dan genoemd in artikel 13, lid 1, sub a, Wet op de huurtoeslag, verhuurd worden, als sociale activiteit worden getypeerd,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**: Deze motie is voorgesteld door het lid Depla. Naar mij blijkt, wordt zij voldoende ondersteund. Zij krijgt nr. 25 (30595).

De heer **Depla** (PvdA): Dan kom ik bij mijn amendement op stuk nr. 24 over de huurtoeslag. Wanneer je in het overgangsgebied woont, met een huurtoeslag, moet je je wel drie keer bedenken of je een tijdelijke baan zal aanvaarden met uitzicht op een vaste baan. Wanneer niet

de zekerheid bestaat dat het tijdelijke werk tot een vaste baan leidt en je bent na een halfjaar je werk kwijt, heb je het probleem dat je de huurtoeslag kwijtraakt. Dat is een belangrijk aspect bij de afweging om die baan te aanvaarden. Dat is een ongewenste situatie. We willen allemaal dat mensen geprikkeld worden om aan het werk te gaan en om een betere baan te krijgen. Mijn amendement op stuk nr. 24 strekt ertoe, te voorkomen dat mensen die in het overgangssegment wonen de huurtoeslag kwijtraken. Dit sluit ook aan bij de ooit aangenomen motie-Van Bochove/Van Gent, die bij de begrotingsbehandeling is ingediend, die gaat over mensen die toch huurtoeslag ontvangen ook als zij hun baan kwijtraken.

Voorzitter. Dan kom ik bij mijn bezwaren rondom de WOZ-waarde. De minister zei tijdens het wetgevings-overleg dat de beroepsprocedures geen enkel probleem vormen. Hij zei dat de wet binnenkort wordt aangepast en dat er binnen een jaar helderheid is over de WOZ-waarde. Dat is misschien waar als het gaat over de gemeenteprocedures, maar in die wet wordt echt niet geregeld dat de procedures bij de rechtbank, het Hof en de Hoge Raad rond zijn. Ik meen dat de stelling van de minister dat dit binnenkort opgelost is zich beperkt tot de gemeenten. Wij hadden vooral problemen met de beroepsprocedures daarna. Ik heb wat voorbeelden uit het veld waaruit blijkt dat alleen al de eerste termijn bij de rechtbank twee jaar in beslag kan nemen. Dan heb ik het nog niet eens over de volgende stappen. De optimistische stelling van de minister dat de kwestie van de WOZ-waarde binnen een jaar onomstotelijk duidelijk is, klopt niet, met als gevolg dat mensen soms jarenlang moeten wachten op de vaststelling door de huurcommissie of zij wel of geen huurtoeslag krijgen. Vervolgens moeten zij afwachten of zij de huurtoeslag niet alsnog terug moeten betalen, omdat pas na vier jaar duidelijk blijkt dat de aanvangshuur te hoog was en zij te veel huurtoeslag hebben ontvangen. Mijn vragen hierover heeft de minister niet adequaat beantwoord. Ik vraag hem om dat alsnog te doen.

De minister is ook niet ingegaan op de fictie van het appartementsrecht. In de brief staat wel dat in Overijssel is aangetoond dat de marktwaarde en de WOZ-waarde bijna gelijk zijn en dat de WOZ-waarde om die reden een geweldig instrument is. Het probleem is echter dat er in Overijssel niet zoveel gesplitste appartementen zijn. Ook in Overijssel is het probleem niet opgelost, want de appartementen die gesplitst verkocht worden zijn niet te vergelijken met de appartementen die niet gesplitst verkocht worden. Een gemeente geeft namelijk meestal pas toestemming om een woning gesplitst te verkopen op het moment dat de woning opgeknapt is. De gemeente geeft terecht geen gelegenheid om uitgewoonde appartementencomplexen in stukjes te hakken en te verkopen. De Waarderingskamer heeft aangegeven dat een verkochte huurwoning niet hetzelfde is als een huurappartement. De Waarderingskamer stelde dat dit serieuze ficties zijn. Het is dus niet de werkelijkheid, met het risico dat de WOZ-waardes te hoog worden vastgesteld voor die appartementen.

Dan kom ik op de mogelijkheid om bezwaar te maken tegen de WOZ-beschikking. Dat was maandag een moeilijk punt. Wij hadden al een stap gezet: de mensen die tussen 1 januari 2005 en 1 januari 2007 een woning hebben betrokken, mogen alsnog bezwaar maken tegen de beschikking. Daar is nu bijgekomen dat de mensen

Depla

met een woning waarvan de WOZ-waarde 5% afwijkt van de grens van het overgangsgebied, nu ook nog een bezwaarschrift mogen indienen. Dat is mooi. Dat is een klein stapje de goede kant op, maar de mensen die in 2005 een WOZ-aanslag hebben ontvangen konden toen niet vermoeden dat die nu zulke grote consequenties heeft. Ik vind het nog steeds niet uit te leggen dat zij geen recht hebben om daartegen alsnog bezwaar aan te tekenen. De minister zegt dat zij dat toen hadden kunnen weten, maar twee of drie jaar geleden konden de mensen niet weten dat de wet uiteindelijk door zou gaan. Je kunt niet van mensen verwachten dat zij zich zo met het Haagse beleid bezighouden dat zij precies weten welke wetten op stapel staan en welke wetten in behandeling zijn. Gelet op de rechtsbescherming vind ik het niet meer dan logisch dat deze mensen alsnog het recht krijgen om bezwaar te maken tegen de WOZ-taxatie.

Die 5% is ook te weinig. De aanpassingen die worden verricht, kosten soms vele tienduizenden euro's. Stel dat de grens ligt op € 195.000 en mijn woning is getaxeerd op € 240.000. Dan zou je nog steeds bezwaar moeten kunnen maken, want er zijn ook voorbeelden waarbij € 40.000 tot € 50.000 van het taxatiebedrag af gaat. Wij willen daarom alle mensen de gelegenheid geven om bezwaar te maken tegen de WOZ-taxatie van 2005. Daarom heb ik het amendement op stuk nr. 22 ingediend, waarin dat netjes in de wet wordt geregeld.

Maandag hebben wij ook gesproken over 2008 en 2010. In de wet is geregeld dat het overgangsgebied wordt vrijgegeven als de woningbouwafspraken van 2008 zijn gehaald. Volgens mij is dat in strijd met de toezegging die de vorige minister van VROM aan het CDA heeft gedaan. De heer Van Bochove zei het in een mooie zin: als je een markt gaat liberaliseren waar tekorten zijn, dan leidt dat ongelukken. Als er in 2008 een tekort van 2% is, zou er pas een evenwicht op de markt zijn bij 1,5%. Dat is natuurlijk geen echt evenwicht, maar dat was de stelling. Zit je in 2008 op 2% en kan het overgangsgebied geliberaliseerd worden, dan krijg je dus die ongelukken waarvoor de heer Van Bochove heeft gewaarschuwd. Blijkt in 2010 echter dat die 1,5% niet is gehaald, dan staan wij met lege handen. De minister heeft ook een evaluatie toegezegd. Pakt het allemaal niet zo uit als de minister verwacht, dan lijkt het mij verstandig dat in 2009 niet allerlei woningen al geliberaliseerd zijn. Aan de ene kant staat dus de toezegging aan de Kamer, aan de andere kant het adagium dat je niet moet liberaliseren zolang er een woningtekort is. Om de evaluatie een serieuze kans te geven, heb ik het amendement op stuk nr. 23 ingediend. Ik zag het toezeggen van de evaluatie meer als een stap voorwaarts, om de kou uit de lucht te nemen. De grootste pijn is echter dat wij op 1 januari op 20% van de huizen het etiket "geliberaliseerd op termijn" plakken. Daarmee geef je verhuurders een vermogensbestanddeel. Je kunt dat in 2009 dus niet zo makkelijk terugdraaien.

Ik wil het nu graag hebben over de WOZ-waarde en het puntenstelsel waarmee de huur voor het geregelde gebied wordt bepaald. Dat is het deel dat niet op termijn wordt geliberaliseerd. De 25 punten die in het puntenstelsel voorkomen voor de woonomgeving worden eruit gehaald. De WOZ-waarde wordt erin gestopt. Als de rente daalt, stijgt de WOZ-waarde. De omgeving wordt dan mooier. Dat is natuurlijk heel bijzonder: als de rente daalt of als de economie iets

verandert, wordt de omgeving van het huis mooier. Maar goed, zo is het nu geregeld. Een tweede bezwaar is dat wij voor elk individueel huis de WOZ moeten bepalen. Het derde bezwaar is dat de huur blijft stijgen, als de WOZ-waarde stijgt.

Wij snappen best dat het raar is dat een woning die even groot is, op een plek waar iedereen graag wil wonen, een lagere huur heeft dan een woning die even groot en mooi is op een plek waar mensen minder graag willen wonen. Maar laten wij deze wijziging niet aangrijpen om de huren als geheel omhoog te duwen, want dat doen wij. Door een percentage van de WOZ-waarde in het puntenstelsel te stoppen, maken wij de huren over de hele linie hoger in gebieden waar druk op de woningmarkt is. Wij zijn niet alleen omgevingsfactoren erin aan het stoppen, maar wij duwen via de achterdeur, of liever via de voordeur, de huren weer omhoog.

Aangezien wij dat niet willen, hebben wij een amendement ingediend op stuk nr. 21, waarin wordt geregeld dat in de wet staat waar de huurpunten over kunnen gaan. Dat moet worden uitgewerkt in nadere regelgeving, want zo zit de structuur van de wet in elkaar. Wij hebben als systeem bedacht dat alle woningen met een WOZ-waarde tot € 130.000 5 punten krijgen; tussen € 130.000 en € 150.000 10 punten; tussen € 150.000 en € 175.000 15 punten; dan tot € 195.000 20 punten en daarboven 25 punten. Dan kijk je niet naar een individuele woning, maar naar de gemiddelde WOZ-waarde van een postcodegebied. Als dat leidt tot onredelijke uitkomsten, kan elke gemeente in het eigen puntenboek voorstellen om het anders te doen.

De kern is om de WOZ-waarde wel een plek te geven in de woonomgeving, maar niet via procenten die een opwaartse druk geven op de huren. Op die manier komen wij er wel aan tegemoet dat de woonomgeving op een realistischere manier wordt weergegeven dan door bushaltes of de breedte van de stoep. Er wordt meer gekeken naar de gewildheid van een buurt, zonder dat het hele huurgebouw omhoog wordt geduwd. Dat is de strekking van het amendement op stuk nr. 21.

Een ander punt dat wij heel belangrijk vinden, is energiebesparing. De minister was daar nog een jaar mee bezig, dus toen bedachten wij dat wij er zelf iets moois van kunnen maken om hem te helpen, want het is wel een punt dat hem na aan het hart gaat. Het gaat ons ook na aan het hart, omdat de stookkosten een steeds groter deel vormen van de lasten van mensen. Als wij veel doen aan energiebesparing in woonhuizen, levert dat ook een goede bijdrage aan het terugdringen van de CO₂-uitstoot.

Wij hebben een vergelijkbaar amendement gemaakt om in de wet op te nemen waar het puntenstelsel over gaat. In een AMvB moet worden uitgewerkt dat er naar drie punten wordt gekeken, namelijk geïsoleerd glas, de stookinstallatie en een geïsoleerd dak. Als je geen van die dingen hebt, krijg je 15 aftrekpunten, als je twee van de drie hebt, krijg je er 7 en als je ze alledrie hebt, krijg je 0 aftrekpunten. Wij snappen ook wel dat het niet kan bij monumenten, omdat je daar geen dubbel glas mag hebben, dus monumenten sluiten wij buiten deze regeling. Op deze manier hebben wij een regeling waardoor per 1 januari al een positieve prikkel op de stookkosten wordt ingebouwd voor verhuurders en huurders, door in het puntenstelsel op te nemen dat men vooral moet investeren in energiebesparing. Dat is het

Depla

amendement op stuk nr. 19. Ik vind zelf dat dit erg mooi is geworden.

Ik kan niet anders dan concluderen dat wij jarenlang een goed debat over het wetsvoorstel hebben kunnen voeren, maar dat de ruimte daarvoor op het laatste moment is verdwenen. Er moesten hogere huren binnengehaald worden, omdat het begrotingsprobleem voor de verkiezingen moest worden opgelost. Ik blijf het principieel onjuist vinden dat huurders die net iets meer verdienen dan de huurtoeslaggrens, exclusief moeten opdraaien voor de kosten van huursubsidie. Ik ben erg geïnspireerd door het voorbeeld dat de heer Hofstra heeft gebruikt. Ik vind het een raar systeem dat als er zes mensen die in een portiek wonen, waarvan er twee huurtoeslag hebben, zij allemaal meer huur gaan betalen om de huurtoeslag van die twee mensen te kunnen betalen. Huurtoeslag is iets wat wij met z'n allen betalen. Waarom een specifieke extra belasting voor die huurders? Ondanks alle kritiek op het voorstel gaat het toch door. Die kritiek wordt breed gedragen, door de uitvoerders, maar ook in de Kamer en eigenlijk ook door uzelf. Ook het verzet van het CDA is helaas gebroken. Wij hebben lang zij aan zij in de debatten met minister Dekker kunnen optrekken om dit voorstel te verbeteren. Wij waren het niet eens over de woonlasten. Het CDA vond het niet zo erg dat die woonlasten vijf tientjes omhoog gingen. Dat vonden wij wel. Maar over de segregatie-effecten, de uitvoerbaarheid en het gegeven dat je niet moet liberaliseren in een overspannen markt hebben wij keer op keer gediscussieerd en de minister teruggestuurd.

Helaas is de druk nu zo hoog geworden dat dat niet meer lukt. Helaas heeft ook deze keer weer de VVD de doorslag gegeven. Ik heb vanmiddag bij de presentatie van de CPB-berekeningen van de heer Blok begrepen dat dat ook bij een volgend kabinet waar de VVD in zit, het geval zal zijn. Hij zei immers dat zij altijd de financiële paragrafen van een regeerakkoord maken. Ik maak mij dan ook wel enigszins zorgen dat als dit kabinet overhoopt mag blijven zitten en die heffing weer in het regeerakkoord komt, de huren nog verder zullen stijgen.

Kortom, het is niet zo'n geweldig voorstel. Sterker nog, het is eigenlijk een heel slecht voorstel. Iedereen is er ongelukkig mee. Maar de truc van de geit is uitgehaald om het voorstel even slecht te laten zijn, maar toch het idee te geven dat het minder erg is. Ik kan niet anders dan concluderen dat onze amendementen het wetsvoorstel een stukje beter maken. Maar aan het eind kom je maar tot één conclusie: als wij de kans zullen krijgen, zullen wij dit wetsvoorstel terugdraaien omdat huurders in Nederland recht hebben op normale woonlasten. Mensen in Nederland zitten te wachten op meer woningen in plaats van minder woningen. Mensen zitten te wachten op een betere doorstroming. Daarom kunnen wij dit wetsvoorstel niet gebruiken.

Mevrouw **Gerkena** (SP): De heer Depla gebruikte ongeveer dezelfde woorden in eerste termijn. Hij zei: als wij de kans krijgen... Wat betekent dat nu eigenlijk? Betekent dit wanneer u het erdoor krijgt bij de coalitie-onderhandelingen straks? Of zegt u: dit is voor mij ook het breekpunt in de coalitieonderhandelingen?

De heer **Depla** (PvdA): Als wij met elkaar de coalitie-onderhandelingen zouden voeren, dan zouden wij daar heel snel uit zijn. Vanaf het moment dat deze plannen er

liggen, zeggen wij: onze inzet aan de informatietafel is om dit plan terug te draaien. Ik vermoed dat dat ook uiteindelijk niet zo'n probleem zal zijn, omdat de meeste mensen ongelukkig zijn met dit voorstel. Wij kunnen dan mooi de gelegenheid aangrijpen om er een beter voorstel van te maken.

De heer **Hofstra** (VVD): Het verbaast me dat de heer Depla nu wederom zegt: als de PvdA aan de macht komt, zullen wij dit terugdraaien. Maar u denkt toch niet dat u alleen kunt regeren in dit land? Als ik u was, zou ik wat voorzichtiger zijn. Er is een heel goed systeem. U begaat echt een fout als u denkt dat u dit direct terug moet draaien.

De heer **Depla** (PvdA): Volgens mij was het antwoord op de vraag van mevrouw Gerkena heel duidelijk. Als wij mee mogen formeren, dan is ons vertrekpunt om dit wetsvoorstel terug te draaien. Ik heb er alle vertrouwen in dat ik eventuele coalitiepartners kan overtuigen. Iedereen in de Kamer, inclusief u zelf, is zeer kritisch over het wetsvoorstel. Wat dat betreft, moet het toch geen enkel probleem zijn om na de verkiezingen rustig een beter wetsvoorstel in elkaar te draaien dat niet onder de druk van die bezuiniging van 250 mln. per jaar staat.

□

Mevrouw **Gerkena** (SP): Voorzitter. Dat wordt geen Paars, denk ik dan. Met een glimlach, zoals u ziet.

Bij het wetgevingsoverleg heeft de SP-fractie aangegeven dat een van onze grote bezwaren tegen het wetsvoorstel is, dat het de segregatie bevordert, met name in gebieden waar nu al een grote spanning op de woningmarkt bestaat. Juist in die gebieden blijkt dat in vrijwel alle wijken buiten de achterstandswijken en in de randgemeenten van de grote steden een groot deel van de betaalbare huurwoningen geliberaliseerd kunnen worden. Een concentratie van huurders met lage inkomens in een steeds kleiner aantal wijken zal daardoor versterkt worden. Dat bezwaar is ook door anderen naar voren gebracht. Vandaar dat ik verwacht dat er veel steun zal zijn voor de amendementen op de stukken nrs. 16 tot en met 18.

In het amendement op stuk nr. 16 wordt geregeld dat voor gemeenten of gebieden waar meer dan 25% van de voorraad geliberaliseerd zal worden bij gebruik van de standaardgrenswaarden voor de regio, een hogere grenswaarde wordt vastgesteld. Wij zijn namelijk van mening dat het onwenselijk is dat het percentage geliberaliseerd hoger dan 25% wordt.

In het amendement op stuk nr. 17 wordt geregeld dat voor een gemeente een hogere grenswaarde kan worden vastgesteld indien bij het gebruik van de standaardgrenswaarde voor de desbetreffende regio onvoldoende kan worden voorzien in de huisvesting van woningzoekenden met een laag inkomen. In het wetsvoorstel is sprake van een kanbepaling. Dit suggereert dat de minister, in een situatie waarin een gemeente onvoldoende kan voorzien in de woningbehoefte van mensen met een laag inkomen, desondanks kan besluiten de liberalisering onverkort door te zetten. Kan de minister ons hiervan de volkshuisvestelijke redelijkheid uitleggen? Die lijkt ons namelijk ver te zoeken. Iedereen die dit met ons eens is, doet er verstandig aan dit amendement te steunen.

Gerkens

Ten slotte hebben wij het amendement op nummer 18 ingediend, waarmee wordt beoogd een stokje te steken voor het liberaliseren van huurwoningen in gemeenten die te ver onder het regionale gemiddelde voor het aandeel sociale huur zitten. Onder sociale huur versta ik in dit geval: niet-geliberaliseerde huur, dat wil zeggen onder de huurtoeslaggrens. Als gemeenten nu al onder 50% van het regionale gemiddelde zitten, is het absoluut onwenselijk dat er nog meer huurwoningen uit het betaalbare segment verdwijnen. Dat staat ook haaks op de motie-Bos, aangenomen bij de algemene beschouwingen in 2004. Met het amendement wordt het volgende geregeld. Stel dat in een regio het gemiddelde aandeel sociale huur bijvoorbeeld 35% is. Als een gemeente in die regio dan onder de 17,5% uitkomt, mag er in die gemeente niet worden geliberaliseerd. Zodra de gemeente voldoende betaalbare woningen erbij bouwt en daarmee boven de 17,5% uitkomt, mag er wel worden geliberaliseerd. In dat opzicht is het een heel gematigd, ik zou bijna zeggen: liberaal, amendement. Ik reken dan ook op de steun van de fractie van de VVD, de partij die de scepter zwaait in zoveel gemeenten met een enorm tekort aan betaalbare huurwoningen.

Tijdens het wetgevingsoverleg heeft de minister aangegeven dat hij de segregatie wil aanpakken met maatwerk en met de Huisvestingswet. Op een vraag van mevrouw Koşer Kaya moest hij toegeven dat slechts 31 van de 67 maatwerkverzoeken zijn ingewilligd. Ik kan daaraan toevoegen dat onwillige gemeentebesturen, die helemaal geen behoefte hebben aan een evenwichtige woningvoorraad, helemaal geen maatwerkvoorstellen hebben ingediend. Ook het gebruik van de huisvestingswet om de segregatie tegen te gaan is voorlopig nog een boterzacht instrument. De drie door mij ingediende amendementen zijn daarentegen zeer concreet en zij werken in alle gemeenten, ongeacht de lokale politieke wind.

Tijdens het wetgevingsoverleg heb ik erop gewezen dat door het wetsvoorstel relatief veel eengezinswoningen en andere grote woningen zullen worden onttrokken aan de sociale voorraad. Dat is een zeer ongewenste ontwikkeling voor de grote gezinnen, die nu al veel te weinig keus hebben aan grote woningen. De minister heeft hierop geantwoord dat deze voorraad via regionaal overleg op peil zal worden gehouden; zie de aanpak van de Bijlmer. Ik begrijp dit antwoord niet. De herstructurering van de Bijlmer vond plaats voor de indiening van dit wetsvoorstel. Daarna zijn er bij mijn weten ook in de Bijlmer veel eengezinswoningen in de sociale huursector verkocht en zijn er vrijwel alleen eengezinswoningen in de koopsector bijgebouwd. Mijn vraag aan de minister is daarom nog steeds: waar moeten straks de grote gezinnen, die zijn aangewezen op sociale huurwoningen, naartoe? Moeten zij naar een 3 of 4-kamerportiekflat?

Daarmee kom ik op een volgend aspect, te weten het vervallen van de mogelijkheid om een huurtoeslag aan te vragen voor zittende huurders in het te liberaliseren deel van de huurwoningen. Dit betreft 600.000 huurders. Slechts een klein deel van hen ontvangt nu al huurtoeslag. Deze groep behoudt de huurtoeslag, zij het dat men niet gecompenseerd wordt voor de extra huurverhogingen die ook voor hen zijn toegestaan. Mensen die nu geen huurtoeslag ontvangen en straks te maken krijgen met inkomensachteruitgang, bijvoorbeeld door ontslag, arbeidsongeschiktheid of pensionering, kunnen volgens dit wetsvoorstel fluiten naar hun recht op

huurtoeslag. Dat aspect is in de eerste termijn nog niet aan de orde geweest. Kan de minister van VROM de SP-fractie uitleggen wat hier nu redelijk aan is? Staat dit nu niet haaks op alle beginselen van rechtsgelijkheid? Waarom zouden alleen zittende huurders die nu al huurtoeslag ontvangen dat recht behouden, terwijl andere zittende huurders, die straks aan exact dezelfde criteria voldoen, geen recht hebben op huurtoeslag? De SP-fractie steunt het aangekondigde amendement van de heer Depla op dit onderdeel van het wetsvoorstel.

Dan kom ik nu op het gebruik van de WOZ-waardebeschikking over 2005 als basis voor de liberalisering. Heel veel huurders hebben nooit de gelegenheid gehad om bezwaar te maken, of zij hadden op het desbetreffende moment geen reden om aan te nemen dat zij er belang bij zouden kunnen hebben bezwaar te maken. De minister van VROM erkende afgelopen maandag dat dit een gevoelig punt is. Hij zei dat hij het liever anders had gezien, maar dat hij daarin geen keus heeft. In zijn brief van gisteren suggereert de minister dat hij verregaande concessies heeft gedaan door de mogelijkheid van bezwaar tegen de WOZ-beschikking van 2005 uit te breiden. In werkelijkheid gaat het echter slechts om marginale verruimingen. Huurders van een woning waarvan de vastgestelde WOZ-waarde meer dan 5% hoger is dan de regionale grenswaarde, kunnen sowieso geen bezwaar meer maken. Dat is uit oogpunt van rechtszekerheid onacceptabel. De advocaat Sarolea en Backofficehuurteams hebben naar onze mening overtuigend aangetoond dat er vele voorbeelden zijn van WOZ-waarden die na beroep veel meer dan 5% verlaagd zijn. Sarolea heeft gedocumenteerde gevallen overlegd van 55, 19 en 16%, met de kanttekening dat dit de eerste uitgeprocedeerde casussen zijn in zijn praktijk. Dalhuisen zond ons vandaag voorbeelden van min 27%, min 40%, min 28% en min 37% – ik hoop dat de heer Hermans ook oplet bij dit verhaal – eveneens met de kanttekening dat dit nog maar het topje van de ijsberg is, omdat de meeste beroepszaken nog lopen. Met andere woorden: alle andere gevallen lopen nog en kunnen ook leiden tot een verlaging van meer dan 5%.

Als de Kamer het sterk verbeterde voorstel van de minister voor zoete koek aanneemt, zou dat inhouden dat een grote groep huurders begin 2005 bezwaar had moeten maken tegen de vaststelling van de WOZ-waarde – iets waar zij op dat moment geen belang bij hadden – omdat de Kamer dan eind oktober 2006 een wet aanneemt die hen in hoge mate dupeert. Moesten deze mensen soms helderziende zijn? Ik ga ervan uit dat mevrouw Koşer Kaya en de heer Hermans toch geen genoeg gaan nemen met deze aalmoes van de minister. De enige echte concessie zou zijn dat alle huurders van woningen in het te liberaliseren segment die alsnog bezwaar willen maken hiertoe in de gelegenheid gesteld worden, zoals wordt voorgesteld in het aangekondigde amendement van de heer Depla.

Sterker nog, de SP-fractie is van mening dat deze mensen expliciet geïnformeerd moeten worden door de overheid dan wel door de verhuurder over de mogelijkheid om alsnog bezwaar te maken en het belang dat zij in de nieuwe situatie hebben bij de vastgestelde WOZ-waarde. Ik zou hierop graag een reactie krijgen van de minister, maar ook van de fracties van D66 en de LPF. Backofficehuurteams heeft erop gewezen dat het openstellen van bezwaar tegen de WOZ-beschikking 2005 voor alle huurders boven de regionale grenswaarde van

Gerkens

het overgangsgebied ook weer tot allerlei juridische complicaties zal leiden. Dan zou de conclusie onontkoombaar zijn dat de basering van de grenswaarde op de WOZ-beschikking binnen de randvoorwaarde van fatsoenlijke rechtszekerheid alleen mogelijk is, indien wordt uitgegaan van de WOZ-beschikking over 2007. Ook hier zou ik graag een reactie van de minister op krijgen.

Ik wil hier ook al de voorspelling doen dat de leden van de Eerste Kamer, die net als de SP-fractie zeer hechten aan de kwaliteit van wetgeving, evenmin erg enthousiast zullen zijn over dit broddelwerk. Een minister die tot op heden bij ons een goede naam had op het terrein van bestuurlijke zorgvuldigheid, zou zich toch niet voor dit partijpolitieke karretje moeten laten spannen, zo herhaal ik nog maar eens.

Een volgend probleem bij het gebruik van WOZ-waarde waren de dubbele ficties: onbewoonde staat en niet bezwaard. De minister heeft het in zijn brief over niet bezwaard met erfpacht. Omdat het een technisch complex onderwerp is, wil ik op dit punt de reactie van Sarolea op de brief van de minister van gisteren invoegen. Hij stelt: de reactie van de minister op het naar voren gebrachte bezwaar ter zake van de tweede fictie komt neer op een onjuiste verwoording van dit bezwaar. Het gaat uitdrukkelijk niet om de fictie van niet bezwaard met erfpacht, want deze valt onder de eerste fictie, maar om de fictie dat gestapelde huurwoningen te allen tijde gewaardeerd worden alsof zij juridisch al gesplitst zijn, ook dus als zij niet gesplitst zijn. In verband met de strenge bouwkundige eisen voor het verkrijgen van een splitsingsvergunning is er feitelijk sprake van een groot waardeverschil tussen niet gesplitste en wel gesplitste portiekwoningen. In mijn brief aan u van 22 september heb ik gewezen op de forse kunstmatige opdrijving die hiervan voor veel, vaak oude, etages het gevolg is en kan oplopen tot bedragen in de orde van € 40.000 tot 70.000. Overigens is een en ander volgens mijn waarneming door de heer Giskes van de waarderingskamer ter hoorzitting van 19 oktober ronduit beaamd. Einde citaat.

Voorzitter. Dat liegt er niet om. Ik neem aan dat de minister van VROM zich voldoende aangesproken voelt door deze kritiek om ook hier uitgebreid op te reageren en zo nodig ook op dit deel nog met een nota van wijziging te komen. Daarnaast vraag ik mij af wat deze kritiek betekent voor de beoordeling van het wetsvoorstel door D66 en de LPF.

Het zou het beste zijn als het principe, de liberaliseringsgrens te baseren op de WOZ-waarde, helemaal werd verlaten. In de brief van de minister van 25 oktober is ook antwoord gegeven op de vragen over de problematiek van de kleine zelfstandige woningen. Volgens de minister is er in de praktijk alleen een probleem met studentenwoningen in gebieden met een ontspannen woningmarkt. Dat probleem wil hij oplossen met projectsteun via het centraal fonds. Die projectsteun is een sigaar uit eigen doos, waarbij andere woningcorporaties – dus andere huurders – de tekorten bij de studentencorporaties gaan bijspijkeren, terwijl het probleem in Den Haag door VVD en CDA veroorzaakt is. Kansas, het samenwerkingsverband van de studentencorporaties, typeerde de gang van zaken vandaag als volgt: "Het is voor ons onaanvaardbaar dat de minister een dreigende misser in het woningwaarderingssysteem niet wenst te corrigeren en er een heel circus van exploitatie en investeringssubsidies via het CFV gaat bijhalen, nog los van zijn kennelijk niet deskundige

opmerkingen over de financiële positie van de betreffende corporaties."

Kansas stelt als alternatief om voor woningen van minder dan 40 m² voor de huurbepaling uit te gaan van een fictief minimumoppervlak van 40 m². De SP-fractie is niet enthousiast over dit alternatief, omdat het risico's voor misbruik oplevert als nu ook particuliere verhuurders in dit gat gaan duiken. Nu 25 m² voor de prijs van 40 m², ziet u de advertentie al voor u? Wij onderschrijven wel de kritiek van Kansas op de bijspijkervariant van de minister. Wij zouden graag diens reactie krijgen op de kritiek.

Tijdens het wetgevingsoverleg heeft de heer Van Bochove gezegd dat de woningzoekendenbestanden zwaar vervuild zijn. Er zijn minder woningzoekenden dan uit de lijst blijkt. Ik neem aan dat hij dat als argument wil inzetten om in te stemmen met het onttrekken van 20% van de huurwoningen aan de sociale voorraad. De SP-fractie onderschrijft dat er best woningzoekenden staan ingeschreven die niet urgent een woning nodig hebben, al zijn het er wel steeds minder, omdat zij tegenwoordig jaarlijks moeten dokken om ingeschreven te staan. Maar een uitstekende indicatie van de druk op de ketel geeft het aantal inschrijvers per woning. De gegevens zijn voor de meeste gemeenten openbaar, zij zijn zo op te vragen via de internetsite van Woningnet. Dat heb ik eens gedaan voor Almere en Utrecht.

Almere heeft een piepjong, kwalitatief goed maar peperduur bestand. Op de 80 sociale huurwoningen die momenteel te huur staan, waren vandaag gemiddeld ruim 40 reacties binnengekomen. De twee goedkoopste woningen in hun klasse zijn met 343 en 234 inschrijvers verreweg de populairste.

In Utrecht staan vandaag 130 sociale woningen te huur, oud, met een lage kwaliteit en een lagere huur. Gemiddeld kwamen er vandaag 52 reacties, waarvan de meeste op het betaalbaarste deel van de voorraad.

Ik heb natuurlijk ook het artikel Lege galerijflats of lange wachtlijsten in het Aedes-magazine gelezen, het verslag van de discussie waar de heer Van Bochove ook aanwezig was, maar ik ken niet zoveel lege galerijflats en al helemaal niet in gebieden waar de woningnood hoog is. Ik daag de heer Van Bochove uit om eens met een overtuigender verhaal te komen dan de vervuilde wachtlijsten als argument om 20% van de betaalbare woningen met € 100 tot € 200 in huur te verhogen.

Tijdens het wetgevingsoverleg had de minister nog een zeer eigenaardig argument om te liberaliseren. Huizen met een lage huur zouden relatief vaak illegaal worden doorverhuurd. Als de basishuur hoger wordt, maakt dat de doorverhuur automatisch minder lucratief. Probleem opgelost, volgens de minister! Als je deze redenering doortrekt, zou je alle woningen moeten liberaliseren, want nu houd je in de ogen van de minister nog steeds 75% van de huurvoorraad over waar deze illegale praktijken welig tieren. Het klopt dat in de sociale voorraad illegale doorverhuur voorkomt, al wordt het verschijnsel door de minister wel groter gemaakt dan het is. De Zoeklichtonderzoeken in Amsterdam komen tot dusverre op gemiddeld 2% illegale doorverhuur. Dat is overigens wel 2% te veel. De minister schudt van nee, maar deze cijfers kloppen; ik kan hem de rapportages geven.

Waarom zouden wij deze praktijk niet gewoon bestrijden door gerichte controle in plaats van met het oneigenlijke middel van liberalisering?

Gerkens

Ik sluit af. Dit kabinet heeft meer kapotgemaakt dan mij lief is en het gaat daar ook tot op de laatste vergaderdag van de Kamer voor het verkiezingsreces tot diep in de nacht mee door. Of moet ik zeggen: als een dief in de nacht?

De heer **Hofstra** (VVD): Voorzitter. Wij kregen een duidelijke brief. Het eerste punt dat ik aan de orde wil stellen, is de kwestie van de investeringen in nieuwbouw, met name die door niet-corporaties. Vorige keer hebben wij uitgebreid gesproken over de onwenselijkheid dat die investeringen zouden afnemen of zelfs tot nul zouden teruglopen, omdat die woningen niet geliberaliseerd zouden kunnen worden verhuurd. De minister stelt voor om tot 1 januari 2010 hetzelfde regime toe te passen als tot 1 januari 2007, maar dat dan wel een afspraak tussen de belegger en de gemeente noodzakelijk is. Waarom zo ingewikkeld? Waarom kunnen wij niet gewoon zeggen dat een belegger investeert en de huur geliberaliseerd is wanneer hij geen prijs stelt op regulering? Dat zou veel handiger zijn. Waarom de beperking tot 2010? Wat gebeurt met de investering na dat jaar? Ik begrijp niet waarom dit jaartal wordt genoemd. Wat mijn fractie betreft, zou het dus nog wel een beetje liberaler mogen, zowel in de omschrijving als in de periode.

De heer **Depla** (PvdA): Ik veronderstel dat de heer Hofstra het hartgrondig eens is met mijn amendement op stuk nr. 20. Klopt dat? Ik regel daarin precies wat hij vraagt. Geen Winsemiusvergunning, maar vrijheid voor particuliere investeerders.

De heer **Hofstra** (VVD): Toen ik de heer Depla over het amendement sprak, dacht ik dat er wel wat in zat. Toen ik het las, dacht ik dat er wel heel veel tekst stond, waaronder een paar zinnen die mij niet helemaal bevallen. Misschien dat ik dat op een normaler tijdstip van de dag nog eens wat beter kan bekijken. Wij zijn nog niet aan de stemming toe. Ik ben blij dat de heer Depla mijn standpunt deelt.

Ik wil graag bevestigen wat de minister in eerste termijn heeft gezegd, namelijk dat op 1 januari 2008 wordt getoetst aan de vereiste bouwvolumes en dat in de regio's waar de volumes zijn gerealiseerd, sprake zal zijn van liberalisatie van het bekende overgangsegment. Mijn conclusie is dat dit op 1 juli 2008 ingaat. Dat leid ik ook af uit een ander amendement van de heer Depla waarover hij zojuist eveneens heeft gesproken. Ik verzoek de minister dit punt nog eens expliciet te bevestigen.

Voorzitter. Ik kan kort zijn. Met de rest van de brieven ben ik het eens. Als u dat op prijs stelt, kan ik nog wel een kwartier doorpraten. Ik wil dat echter niet doen. Korthedshalve verwijs ik naar onze heldere inbreng tijdens de 37 debatten die wij de afgelopen twee jaar hierover hebben gevoerd. Hierbij wil ik het laten.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Voorzitter. Wij spreken op een interessant tijdstip over de Wet modernisering huurbeleid. Jongstleden maandag hebben wij er ook uitgebreid over gesproken, maar een dermate ingrijpend wetsvoorstel vraagt om een nette plenaire afhandeling. Vandaar dat wij hier vannacht zijn.

Maandag is mij een aantal dingen opgevallen. Minister Winsemius heeft een beetje een houding van "Winsemius gaat het fiksen" of misschien wel "heeft het gefikst". Ik wil toch wel zeggen dat knap te vinden, al ben ik het met de inhoud van het wetsvoorstel helemaal niet eens. Maandag was af en toe sprake van een soort charmante onhandigheid. Zo heb ik het maar geïnterpreteerd. Maar ondertussen had de minister een houding van: ik laat mij niet gek maken door de oppositie, ik moet wellicht hier en daar iets toegeven om de LPF en misschien nog anderen mee te krijgen, maar wat er ook gebeurt, dit voorstel gaat door. Het viel mij daarnaast ook op dat de minister aan het begin van zijn beantwoording poneerde dat dit wetsvoorstel geen luxe is, maar noodzaak. Ik meende dat het nog interessant kon worden hoe hij dit zou gaan uitleggen. Hij had het over te lange wachtlijsten, zei dat er te weinig wordt gebouwd en dat er een forse kloof bestaat tussen vraag en aanbod, dat in Nederland een felle scheiding bestaat tussen huur en koop. Hij heeft het uitvoerig gehad over illegale praktijken. Mevrouw Gerkens heeft daarbij ook al stilgestaan. Het lijkt mij vrij simpel: die moet je gewoon keihard aanpakken. En de minister zei vervolgens ook het zonde te vinden om geld over de balk te gooien. Met al die overwegingen kon ik het eigenlijk helemaal eens zijn. Het betreft inderdaad een aantal ernstige problemen op het gebied van het wanbeleid in Nederland. Pikant was echter dat hij uit zichzelf er niet over begon dat er door dit kabinet zo'n dikke 500 mln. direct bij huurders wordt weggehaald. Als ik in zijn schoenen stond, zou ik daarover zelf ook niet zijn begonnen, want dit is natuurlijk geen leuk nieuws. De crux van dit voorstel, alle mooie woorden ten spijt, is natuurlijk dat er een dikke bezuinigingsopgave aan ten grondslag ligt.

De vraag is nu hoe de minister en het kabinet dit nu verder gaan regelen. Het lijkt er een beetje op dat de fracties van het CDA en de VVD zeker weten dat zij na wat aanpassingen dit voorstel gaan steunen. Bij de LPF zijn er twijfels, of moet ik zeggen dat die er maandag waren? Ook mevrouw Koşer Kaya staat niet te juichen bij dit voorstel; zij had maandag ernstige kritiek op de uitwerkingen van dit voorstel. Het is dus de vraag hoe je dit moet regelen.

Ik heb de minister maandag ook persoonlijk aangesproken. Ik dacht: hé, er komt een interessante en dwarse man op Volkshuisvesting te zitten met een eigen mening. Van die eigen mening heb ik echter nog niet zoveel gemerkt. Wat is zijn passie voor de volkshuisvesting? Ik somde zojuist de punten op waarom hij vindt dat dit huurbeleid nodig is. Ik vraag mij af hoe deze punten zich verhouden tot het voorliggende voorstel. De problemen worden niet opgelost en krijgen een zeer krampachtige wending. Het lijkt mij jammer om alleen maar ingehuurd te worden om de modernisering van het huurbeleid het laatste zetje te geven. Ik noemde het maandag een soort zetbaas; je moet het maar leuk vinden. Hij lijkt aan het voorstel niet zijn eigen wending te willen geven. Ik begrijp uiteraard dat hij daarvoor niet veel tijd had. Toch vraag ik mij af of deze Wet modernisering huurbeleid zijn passie voor de volkshuisvesting uitdrukt en of hij meent dat het hiermee allemaal goed kan komen. Had hij het wellicht heel anders aangepakt als hij van meet af aan dit dossier had beheerd? Dit soort vragen prikkelt mijn nieuwsgierigheid enorm. Wellicht kan de minister hierop nader ingaan.

Van Gent

Inmiddels zitten wij in de randen van de nacht en aan de vooravond van de verkiezingen. Ik zei maandag al dat het er erg op lijkt dat dit voorstel koste wat kost nog even door de Kamer geijst moet worden voordat wij op verkiezingsreces gaan. De heer Hofstra ging enorm mopperen omdat ik dat zei, maar dat zij maar zo. Waarom treden de partijen die vóór dit voorstel zijn en zo overtuigd zijn van hun gelijk niet met de borst vooruit en zelfbewust het kiezersvolk tegemoet om dit voorstel uit te leggen? Zij zouden niet te benauwd moeten zijn om dit de inzet van de verkiezingen te maken. Laat de kiezer zich hierover uitspreken. Als dit zulke geweldige voorstellen zijn, zullen er geen beren op de weg komen. Ik ben bereid om ook mijn versie van het huurbeleid aan de kiezers uit te leggen. Dat geldt ook voor een aantal andere partijen. Daarna moeten wij maar zien waar het schip strandt. Ik vind dit al met al geen prettige gang van zaken. Volgens mij is die bovendien moeilijk aan de buitenwereld uit te leggen.

Een crux van dit wetsvoorstel is het gedoe met de WOZ-waarde. Dat kun je nog wat aanpassen. Wij moeten de nota van wijziging en het kabinetsstandpunt nog afwachten. Ik behoud mij trouwens de vrijheid voor om zo nodig te amenderen op de nota van wijziging. Wij moeten dus volgende week ook nog maar zien hoe dit allemaal loopt. Ik ben het verder met mevrouw Gerkens eens dat het alsnog bezwaar aantekenen tegen de WOZ-waarde 2005 niet voor iedereen mogelijk is. Wel zou ik het juist vinden om degenen die het betreft proactief over de mogelijkheid te informeren. De heer Depla heeft een amendement ingediend over deze kwestie, dat ik zeker zal steunen.

De beste weg, het minst een lijdensweg, lijkt mij om de WOZ uit het wetsvoorstel te halen. Die nare angel is er dan uit. Dan kunnen wij nog eens met elkaar praten.

Hoe zit het nu met de lange procedures voor het vaststellen van de huur, van de huurtoeslag en voor een eventuele voorschottenregeling? Ik heb deze week meegewerkt aan de behandeling van de begroting van Sociale Zaken en Werkgelegenheid. Wij hebben het vandaag en vorige week over schuldsanering gehad. Als niet duidelijk is wat voor een uitkering men krijgt, hoe het zit met de huurtoeslag of hoe de huur wordt vastgesteld, is dat een bron voor het noodgedwongen maken van schulden. Dat moeten wij natuurlijk voorkomen. Is er voorzien in een interim-regeling c.q. voorschotregeling? Dat lijkt mij zinvol, zeker omdat procedures vrij lang kunnen duren.

Ik heb begrepen dat een regeling voor de onzelfstandige wooneenheden moet plaatsvinden via het Centraal Fonds Volkshuisvesting. Ik ben heel benieuwd naar de precieze uitwerking. Wij hebben van een studentenhuisvester een brief gekregen waarin staat dat de geplande nieuwbouw van onzelfstandige wooneenheden gewoon kan doorgaan, maar dat als zich nadelen voordoen met de WOZ-waarde die per saldo worden opgeheven door de constructie bij het Centraal Fonds. Ik wil daar absolute helderheid over.

Wij hebben niet echt een voorstel gekregen over de WOZ-waarde en de consequenties van de "modernisering" van het huurbeleid op het punt van de segregatie. In de aanloop naar de vergadering van maandag en ook op maandag is er uitgebreid over gesproken. Ik maak mij nog steeds zeer grote zorgen over de effecten. De crux is natuurlijk dat ook mensen met lage inkomens en lage middeninkomens veel meer mogelijkheden en keuze-

vrijheid krijgen om te wonen waar zij willen wonen. Mensen met lage inkomens en lage middeninkomens kiezen er heus niet voor om in slechte wijken of slechte huizen te gaan wonen of in een nare woonomgeving te moeten verblijven. Als zij de kans krijgen willen zij dat hun woningen worden opgeknapt, dat hun wijk wordt aangepakt, dat hun situatie verbeterd wordt of dat zij de mogelijkheid krijgen in betere wijken een sociale woning te kopen of te huren, dan wel naar een randgemeente te gaan. Die garantie is er niet.

De minister had het steeds over stokken achter de deur. Als het niet gebeurde zou hij ingrijpen. De randgemeenten zijn echter nog niet echt stenen aan het stapelen voor de lage inkomens en de lage middeninkomens. Sterker, dat gebeurt veel te weinig. Het is maar helemaal de vraag of deze groepen binnenstedelijk echt de mogelijkheid krijgen om naar een betere wijk te verhuizen. Hoe denkt de minister dat op te lossen?

Soms helpt vriendelijk vragen niet. Soms is het nodig dwingend te kunnen optreden. Het moet niet te lang duren, want dan verliezen wij veel tijd. Dat zou ik erg jammer vinden.

De grote vraag is nu wat de LPF gaat doen. Is zij tevreden met de kruimels die zij heeft gekregen in de brief, nu de nota van wijziging nog moet worden afgewacht? Het zou nog spannend kunnen worden. Bij de stemmingen volgende week zullen wij zien hoe wij dat moeten oplossen.

GroenLinks kiest voor de modernisering van het woonbeleid voor een andere weg. Wij kiezen voor betaalbaarheid voor mensen met lagere en bescheiden middeninkomens. In plaats van honderden miljoenen weg te halen bij huurders met een bescheiden inkomen willen wij geld weghalen bij de hypotheekrenteaftrek voor topperdieners. Het is toch echt niet uit te leggen dat er in Nederland vele miljarden worden uitgegeven voor de 10% rijkste huizenbezitters. Ik heb de minister er niet over gehoord, maar hij is minister van Volkshuisvesting, dus ik mag toch aannemen dat hij er een mening over heeft, terwijl hij toch degene is die zegt dat het zonde is om geld over de balk te gooien. Wel, dit is er dan toch een niet zo fraai voorbeeld van dat het wél gebeurt.

Wat ons betreft zou de inflatie maatgevend moeten zijn voor huurverhogingen en in plaats van het bevorderen van eenzijdige wijken, wat door de WOZ-waanzin toch gaat gebeuren, zouden corporaties gedwongen moeten worden, meer betaalbare huur- en koopwoningen te bouwen, ook in de randgemeenten. Want waarom zou iemand met een laag inkomen of een middeninkomen niet mogen toetreden tot de koopmarkt? Ik vind dit zelf wel een interessante gedachte. Dit zou kunnen bevorderen dat er veel meer huurwoningen verkocht worden. Er moet dan natuurlijk wel een aantal voorwaarden goed vastgelegd worden, want de voorraad moet toegankelijk blijven voor deze inkomensgroepen. Dit zou miljarden kunnen opleveren, die weer geïnvesteerd kunnen worden in huisvesting, ook voor de outsiders. Wij maken ons er namelijk zorgen over dat in deze wet wel voor de insiders extra bescherming wordt ingebouwd, maar dat de outsiders hierdoor minder mogelijkheden krijgen. Omdat insiders meer bescherming krijgen, zullen zij immers minder snel verhuizen, omdat het alternatief in veel gevallen te duur is of zich op een te grote afstand van de huidige woning bevindt. Wat vindt de minister hiervan? Ook belangrijk is het om huurders

Van Gent

veel meer zeggenschap te geven en om extra in te zetten op stedelijke vernieuwing.

Onze fractie zal de amendementen van de PvdA-fractie en waarschijnlijk ook die van de fractie van de SP steunen, omdat ze toch een aantal verbeteringen van een slecht voorstel met zich meebrengen. Ik vind het manmoedige pogingen om het wetsvoorstel te verbeteren, maar helaas, ik moet toch de conclusie trekken dat deze plannen van tafel moeten en dat wij na de verkiezingen werk moeten maken van een echte modernisering van het woonbeleid, waarbij het gaat om koop en huur. Dit lijkt mij echt een prachtige opdracht voor een volgend kabinet, want dan kunnen de kiezers zich er eerst over uitspreken. Daarom zou ik tot slot nog een motie willen indienen.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat de voorgenomen wijzigingen in het huurbeleid tot forse lastenverzwaringen leiden voor vrijwel alle drie miljoen hurende huishoudens, en met name voor starters op de woningmarkt;

overwegende dat door het voorgestelde huurbeleid de woningmarkt verder op slot komt te zitten doordat verhuizingen in veel gevallen zullen leiden tot een fors hogere huur;

overwegende dat de introductie van de WOZ-waarde in de huurprijs zeer omstreden is en dat ze zal leiden tot segregatie in steden in dorpen;

overwegende dat het nieuwe huurbeleid bovendien gepaard gaat met veel extra administratieve lasten voor huurders en verhuurders, onder meer door de dubbele huurverhoging in 2007 en de talloze verwachte WOZ-bezwaarprocedures;

van mening dat het beter is om te investeren in meer betaalbare huur- en koopwoningen om de spanning op de woningmarkt aan te pakken;

van mening dat het kabinet niet over het graf heen zou moeten regeren en dat het dus beter de echte modernisering van het woonbeleid (koop én huur) aan de volgende Kamer en het volgende kabinet kan overlaten;

van mening dat de kiezer nu eerst aan het woord is;

verzoekt de regering, het wetsvoorstel modernisering huurbeleid 2007 in te trekken,

en gaat over tot de orde van de dag.

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

Zij krijgt nr. 26 (30595).

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Voorzitter, mocht deze motie het onverhoopt niet halen en mocht dit voorge-

stelde huurbeleid in de Tweede Kamer werkelijkheid worden, dan wens ik mijn collega's in de Eerste Kamer veel werklust toe om dit wetsvoorstel alsnog van tafel te halen.

□

De heer **Van Bochove** (CDA): Voorzitter. Aan het begin van mijn termijn wil ik de minister bedanken voor het antwoord dat hij jongstleden maandag aan het eind van de eerste termijn van de kant van de Kamer heeft gegeven. Ik heb met waardering kennisgenomen van de wijze waarop de minister dit lastige dossier – dat moet het toch ook voor hem zijn – heeft aangepakt: betrokkenheid naast duidelijkheid en getuigend van kennis op belangrijke onderdelen van dit dossier. Overigens, waardering voor de een betekent geen diskwalificatie van de ander. Ik hecht eraan dat te zeggen.

Ik dank de minister voor de concrete toezegging met betrekking tot de commissie die ik maar even de "commissie model SER" zal noemen. Die commissie gaat aan de slag om het huurbeleid voor de nabije toekomst vorm te geven. Ik heb hoge verwachtingen van het samenspel van de drie geledingen die ik heb gememoreerd: huurders, verhuurders en wetenschappers/deskundigen. Ik meen dat het werk van die mix tot iets kan leiden.

Met de minister deelt de CDA-fractie de opvatting over het belang van de lokale inkleuring van het beleid. De indeling in WOZ-waarden geeft duidelijke grenzen, die tevens een vorm van bescherming bieden. Echter, zij zijn niet absoluut. Lokaal is er de ruimte om op zorgvuldige wijze met partners tot een beleid te komen waarmee het gevaar van segregatie dat er nu ook is aan te pakken/voorstellen op te pakken. In veel gevallen ontbreekt nu de stimulans, maar die is er met het nieuwe beleid. Daarbij blijft de huurder beschermd. Dat is volstrekt duidelijk. De huurstijgingen blijven beperkt. Beweging op de huurmarkt is nodig en verruiming van het huurbeleid kan daaraan een bijdrage leveren.

Bij geen van de voorstellen is sprake van skyhoge huurstijgingen. De oppositie wekt de suggestie dat de huur bij de eerste de beste verhoging met vijf tientjes omhooggaat. De heer Depla wekte die suggestie vanavond ook weer, maar hier is helemaal geen sprake van. Dit is het aanpraten van angst. Het gaat er vooral om dat nogmaals duidelijk gemaakt wordt dat in elke gemeente voldoende en in veel gevallen meer dan voldoende woningen beschikbaar zijn voor de mensen met een inkomen tot € 33.000. Zover is de grens inmiddels opgetrokken. Waar het beleid of de positie van de huurder dat vergt, kan iedere woning gereguleerd verhuurd worden, zo nodig met huurtoeslag. Dat is bij dit beleid een belangrijke bescherming van de zittende huurders. Ik heb niet gehoord dat die in deze tweede termijn zijn gememoreerd. Ik hecht er evenwel aan te zeggen dat dit element nadrukkelijk onderdeel van het voorstel is.

De heer **Depla** (PvdA): Waarop baseert u uw uitspraak dat mijn bewering dat tussen nu en 1 juli 2009 de huren gemiddeld met vijf tientjes stijgen, niet klopt?

De heer **Van Bochove** (CDA): Nee, ik heb gezegd dat uw woorden de suggestie bevatten dat wij bij de eerstvolgende huurverhoging geconfronteerd worden met € 50

Van Bochove

huurverhoging. Ik constateer dat dat niet zo is. Het is maar zeer de vraag of wij uiteindelijk tot 2009 met die geweldige percentages geconfronteerd worden. Dat hangt helemaal af van de positie van de huurder. Voor de meeste huurders zullen die hoge percentages niet gelden. Inderdaad, als je in een geliberaliseerd gebied woont, kan het gebeuren dat de huur met genoemde bedragen stijgt, maar dat kan ook vandaag de dag het geval zijn. In die gebieden geldt namelijk op dit punt vrijheid.

De heer **Depla** (PvdA): Wat u zegt klopt niet. Die vijf tientjes verhoging geldt voor het gereguleerde gebied. Met het wetsvoorstel van het kabinet, dat een jaarlijks huurverhoging bevat van 2,5%, 3% bovenop de inflatie, kom je op de genoemde bedragen uit. Dat is punt een. Dan punt twee.

U zegt dat de zittende huurders worden beschermd. U zegt ook vaak dat zittende huurders die huurtoeslag krijgen niets van de huurverhogingen merken. Die zou gecompenseerd worden met de hogere huurtoeslag. Is dat waar of is dat niet waar?

De heer **Van Bochove** (CDA): Dat heb ik nooit gezegd. Het enige wat ik heb gezegd is dat mensen die in een gereguleerd gebied wonen de huurtoeslag die zij hebben behouden. Ik weet dat er bij de huurstijgingen – ik denk aan de normhuurontwikkeling – verschillen zijn. Woon je echter in een gereguleerd gebied, dan blijven daar de gereguleerde huurstijgingen gelden en behoud je de huurtoeslag.

De heer **Depla** (PvdA): Geldt dat ook voor de mensen die meer huur betalen dan € 350 per maand?

De heer **Van Bochove** (CDA): Als je de kwaliteitskortingsgrens bent gepasseerd, betaal je een deel van de stijging van de huren zelf, omdat je maar voor een beperkt deel gecompenseerd wordt.

De heer **Depla** (PvdA): Wordt dat minder, of blijft dat hetzelfde?

De heer **Van Bochove** (CDA): De huurtoeslag blijft gewoon bestaan, en de compensatie boven die grenzen blijft bestaan. Dat betekent dat mensen een deel van de huurtoeslag voor eigen rekening nemen.

De heer **Depla** (PvdA): Het CDA vindt dat mensen die in een te dure huurwoning zitten, minder huurtoeslag mogen krijgen. U legt daarbij de grens bij de kwaliteitskorting. Mensen die boven de € 350 huur hebben en die huurtoeslag krijgen, krijgen als ik het goed begrijp de komende tijd minder huurtoeslag, om ze op die manier te prikkelen naar een goedkopere huurwoning om te zien.

De heer **Van Bochove** (CDA): Er moet worden nagestreefd dat mensen passend worden gehuisvest. Dat betekent dat je moet zorgen dat mensen afhankelijk van hun inkomen in een qua huur bij hen passende woning terecht komen. Voor het overige bieden wij door onze maatregelen, bijvoorbeeld als het gaat om de normhuur, voor die huurders weer een compensatie, doordat wij die grenzen weer gelijk trekken.

De heer **Depla** (PvdA): Mensen die in een huurwoning wonen van meer dan € 360, wilt u financieel prikkelen om te verhuizen.

De heer **Van Bochove** (CDA): Wij willen ervoor zorgen dat mensen met te hoge inkomens niet te duur worden gehuisvest. De mensen die nu in die woningen wonen, weten dat zij naast een aanpassing van de normhuur ook hun huurtoeslag zullen behouden.

Mevrouw **Gerken** (SP): Ik sta na te denken over wat de heer Van Bochove nu precies zegt. Hij wil stimuleren dat mensen met te lage inkomens niet in een te dure huurwoning zitten. Andersom zou je kunnen zeggen: mensen met hoge inkomens, moeten niet in te goedkope woningen zitten. Dat is een beleid dat in de DDR niet zou misstaan! U hebt het over bescherming van de huurder, die in een gereguleerde woning heeft en een goed salaris heeft, dus geen huurtoeslag nodig heeft. Hij raakt werkloos en valt terug in inkomen, maar heeft geen recht op huurtoeslag. Hoe gaat u dat repareren?

De heer **Van Bochove** (CDA): Zo iemand kan een beroep doen op huurtoeslag. De heer Depla heeft hierover een amendement ingediend, naar de reactie van de regering daarop ben ik erg benieuwd. De toon die de heer Depla daarin aanneemt, spreekt mij aan, maar ik hoor graag het oordeel van de regering op dat punt.

Mevrouw **Gerken** (SP): Als de regering dat beaamt, vindt u dat onvoldoende bescherming en wilt u meewerken aan verbetering van die bescherming.

De heer **Van Bochove** (CDA): U mag uw eigen conclusies trekken. Ik begrijp wat de heer Depla bedoelt, en ik ben zeer benieuwd naar het antwoord van de regering op dat punt.

De minister heeft de Kamer naar aanleiding van het debat van jongstleden maandag een brief doen toekomen. Hij heeft daarbij een aantal opmerkingen gemaakt over het nieuwbouwbeleid. Ik constateer dat zojuist in het debatje tussen de heer Hofstra en de heer Depla naar voren kwam dat het wel heel gemakkelijk is om meteen elke nieuw te bouwen woning weg te geven, alsof elke nieuw te bouwen woning onmiddellijk en vanzelfsprekend is geliberaliseerd. Daarbij maak ik de kanttekening dat de grenzen op dat terrein en de WOZ-waarde voor die woningen ertoe kunnen bijdragen dat ook woningen die nadrukkelijk zijn bedoeld voor mensen met een laag inkomen, erbuiten vallen. Om die reden vind ik het voorstel dat de minister in zijn brief doet, heel sympathiek. Daarin staat dat op basis van de woonvisie wordt vastgesteld wat er nodig is: een bepaald percentage gereguleerde huurwoningen en een bepaald percentage in het overgangsgedebied. Als geconstateerd is dat er daarvan voldoende voorraad is, dat er geen claim behoeft te worden gelegd en dat er kan worden geliberaliseerd, wordt die conclusie getrokken op basis van een duidelijke visie. Ik hecht aan die visie en dacht dat de heer Depla dat tot nu toe ook had gedaan. Ik meende dat hij probeerde om ervoor te zorgen dat wij voldoende woningen voor de onderscheiden doelgroepen behouden. Het gaat mij een slag te ver om nu alle nieuw te bouwen woningen meteen geliberaliseerd op de markt te zetten. Ik heb afgelopen maandag in het debat nadrukkelijk gezegd dat er wat dat



De heer Hermans (LPF)

© M. Sablerolle – Gouda

betreft naar mijn oordeel sprake is van een probleem en dat ik wat dat betreft wel ruimte wil bieden. Ook heb ik de minister opgedragen om die ruimte te vinden. Zijn verwijzing naar die woonvisie biedt naar mijn idee een hele goede mogelijkheid om te zeggen hoe het in de gemeente moet gebeuren.

De heer **Depla** (PvdA): Ik doel in mijn amendement alleen op de particuliere investeerders. Mijn stelling is dat juist zij vooral investeren in het middeldure huursegment en dat zij vooralsnog weinig te zoeken hebben in het gereguleerde deel. Als die investeerders dat willen, houd ik hun niet tegen. Het gaat echter vooral om het wegnemen van belemmeringen om te investeren in dat segment.

De heer **Van Bochove** (CDA): Dat begrijp ik wel, maar ik hoor particuliere verhuurders tevens met een zekere regelmaat zeggen dat zij ook best in die andere segmenten zouden willen bouwen. Corporaties zeggen regelmatig dat zij ook aan de andere kant van die grens zouden willen bouwen. Ik weet net zo goed als de heer Depla hoe het op de dag van vandaag zit met stichtingskosten voor woningen en daarom hecht ik eraan om met een oplossing te komen waardoor het mogelijk wordt om nieuwbouwwoningen ook gereguleerd en in het overgangsgebied te verhuren. Die moeten niet allemaal automatisch worden geliberaliseerd. Ik hecht eraan om een en ander te doen op basis van een woonvisie. Daarmee verzet ik mij dus niet tegen het feit dat nieuw te bouwen woningen gewoon geliberaliseerd verhuurd kunnen worden. In de oorspronkelijke voorstellen gingen wij ervan uit dat die allemaal in het overgangsgebied moeten staan. Dat heb ik losgelaten. Door aan de woonvisie vast te houden bereiken wij dat er een goed samenspel en een evenwichtige ontwikkeling op de woningmarkt in iedere gemeente kan ontstaan. Ik ben benieuwd naar de opvattingen van de minister op dat punt. Ik verwijs naar datgene wat hij in zijn brief heeft verwoord en vraag hem hoe hij die twee zaken in evenwicht wil brengen. Of ziet hij die mogelijkheid niet?

De CDA-fractie is van mening dat verruiming van het huurbeleid enerzijds bijdraagt aan de groei van de bouwproductie en anderzijds aan de doorstroming. Wij

constateren dat de positie van de zittende huurder met dit wetsvoorstel op veel manieren is beschermd. Sommige sprekers hebben terecht geconstateerd dat dit leidt tot vertraging bij het bereiken van de door de minister geformuleerde doelstelling. Naar ons idee moet dat dan maar zo zijn. Het uitgangspunt moet immers zijn: eerst bouwen en dan beprijzen. Het is ook een uitdaging om de bouwproductie aan te pakken. Het gaat uiteindelijk om bouwen, bouwen en nog eens bouwen.

De heer **Depla** (PvdA): De heer Van Bochove zegt heel stellig dat dit wetsvoorstel leidt tot meer doorstroming. Welk element in het wetsvoorstel leidt in zijn ogen tot meer doorstroming?

De heer **Van Bochove** (CDA): De samenhang tussen verruiming van het huurbeleid aan de ene kant en het stimuleren van de bouwproductie aan de andere kant leidt tot doorstroming. Wij hebben dat debat afgelopen maandag ook al gevoerd. Ik doe dat met genoegen, ondanks het tijdstip, nog een keer over. Het gaat erom dat er op een heleboel plekken sprake is van een kwaliteitstekort. Mensen willen wel verhuizen en zijn ook wel bereid en in staat om meer te betalen. Die mensen verhuizen niet omdat het kwalitatieve aanbod onvoldoende is. Het is bekend dat het zetten van een stap in die keten wordt gevolgd door een scala van andere stappen. Dat brengt met zich dat ik de overtuiging heb dat kwalitatieve toevoegingen in de nieuwbouw, met een daarbijbehorend prijskaartje, ervoor zal zorgen dat die doorstroming op gang komt.

De heer **Depla** (PvdA): Daar ben ik het helemaal mee eens, maar u geeft geen antwoord op mijn vraag wat de voorgestelde huurwet nu bijdraagt aan dat proces.

De heer **Van Bochove** (CDA): Ook de verruiming van het huurbeleid brengt met zich dat de verstarring die er nu is voor een deel wordt doorbroken. Mensen maken keuzes. Zij zoeken naar woningen met een bepaalde kwaliteit en een daarbij passende huur. De verruiming van het huurbeleid in relatie met een voldoende voorraad, waardoor de keuzemogelijkheid wordt vergroot, zal leiden tot het op gang brengen van de doorstroming.

De heer **Depla** (PvdA): U kunt niet met een concreet voorbeeld aangeven waarom mijnheer X door dit huurbeleid eerder gaat verhuizen.

De heer **Van Bochove** (CDA): Ik heb dat zojuist proberen aan te geven. Juist als je ervoor kiest om een wat ruimer huurbeleid te maken, waarbij je de mogelijkheid krijgt om ook met prijzen en kwaliteit te kunnen concurreren, nodigt dat mensen uit om te gaan verhuizen. Het aanbod ontbreekt nu vaak. Het aanbod is eenzijdig, heeft vaak vanuit dezelfde prijsklasse geredeneerd. Wij moeten ervoor zorgen dat je door nieuwbouw, het toevoegen van kwaliteit, die ruimte in de markt maakt.

□

De heer **Hermans** (LPF): Voorzitter. Allereerst dank ik de minister voor zijn uitgebreide beantwoording in eerste termijn en de brief die wij gisteren in aanvulling hebben gekregen. Ik heb in eerste termijn een analyse gegeven van de problemen zoals wij die zien. Ik heb gewezen op

Hermans

de noodzaak om de marktverstoring die er op dit moment is tegen te gaan en daarmee welvaartsverlies tegen te gaan. Ik heb daarbij genoemd de doorstroming, het scheef wonen, het kwalitatief woningtekort en de aanpak van achterstandswijken. Wij achten een ingreep dan ook noodzakelijk.

Tijdens mijn eerste termijn heb ik vier zaken specifiek naar voren gebracht die wat mijn fractie betreft aandacht verdienen. Allereerst de investeringszekerheid. Ik moet constateren dat dit in deze brief geregeld is. Ook ik ben benieuwd naar de reactie van de minister op het amendement van de heer Depla. Dit lijkt op het eerste gezicht wat eenvoudiger, maar ik kan dat moeilijk overzien. Ik kan mij zo voorstellen dat er ergens iets van een registratie zal moeten zijn om juridisch zaken af te dichten. Ik hoor daar graag de reactie van de zijde van het kabinet op.

Een ander bezwaar dat wij hadden was tegen de rechtsbescherming van huurders, met name ten aanzien van de WOZ-beschikking. Ik moet concluderen dat de minister daaraan in de brief ruimhartig tegemoet is gekomen.

De heer **Depla** (PvdA): U vindt dat ruimhartig? De kern is dat een klein groepje, omdat de WOZ-waarde toevallig 5% afwijkt van de grens, het mag, maar de rest niet. Vindt u dat ruimhartig? Hoe kunt u uitleggen aan een willekeurige huurder voor wie het € 10.000 scheelt en die ziet dat voor zijn burens die het wel hebben gedaan de WOZ-waarde met € 20.000 à € 30.000 verlaagd is, dat dit rechtvaardig is?

De heer **Hermans** (LPF): Volgens mij vergeet de heer Depla een deel van het verhaal. Het gaat om drie categorieën mensen. De mensen die geen bezwaar hebben kunnen maken omdat zij na 1 januari 2005 de woning betrokken hebben. De mensen die geen bezwaar hebben gemaakt, maar binnen die 5% van de regionale grenswaarde vallen en degenen waarvan het bezwaar is afgewezen op basis van artikel 26a van de Wet WOZ. Het is dus wat ruimer dan de heer Depla op dit moment voorstelt. Ik kan mij voorstellen dat het hierbij om honderdduizenden woningen gaat. Dat is meer dan waar wij op gehoopt hadden.

De heer **Depla** (PvdA): Afgelopen maandag ging u het debat in met een hard punt. Nu hebt u een klein stukje gekregen en het is meer dan u gehoopt hebt. Ik kan dan niet anders dan concluderen dat het een beetje voor de Bühne was wat u afgelopen maandag hebt gedaan.

De heer **Hermans** (LPF): Ik heb niets voor de Bühne gedaan. Ik heb een punt gemaakt van het feit dat onvoldoende bezwaar kan worden gemaakt. Ik moet constateren dat hetgeen in de brief staat voldoet aan de wensen die wij hebben.

Mevrouw **Gerken** (SP): Dit was geen wens die u hebt uitgesproken in het debat. Dan wil ik toch bijna de vraag herhalen die de heer Depla hier stelde: was het überhaupt wel een bezwaar, of was het alleen maar pro forma? De Backofficehuurteams zien nu al beschikkingen waarbij de waarde 30%, 40%, 50% omlaag wordt gebracht. Het gaat daarbij alleen nog maar om de afgeronde zaken. U moet dan toch ook constateren dat die 5% echt lucht is?

De heer **Hermans** (LPF): Ik ben dat niet met mevrouw Gerken eens. Ik heb die gevallen natuurlijk ook gezien. Ik ben ervan overtuigd dat die percentages slechts in enkele gevallen zijn voorgekomen.

Mevrouw **Gerken** (SP): Ik ken u als iemand die toch vrij zorgvuldig met dit soort zaken om gaat. Om die reden waardeerde ik het ook dat u die opmerking in eerste termijn hebt gemaakt. Het bevreemdt mij dat u nu zegt: ik ben ervan overtuigd dat het slechts om enkele gevallen gaat. Hoe weet u dat? Hebt u daar onderzoek naar gedaan? Op een ochtendje neemt u even met nattevingerwerk een beslissing die honderdduizenden mensen kan treffen. Waarom weest u niet zorgvuldiger? Waarom luistert u niet naar mensen die er verstand van hebben en die zeggen dat dit het topje van de ijsberg is? Of wilt u een pas op de plaats maken en het eerst verder onderzoeken? Zo ken ik u ook. U wilt altijd de feiten op tafel hebben.

De heer **Hermans** (LPF): Ik ben ervan overtuigd dat het hier niet om het topje van de ijsberg gaat.

Mevrouw **Gerken** (SP): Geeft u mij daarvan dan het bewijs. Overtuigt u mij dan. Geef mij dan uw bewijs waarom het hier niet het topje van de ijsberg is. Geef mij dan aan waar u die bewering vandaan haalt.

De heer **Hermans** (LPF): Het is niet aan mij om mevrouw Gerken te overtuigen.

Mevrouw **Gerken** (SP): Mag ik dan weten hoe u zo overtuigd bent? U bent iemand die zich altijd baseert op rapporten, op cijfers. Op feiten. Dan hebt u die feiten toch? U bent toch niet zomaar overtuigd? Of hebt u gewoon een goed gesprek gehad met de minister of met de heren achter mij?

De heer **Hermans** (LPF): Nee, daar is geen sprake van, mevrouw Gerken. Ik heb mij verdiept in de WOZ-systematiek. Ik moet constateren dat een relatief gering percentage afwijkt.

Mevrouw **Gerken** (SP): U hebt zich verdiept in de WOZ-systematiek. U bent ervan overtuigd, terwijl advocaten en mensen die hier al jaren mee bezig zijn, waarschuwen voor grote problemen. Ik vind dit echt drijfzand. Ik denk even aan de discussie van gisteren over de noordvleugel: het CPB zou nog blij zijn met zo'n redenering.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Maandag zei u dat u toch problemen hield met de WOZ-systematiek. Zij was onnodig complex en het was voor u een aangelegen punt dat daarmee iets wordt gedaan. Net hebben wij hierover een discussie gevoerd. U hebt met het oog op de stemmingen een vrij cruciale positie in dit debat. Dan moet u zich niet af laten schepen met het puntje dat u gekregen heeft, maar het onderste uit de kan halen en de WOZ-systematiek aanpakken. U hebt de sleutel in handen. U kunt het doen. U wordt de held van de huurders van Nederland!

De heer **Hermans** (LPF): Eerder heb ik moties ingediend waarin niet werd uitgegaan van de WOZ-systematiek. Gelet op de problemen in het land, op het feit dat de

Hermans

huurmarkt volledig op slot zit en op de historie van dit wetsvoorstel, vermoed ik dat, als wij nu niets doen, wij nog verder verzanden in eindeloze discussies. Dan komen wij nog niet tot een adequate aanpak. Ik denk nog steeds dat het eenvoudiger kan, maar de noodzaak van een snelle aanpak heeft mij ervan overtuigd dat wij nu iets moeten doen. De WOZ-systematiek en de aanpassingen in de bedoelde brief vormen ook een manier om tot een snelle aanpak over te gaan.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Mijnheer Hermans, u kunt het verschil maken. U weet dat het eenvoudiger kan en dat wij eigenlijk niet moeten doorgaan met die WOZ-systematiek. Waarom doet u het dan niet? U hebt nog nooit zoveel macht gehad.

De heer **Hermans** (LPF): Mevrouw Van Gent vraagt mij om niets te doen en ik ben ervan overtuigd dat wij nu wel iets moeten doen.

Mevrouw **Koşer Kaya** (D66): Ik kijk naar de extra bezwaarmogelijkheden in de brief tegen de WOZ-waarde in 2005 en 2006. Dat bezwaar is inderdaad voor een deel ondervangen, maar de WOZ-waarde komt na 2006 weer terug; ook in 2007, 2008 en 2009. Elke keer zal de bezwaarfase aan de orde komen. Ik begrijp van de juristen die mij hierover brieven hebben gestuurd, dat die lange bezwaarprocedures tot enorme problemen zullen leiden, omdat mensen dan in onzekerheid blijven. Hoe denkt u daarover?

De heer **Hermans** (LPF): Natuurlijk moet het mogelijk zijn om bezwaar aan te tekenen tegen een WOZ-waarde. Die WOZ-waarde is cruciaal voor veel fiscale en huurzaken. Ik zal niet tegen de mogelijkheid zijn om bezwaar aan te tekenen.

Mevrouw **Koşer Kaya** (D66): Mijn vraag is niet echt beantwoord. Het gaat mij er niet om dat je geen bezwaar mag maken, maar dat er juist heel veel bezwaarzaken zullen komen vanwege die systematiek, los van het feit dat de WOZ-systematiek ook op andere onderdelen van deze plannen een rol speelt.

De heer **Hermans** (LPF): Er kan inderdaad bezwaar worden aangetekend. Wij zullen zien in welke mate dat gebeurt. Ik vermoed dat deze systematiek wel kan werken en dat de problemen die u en anderen in het veld voorspellen, zich in mindere mate zullen voordoen.

Ik heb twee andere punten genoemd in eerste termijn. Dat zijn de woonzorglocaties en de studentenhuisvesting. In de brief stelt de minister voor om via het centraal fonds te bezien of er in enkele gevallen compensatie nodig is. Daaruit spreekt een welwillendheid om erin te voorzien, wanneer er geen investeringen kunnen worden gedaan.

Het is van groot belang dat de markt wordt vlotgetrokken, gezien de problematiek. Zittende huurders wordt een relatief hoge bescherming gegeven. De waarborg dat er bij een zeker evenwicht zal worden geliberaliseerd, maakt dat ik mijn fractie zal adviseren om dit wetsvoorstel te steunen.

Mevrouw **Gerken** (SP): De heer Hermans zegt dat voortvarendheid nodig is en dat hij daarom tevreden is. Voortvarendheid hier kan ertoe leiden dat het wetsvoor-

stel strandt, omdat de kans dat deze gammele wetgeving door de Eerste Kamer komt, aanzienlijk is verkleind. Ik ben niet voor liberalisering, dat zal ik eerlijk zeggen. Maar als de heer Hermans liberalisering wil, raad ik hem aan om niet door te gaan met de WOZ-systematiek die ertoe leidt dat dit voorstel strandt. Als hij ervoor zorgt dat er een goede wet is die de Eerste Kamer ook kan goedkeuren, is hij de held van de dag.

De heer **Hermans** (LPF): Ik heb geen glazen bol en ik kan moeilijk iets zeggen over een mogelijk oordeel van de Eerste Kamer. Dat zullen wij afwachten. Als de Eerste Kamer niet akkoord gaat, op grond van de verantwoordelijkheid die zij heeft, zullen wij dat vanzelf wel horen.

□

Mevrouw **Koşer Kaya** (D66): Voorzitter. Velen voor mij hebben al in diverse debatten aan de orde gesteld dat de woningmarkt potdicht zit. Studenten, starters en ouderen zijn allemaal groepen voor wie het lastig is om een woning te vinden. Van doorstroming is geen sprake. De markt wordt kunstmatig gespannen gehouden. Het is geen gemakkelijke klus om hiervoor een oplossing te zoeken. In tijden dat wij bezig zijn onze verzorgingsstaat toekomstproof te maken en sleutelen aan het zorgstelsel, de pensioenen en de WAO worden mensen extra nerveus als er in Den Haag gesproken wordt over huurverhogingen. Dat is heel begrijpelijk. De onrust in de samenleving over deze wet is groot. Daarom is juist breed bestuurlijk draagvlak nodig om de wet goed uit te voeren. Dat draagvlak ontbreekt op dit moment, ook bij veel lokale bestuurders van VVD- en CDA-huize. Met deze onrust en angst van huurders is door velen slecht omgesprongen. Het ministerie van VROM bleef stil zolang de plannen niet definitief genoeg waren. Aan de andere kant werd mensen ingefluisterd dat hun huren zouden verdubbelen. Vaak was dat niet waar. Mensen werd verteld dat zij op straat zouden komen te staan, of zelfs zouden worden gedeponeerd. Ronduit onsmakelijk!

D66 heeft zich in dit debat juist daarom heel zorgvuldig opgesteld en vanaf het begin meegedacht, want de problemen zijn te groot om de beste stuurlied aan wal te gaan spelen. Wij hebben afspraken gemaakt over bijbouwen en dat als voorwaarde voor liberalisering gesteld. Wij hebben aandacht gevraagd voor segregatie, voor het gebrek aan doorstroming. Wij hebben gewezen op grote verschillen tussen de verschillende gemeenten en wij hebben aangedrongen op meer maatwerk.

Ik wil in dit debat niet weer alle technische punten noemen. Op de vragen die ik heb, ken ik de antwoorden van de regering al. Ik moet zeggen dat minister Winsemius dat zeer charmant en gearticuleerd verwoordt. Grapje hier en complimentje daar, maar het helpt ons geen steek verder. In de brief die wij deze week kregen, werd hetzelfde in andere woorden nog eens uitgelegd en werd alleen de VVD nog eens naar de mond gepraat. Nu, die had de minister al overtuigd en inmiddels geldt dat ook voor de LPF. Waar wij nog steeds vragen stellen bij de WOZ-systematiek, zijn zij er al van overtuigd dat die nu opgelost zijn.

D66 ziet geen daadwerkelijk maatwerk. De regio-gedachte staat centraal. Het is dus niet mogelijk voor gemeenten om binnenstedelijk maatwerk te leveren, zelfs niet als die binnensteden de grootte hebben van menig regio. Lokale bestuurders zijn niet mild over de gevolgen

Koşer Kaya

en vrezan segregatie naar inkomen en kleur van bevolkingsgroepen. Dat is iets waar D66 keer op keer geweest heeft. De minister heeft gezegd dat maatwerk en segregatie inderdaad het hart van die plan vormen, maar tegelijkertijd wordt dat maatwerk niet geleverd.

Deze optelsom, het gebrek aan doorstroom, het gebrek aan rechtszekerheid en een robuust instrument om grenzen te bepalen – de minister verwoordt het zelfs als “mijn keuze was het niet, maar het is verdedigbaar” – het gebrek aan bestuurlijke draagkracht, het gebrek aan binnenstedelijk maatwerk en het gevaar voor segregatie, maakt dat D66 vindt dat de regering ons geen goed, duurzaam en gedegen instrument voorstelt om de woningmarkt mee van het slot te halen. Dat betekent dat wij niet kunnen instemmen met de wet zoals zij voorligt.

In een gedicht wonen, is maar voor heel weinig mensen weggelegd. De meesten van ons zijn afhankelijk van bakstenen huizen. Die huizen staan centraal in veel debatten die wij met elkaar voeren. Het grenst zeer nauw aan emancipatie, namelijk op eigen benen staan. Het grenst zeer nauw aan integratie, namelijk je verantwoordelijk voelen voor je buurt. Wat blijft daarvan over als wij teruggaan naar gescheiden wijken en een gebrek aan uitzicht op doorstroom?

Voorzitter. Daar wil ik het bij laten.

De **voorzitter**: Wij zijn aan het einde gekomen van deze termijn van de Kamer.

Ik doe een ordevoorstel, mede gelet op het ordedebat dat wij hebben gehad. Ik stel voor om de termijn van de regering dinsdag te houden en aan de minister te vragen, ervoor te zorgen dat de nota van wijziging zo snel mogelijk de Kamer bereikt en dat de concrete vragen die vandaag zijn gesteld, alvast schriftelijk worden beantwoord, zodat wij dinsdag het debat kort kunnen voeren.

De heer **Van Bochove** (CDA): Ik steun uw voorstel op dit punt, maar ik wil het graag aanvullen. Ik zou graag willen dat de regering in de schriftelijke reactie alvast nadrukkelijk ingaat op de ingediende amendementen.

De **voorzitter**: Dat was impliciet in mijn vraag begrepen, maar u hebt het nog wat verduidelijkt.

Overeenkomstig het voorstel van de voorzitter wordt besloten.

De algemene beraadslaging wordt geschorst.

De **voorzitter**: Ik dank de leden en de minister voor hun inbreng op dit late uur, maar ik dank in het bijzonder de medewerkers die ons op dit late uur allemaal nog hebben ondersteund, zoals de stenografen en de andere ondersteunende medewerkers. Hartelijk dank daarvoor.

Sluiting 02.06 uur



Lijst van ingekomen stukken, met de door de Voorzitter ter zake gedane voorstellen:

1. de volgende brieven:

twee, van de minister van Buitenlandse Zaken, te weten:

een, inzake reactie op ingediende motie 30300-V, nr. 120 (30800-V, nr. 42);

een, inzake inzet bij de tweede zitting van de VN-Mensenrechtenraad (30800-V, nr. 41);

twee, van de minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap, te weten:

een, over de Nieuwe media de burger en overheid (29326, nr. 12);

een, ten geleide van Onderwijsraadadvies Duurzame Onderwijsrelaties (30183, nr. 14);

een, van de minister van Financiën, ten geleide van verslag vergaderingen (IMFC) (26234, nr. 62);

een, van de minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, over verbetering positie en zeggenschap van huurders(organisaties) (27927 en 29453, nr. 110);

een, van de staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, ten geleide van jaarverslag van de commissie Verpakkingen over het jaar 2005 (28694, nr. 36);

een, van de staatssecretaris van Economische Zaken, over kwantitatieve uitstralingseffecten aan het JSF-programma (26488, nr. 55);

een, van de minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit, over de onder de NSW instandhouding landgoederen onder de Natuurschoonwet (29892, nr. 16);

een, van de minister van Sociale Zaken en Werkgelegenheid, ten geleide van rapport “Zorgen voor bejegening” (26448, nr. 304);

een, van de staatssecretaris van Sociale Zaken en Werkgelegenheid, ten geleide van advies “De regio Centraal” (29544, nr. 80);

drie, van de minister van Volksgezondheid, Welzijn en Sport, te weten:

een, inzake beantwoording motie van de leden Spies en Nijs (28101, nr. 8);

een, over de analyse DBC-declaraties (29248, nr. 31);

een, ten geleide van achtste Voortgangsrapportage Zorgverzekeringswet (29689, nr. 117);

een, van de staatssecretaris van Volksgezondheid, Welzijn en Sport, over de Wet maatschappelijke ondersteuning (30131, nr. 111);

een, van de Algemene Rekenkamer, ten geleide van rapport Verantwoording en toezicht bij rechtspersonen met een wettelijke taak deel 5 (30850).

Deze brieven zijn al gedrukt en rondgedeeld;

2. de volgende brieven:

een, van de minister van Verkeer en Waterstaat, ten geleide van reactie op brief van het Landelijk Veren Platform;

een, van de minister van Volksgezondheid, Welzijn en Sport, over het niet nemen van onomkeerbare beslissingen.

De Voorzitter stelt voor, deze brieven door te zenden aan de betrokken commissies en niet te drukken;

3. de volgende brieven:

een, van de minister van Volksgezondheid, Welzijn en Sport, inzake beantwoording brief van de heer Schretlen.

De Voorzitter stelt voor, deze brieven door te zenden aan de betrokken commissie;