

Voorzitter

van de EU-besluiten in de Nederlandse wetgeving, waarbij de betrokkenheid van de Staten-Generaal ook bij een versnelde procedure is verzekerd.

Deze gewijzigde motie krijgt nr. 37b. Naar mij blijkt wordt zij voldoende ondersteund.

Over deze gewijzigde motie en de motie-Van der Linden c.s. zal volgende week dinsdag bij de aanvang van de middagvergadering worden gestemd.

De beraadslaging wordt gesloten.

De vergadering wordt van 17.00 uur tot 17.07 uur geschorst.

Aan de orde is de voortzetting van de behandeling van:

- **het Voorstel van wet van de leden Duivesteijn, Biesheuvel, Hofstra en Van 't Riet houdende nieuwe regels over het toekennen van bijdragen aan lagere inkomensgroepen ten behoeve van het verkrijgen en kunnen blijven bewonen van een eigen woning (Wet bevordering eigenwoningbezit) (25309);**
- **het Voorstel van wet van de leden Duivesteijn, Biesheuvel, Hofstra en Van 't Riet houdende wijziging van het Voorstel van wet van de leden Duivesteijn, Biesheuvel, Hofstra en Van 't Riet houdende nieuwe regels over het toekennen van bijdragen aan lagere inkomensgroepen ten behoeve van het verkrijgen en kunnen blijven bewonen van een eigen woning (Wet bevordering eigenwoningbezit) (27071).**

(Zie vergadering van 27 november 2000.)

De beraadslaging wordt hervat.

□

De heer **Duivesteijn**: Voorzitter! Ik wil mijn antwoord beginnen met een woord van dank. Alle bijdragen zijn door de initiatiefnemers als uiterst waardevol en stimulerend ervaren. De beschouwingen geven veel stof tot overdenken. Ze vormden een beluisterenswaardige en behartigenswaardige inbreng, aldus de fractievoorzitter van GroenLinks in deze Kamer, toen hij het had over de rol en betekenis van zijn eigen

functioneren en dat van zijn fractie. Zo zou ik mijn bijdrage ook kunnen beginnen, maar de indieners hebben wel geconstateerd dat met een dergelijke zin niet volstaan kan worden. Wij hebben uiteraard met waardering kennisgenomen van de inbreng van de verschillende leden. Voordat wij hierheen gingen, had ik mevrouw Van 't Riet gezegd dat het in de Eerste Kamer leuk debatteren is, omdat de mensen daar een beetje boven de materie staan. Ik weet uit ervaring dat dit tot heel interessante beschouwingen kan leiden die ook de initiatiefnemers de ruimte geven om wat vrijer te praten, zonder dat direct gesteld wordt dat een toezegging wel gestand gedaan moet worden, omdat het wetsvoorstel anders niet doorgaat.

Ik moet wel zeggen dat de initiatiefnemers de inbreng van de PvdA en GroenLinks als buitengewoon somber hebben ervaren. Met de wijze waarop zij de initiatiefnemers bejegend hebben, kun je nauwelijks blij zijn. Ik wil echter duidelijk stellen dat het hier om een initiatiefvoorstel gaat. Daarbij gaat er niet om, alle leden te behagen en ervoor te zorgen dat iedereen zich in het voorstel kan vinden. Het is ook geen voorstel van de regering waarin op talloze manieren wijzigingen kunnen worden aangebracht. Wij hebben hier een voorstel gepresenteerd dat door de tijd heen principieel is gebleven. Ik heb voor de diverse woordvoerders een exemplaar meegenomen van het boekje dat aan het initiatiefvoorstel ten grondslag ligt. Ik weet overigens niet of ik die hier mag uitreiken. Het gaat evenwel om het boekje "De koopwoning bereikbaar; een sociale koopsector voor lagere inkomens" van 17 juni 1996. Wij hebben daar een wet van gemaakt – daar had de heer Pitstra gelijk in – die niet meer is gericht op een bereikbare koopwoning, maar op de bevordering van het eigenwoningbezit. Dat komt, omdat de indieners tot de conclusie zijn gekomen dat dit heel goed mogelijk is, gelet op de beginselen uit dit alleraardigste boekje. Door de tijd heen hebben wij de hoofdprincipes van de wet overeind gehouden, niet omdat wij onderdeel zijn van de volkshuisvestingssector, niet omdat wij van mening zijn dat wij de socialehuursector moeten behagen, niet omdat wij een verbond willen sluiten tegen welke grotere macht

dan ook, maar omdat wij geloven in de kernpunten van het voorstel. Ik neem afstand van de opmerkingen van de heer Pitstra over een vendetta tegen de socialehuursector, alsof dat in deze samenleving nog mag. Daar is dus geen sprake van. Daar zouden wij niet eens toe in staat zijn. Dit voorstel heeft wel degelijk een aantal zeer principiële kanten in zich. Daar wil ik graag wat uitgebreider op ingaan.

Het past wat ons betreft ook niet, zelfs niet in de zijlijn zoals mevrouw Meindersma deed, om een beeld van Engelse toestanden te schetsen. Wij distantiëren ons voor 100% van het gestelde op dit punt. Wij doen dit voorstel, omdat wij lessen hebben getrokken uit de diverse ervaringen, niet alleen in Engeland, maar ook in andere landen. De Engelse toestanden waar mevrouw Meindersma aan refereert, hebben betrekking op een dumpsituatie, een right to buy. Als huurder kon je in die situatie je verhuurder passeren. Je kon de woning opeisen tegen 60% van de waarde op dat moment, in een systeem zonder welke bescherming dan ook, in een financieringsmarkt waar het aangaan van een hypotheek voor langere tijd onmogelijk was. Mensen konden hoogstens een hypotheek voor één of voor twee jaar aangaan. Ontstaat er vervolgens een economische crisis, dan kun je verwachten dat die mensen in grote problemen komen.

Helemaal niets van dit alles zit in ons voorstel. Ik durf zelfs te stellen dat het omgekeerde het geval is. Wat betreft het voorstel over een koopwoning voor mensen met lagere inkomens hebben wij bewust geanalyseerd wat de risico's zijn, ook gelet op de woningvoorraad. Het gaat dus niet aan te spreken in termen van portiek/etagewoningen, galerijflats dan wel appartementen, alsof daar wat mis mee is. Minimaal 80%, misschien nog wel een hoger percentage van de stad bestaat uit portiek/etagewoningen, galerijflats en appartementen. Daarover hoeven wij ons niet te schamen. Mijn fractie gelooft juist, vanuit de compactstadgedachte, in het op die manier vorm geven aan het stedelijk samen leven. Portiek/etagewoningen, galerijflats en appartementen zijn heel fatsoenlijke en gedegen woningen. De wijze waarop de waardeontwikkeling tot haar recht komt, heeft alles te maken met de

Duivesteijn

manier waarop de eigenaren daarmee omgaan.

Mevrouw **Meindertsma** (PvdA): Voorzitter! Ik constateer dat de heer Duivesteijn de argumenten die ik in mijn verhaal zeer weloverwogen aan de orde heb gesteld, slechts ten dele naar voren brengt. Ik heb de portiek/etagewoningen, de gestapelde bouw, naar voren gebracht, omdat dit vermoedelijk de woningen zijn die voor de desbetreffende prijs kunnen worden aangeboden. Het gaat niet om andere woningen. Op het moment dat je het over dat deel van de markt hebt, moet je tegelijkertijd constateren dat dit het meest gevoelige deel van de markt is, in relatie tot de vermogenstoename. Aangezien dit wetsvoorstel is gebaseerd op de aanname dat er sprake is van de vermogenstoename bij de individuele kopers, is het kwetsbaar. Onderzoeken hebben uitgewezen dat de waarde van het vastgoed in dit deel van de markt aanmerkelijk minder stijgt dan in andere delen. Dat zou zich de komende jaren zeker kunnen herhalen.

De heer **Duivesteijn**: Alles kan zich herhalen. Dat is het leuke van het leven. Maar 80% van de stad bestaat uit dit type woningen. De vraag is of je op die manier kunt praten over een waardeontwikkeling van deze woningen. Mijn stelling is dat dat niet kan. Ik kom net terug uit Heegterp in Leeuwarden. Die buurt bestond eigenlijk alleen maar uit portieketagewoningen, maisonnettes en appartementen. Men heeft in de afgelopen vijf jaar in een herstructureringsoperatie tal van appartementen verkocht nadat die appartementen opgeknapt waren. Verder heeft men tal van eengezinswoningen tegen heel redelijke prijzen, f 90.000, overgedragen aan de huurders. Men heeft daar tevens een aantal duurdere koopwoningen gerealiseerd. Er zijn zelfs een aantal dure appartementen gerealiseerd. Het is een ordentelijke, mooie wijk geworden, terwijl die tot voor kort getypeerd werd als de Schilderswijk van Leeuwarden. De waardeontwikkeling van dit soort woningen heeft dus veel te maken met de condities en de omstandigheden waarin dit soort woningen verkeren.

Ik noem verder Bijlmermeer als voorbeeld. Over het algemeen werd er in het verleden zeer dramatisch

gedaan over de Bijlmermeer. Er is nu sprake van een hersteloperatie. Maar waar is die hersteloperatie begonnen? Toevallig wel in de flat Noordhoven. Nadat de flat was gerenoveerd, zijn de woningen overgedragen aan die bewoners – dat waren er nogal wat – die graag bereid waren om die voor f 160.000 te kopen. In die flat heerste vanaf dat moment een heel andere cultuur dan in de andere flats. Er zijn daar drie vrij forse woonblokken opgeknapt en overgedragen aan mensen met grotendeels lagere inkomens. Die mensen hebben een vereniging van eigenaren opgericht en nemen met elkaar de verantwoordelijkheid voor het geheel. Natuurlijk zijn er risico's als het gaat om appartementen en portiek-etagewoningen en galerijflats. De risico's van Engelse toestanden doen zich echter alleen voor als je het op de verkeerde manier doet. Maar dat stellen wij niet voor.

Ik heb verschillende voorstellen voor verzekerd kopen meegenomen. Nog niemand weet wat verzekerd kopen is, want dat concept is nog in ontwikkeling. Ik heb vandaag een concept toegezonden gekregen van 6 maart 2000. Dat wil zeggen dat men sinds 6 maart 2000 nog niet tot overeenstemming is gekomen over wat het definitieve exemplaar is van verzekerd kopen. Verschillende van u hebben gesproken over verzekerd kopen en hebben gezegd dat dat een concept is waarin alle risico's zijn afgedekt. Vergeet het maar! Er moet eerst overeenstemming over worden bereikt voordat dit een definitief voorstel is. Verzekerd kopen is verder niet hetzelfde als fair value en fair value is niet hetzelfde als MGE en MGE is weer niet hetzelfde als groeiend eigendom. Zo kan ik nog wel een tijd doorgaan, want er zijn veel tussenvormen. Laten wij verzekerd kopen echter als referentiekader gebruiken. Dan durf ik, vreemd genoeg, de stelling te verdedigen dat het kleine zwarte boekje dat is uitgereikt en verzekerd kopen bijna naadloos op elkaar aansluiten. Sterker nog, ik durf de stelling te verdedigen dat het wetsvoorstel zoals het hier ligt, daar ook bijna naadloos op aansluit. Wat neemt verzekerd kopen vaak als referentiekader? De nationale hypotheekgarantie en die heeft een boek vol met voorwaarden om te voorkomen dat mensen domme dingen gaan doen. Wij leven in een zorgcultuur en

wij moeten voorkomen dat mensen wat voor risico dan ook lopen. Wij delen overigens het standpunt dat je voorzichtig moet zijn. Dit is echter waar wij ons, evenals verzekerd kopen, op baseren. De oorspronkelijke initiatiefnemers zijn daar ook mee begonnen.

De heer **Baarda** (CDA): Voorzitter! Mag ik uit de woorden van de heer Duivesteijn afleiden dat hij wel voorstander is van verzekerd kopen, maar dat dat een nadere uitwerking vraagt van het rapport "Fair value" dat hij noemde en dat dat ook ondergebracht zou kunnen worden in zijn wetsvoorstel?

De heer **Duivesteijn**: Dat is een meer principiële vraag. Als u het goed vindt, ga ik straks wat nader in op fair value. Dat is in het debat de sleutelvraag. De start van mijn betoog is bedoeld om de positie te bepalen. Wij verdedigen hier een initiatiefvoorstel waar wij achterstaan. Dat mag u uiteraard van ons verwachten. Wij zijn echter niet de opvatting toegedaan: Past u het maar aan, dan zullen wij wel tevreden achteroverleunen en knikken. Dat is niet de rol, mijnheer Pitstra, die wij vanuit de Tweede Kamer als uitgangspunt hebben.

De volgende opmerking die ik graag wil maken, is dat de nota Wonen hier niet wordt behandeld. U heeft ons voorstel terecht geplaatst in de context van de nota Wonen, maar dat is te veel eer. De nota Wonen is hier niet aan de orde. Ik kan dat illustreren aan de hand van het voorbeeld van de verkoop van huurwoningen. De staatssecretaris heeft daar voorstellen over gedaan. Hij wil 750.000 huurwoningen verkopen, waarvan 500.000 in de socialehuursector. Wij hebben ook een aantal genoemd. Wij hebben dat puur gedaan als rekenmodel om kwantitatief in beeld te krijgen wat het gaat kosten. Het gaat dus absoluut niet om een streefcijfer. Wij hoeven geen 200.000 woningen te verkopen. Nogmaals, wij zullen dat debat ook in de Tweede Kamer gaan voeren. Ik kan mij voorstellen dat de indieners daar hun eigen opvattingen over hebben. Ik heb zelfs gehoord dat er mensen zijn die vinden dat er 1 miljoen woningen verkocht moeten worden. Wat dat betreft zijn er nog zeer interessante discussies te voeren.

Duivesteijn

De kern van het voorstel zit er wat ons betreft in dat we een andere inrichting van het volkshuisvestingsstelsel willen. Misschien zit daar een beetje de pijn, als het om de socialehuursector gaat. In al die tijd dat ik daar nu mee bezig ben – maar het geldt ook voor onze gehele groep – hebben we nog niet een mooie brief gekregen, waarin onze wet op een keurige manier becommentarieerd werd door Aedis met voorbeelden of verbeterings-suggesties. Dat is heel gek. We hebben wel commentaar gehad van de Woonbond of Eigen Huis. Men ervaart deze wet blijkbaar als iets dat invloed heeft op institutionele belangen. Dat is het omgekeerde van wat de heer Pitstra naar ons toe geformuleerd heeft. Wij willen wel degelijk een andere inrichting van ons volkshuisvestingsstelsel. Het is onzin dat lagere inkomens en huren synoniem zijn. We moeten daar zo snel mogelijk vanaf. Die instelling was in 1901 te begrijpen en misschien ook nog in 1945, maar in 2001 is die absoluut niet meer te verdedigen. Oud-staatssecretaris Heerma heeft het ooit als volgt geformuleerd: Lagere inkomens mogen hun eigen partner uitkiezen, zij mogen beslissen of zij een gezin willen hebben en zij mogen hun eigen kinderen opvoeden, maar aan een eigen woning moet je niet denken. Wij hebben 100 jaar onderwijs achter de rug, 100 jaar opvoeding in termen van "lagere inkomensgroepen". Je kunt dat vandaag de dag niet meer vergelijken met vlak na de oorlog of ver voor die tijd. Met andere woorden, veel van deze mensen zijn volstrekt in staat zelfstandig te handelen. Daar staan we dan ook voor.

Mevrouw **Meindertsma** (PvdA): Is het de heer Duivesteijn ontgaan dat deze beleidsintentie door alle sprekers in de Kamer onderschreven is?

De heer **Duivesteijn**: Ja, maar als je zelfstandig kunt handelen, mag je ook volledig de zeggenschap over je woning hebben en de volledige beschikking over de mogelijke vermogenstoename. Daarnaast kun je natuurlijk ook het risico lopen van een vermogensverlies. Dat is wel degelijk ook een onderdeel van de zelfstandigheid en het zelf beslissen kunnen nemen in het hele woontraject. Wij willen de erkenning

van de lagere inkomens in hun huidige kwaliteit. Dat wil zeggen dat deze groep, net als alle andere, de vrije keuze tussen huren of kopen heeft.

Vervolgens delen wij helemaal de zorg van mevrouw Meindertsma, de heer Pitstra en anderen dat alle risico's die niet nodig zijn, weggenomen moeten worden. Net is de restschuld genoemd. Natuurlijk is het belangrijk voor mensen met een laag inkomen dat het risico wordt weggenomen dat zij eventueel door omstandigheden blijven zitten met een restschuld. Ook dat is bij de nationale hypotheekgarantie adequaat geregeld, zo is onze stelling. Ons wetsvoorstel gaat echt uit van de gelijkshakeling van lage inkomensgroepen, middeninkomens en hogere inkomens inzake hun zeggenschap over hun vermogenspositie.

Dat raakt aan het idee achter het wetsvoorstel. De verschillende indieners hebben elk een eigen nuance. Maar behalve het bevorderen van het eigenwoningbezit is het idee achter het wetsvoorstel zelfkracht, zelfbeschikking, zelforganisatie, zelfbeheer. Een ander idee is dat mensen verenigd in een vereniging van eigenaren misschien een nieuwe toekomstige bewonersorganisatie zouden kunnen zijn. Dat kan als een VVE – dat is een van de voornemens van de staatssecretaris in de nota Wonen – zo wordt aangekleed dat zij in plaats van een regressieve organisatievorm een progressieve organisatievorm wordt. Het is dan niet meer de bedoeling dat je elkaar alleen kunt aanspreken in een negatieve situatie en in de trant van: u doet niet mee met het onderhoud, dus ik kan naar de rechter. Nee, wij moeten er een positieve organisatie van maken waarin mensen met elkaar sparen, een onderhoudsfonds vormen, elkaar ontmoeten en proberen te komen tot gemeenschappelijk beheer van de eigen woning, het eigen woningbezit en misschien zelfs van de woon- en leefomgeving.

Dat zijn de fantasieën achter het wetsvoorstel. Ik zie de heer Van Thijn zitten en moet denken aan de nota die hij als fractievoorzitter van Amsterdam heeft geschreven over de stadsvernieuwing. Ik heb die nog met heel veel enthousiasme aangehaald. Hij schreef daarin op welke manier aan de stadsvernieuwing vorm gegeven moet worden

zodat de bewoners echt medezeggenschap hebben en hun aandeel in de verantwoordelijkheid kunnen nemen. Dan komen wij op het punt van die sociale cohesie, waarvan verschillende leden het ene onderzoek na het andere aanhalen om te bewijzen dat het wel of niet goed is, waarna wij weer een aantal andere onderzoeken aanhalen om aan te tonen dat eigen woningbezit wel degelijk kan bijdragen aan een groter verantwoordelijkheidsgevoel voor de eigen woon- en leefomgeving.

Wij denken dat eigenwoningbezit een bijdrage kan leveren aan de sociale cohesie in een buurt. Neem bijvoorbeeld de Bijlmermeer, Heegterp. Zij tonen aan dat daarbij het eigenwoningbezit een rol speelt. Het gekke is dat als een corporatie spreekt over haar toekomstig bezit, zij bij de verkoop van duurdere woningen het motief gebruikt dat zij de bewoners wil vasthouden, omdat die bewoners zo belangrijk zijn voor de eigen wijk. Het risico is dat zij de wijk uitgaan en ergens anders, bijvoorbeeld op een Vinex-locatie een woning kopen en dat tast de sociale cohesie van die buurt aan. Dat geldt ook voor lagere-inkomensgroepen. Ook daarin bestaat een grote mate van differentiatie. George Orwell heeft al gesproken over upper lower class en lower lower class. Het is ongelooflijk belangrijk dat mensen die deze vrijheid willen hebben, die kunnen nemen. Ik hoef alleen maar te denken aan de omgeving van het Mercatorplein in Amsterdam, waar eigenlijk alleen maar huurwoningen zijn. Er worden daar eigenlijk alleen woningen verkocht als er sprake is van grote renovatieprojecten of van een nieuwbouwprojectje. Je zou je kunnen voorstellen dat de eenzijdige bevolkingssamenstelling daar iets te maken kan hebben met het feit dat een aantal mensen er zijn weggegaan, omdat zij in een andere buurt hun wens om een woning te kopen konden waarmaken, terwijl tegelijkertijd een heleboel mensen ongelooflijk graag in die buurt zouden willen wonen. Dat proberen wij langs deze weg te bereiken. Wij gaan niet uit van het dogma koop als enige mogelijkheid. Nee, wij gaan ervan uit dat er een vrije keuze komt tussen koop en huur en dat het dan bij koop om volwaardige koop gaat.

Ik wil nog een opmerking maken over de sociale cohesie. Ik vind het altijd interessant dat wethouders of

Duivesteijn

vertegenwoordigers van de socialehuursector zeggen dat zij partners in een buurt willen die investeren in die buurt en die niet binnenkomen en weglopen zoals projectontwikkelaars. Ik was deze week in Vathorst, een wijk in ontwikkeling in Amersfoort. Het argument van SCW, de woningcorporatie daar, is dat er een vaste belegger nodig is die structureel in de buurt zit, zodat je stevigheid, massa krijgt. In onze opvatting gaat dat dus ook op voor mensen die een koopwoning hebben. Die hebben heel principieel voor de buurt gekozen en zitten er structureel aan vast. Die investeren daar iedere dag in. Dat willen wij gewoon positief waarderen. Dat wil niet zeggen, dat er dan ineens geen huurwoningen meer mogen bestaan in die buurt. Dat is onzin, want er zijn tal van mensen die heel graag willen huren. Geef ze de ruimte wat dat betreft. Sterker nog, ze hebben alle ruimte in onze Nederlandse samenleving. Het gaat dus om die mix en om het feit dat je daarin een stuk gelijkwaardigheid hebt.

Ik ga nog even terug naar de risico's die er aan de WIW verbonden zouden zijn. Ik ben er op een aantal punten al op vooruitgelopen. Ik vermoed en hoop dat ik alle bijdragen aan dit debat goed heb geanalyseerd. Als ik die in relatie zie tot het concept verzekerd kopen en het dus niet heb over winstdeling, over geld, dan moet ik constateren dat er een voorstel ligt waarmee die risico's juist worden afgedekt. Men kan hooguit zeggen: stel dat de wereld vergaat, stel dat we grote problemen krijgen, stel dat er een economische crisis is, dan bestaat het risico dat dit en dat dat. Stel, voorzitter, dat er een economische crisis ontstaat, zouden die risico's dan niet ook gelden voor de 50% eigenaren-bewoners die er op dit moment al zijn? Zouden wij dan niet zowel in deze Kamer als in de Tweede Kamer een debat met de regering voeren over how to handle that problem? Of zouden we zeggen: hé, er komt een economische crisis, daar kunnen we niks mee doen, het zij zo. Er wordt nu exclusiviteit toegekend aan dat kleine groepje mensen die straks subsidie krijgen. Er zijn nu al ontzettend veel mensen met een lager inkomen met een eigen woning die het volle pond betalen. De risico's voor dat kleine groepje zijn wezenlijk niet anders

dan de risico's die ieder ander op de een of andere manier loopt. Het gaat hoogstens om de achtervang, om de vraag hoe je de laatste risico's die je loopt, kunt opvangen. Die risico's betreffen de restschuld en het beheer van de woningvoorraad.

Mevrouw **Meindertsma** (PvdA): Mijnheer de voorzitter! Het is toch niet denkbaar dat de heer Duivesteijn daadwerkelijk van mening is dat risico's van een economische crisis gelijkelijk over alle inkomensgroepen in de samenleving verdeeld zijn. Alsof niet juist bij de inkomensgroepen waarover wij het nu hebben, de mensen die met subsidie een woning kunnen kopen, reserves op dit moment al zo goed als niet aanwezig zijn. Iedere, ook maar geringste tegenslag zal bij die groepen aanmerkelijk sterker doorwerken dan bij andere groepen in de samenleving die soms veel meer reserves hebben, ook anderszins dan alleen via onroerend goed.

De heer **Duivesteijn**: Hoe doet u dat dan met de mensen uit diezelfde inkomensgroepen die op dit moment een hoge huur hebben?

Mevrouw **Meindertsma** (PvdA): Als mensen met hoge huren door een conjuncturele crisis de huur niet meer kunnen betalen, moeten zij kunnen terugvallen op goedkopere huurwoningen. Ik heb gewezen op de situatie in Engeland waar de voorraad goedkope huurwoningen zodanig was, dat er helemaal geen mogelijkheid meer was voor opvang, waardoor veel mensen dakloos werden.

De heer **Duivesteijn**: Het grote probleem in Amsterdam is dat er geen ruimte is voor middengroepen. Daar krijgen mensen uit de midden-groepen – die het natuurlijk heel moeilijk hebben – een ton renteloos. Grote groepen mensen keren de stad de rug toe, maar ze zijn wel onmisbaar voor het stedelijk functioneren. Die ontwikkeling wil men keren. Op het platteland zijn inderdaad plaatsen met weinig socialehuurwoningen, maar dat is een vraagstuk dat wij niet met deze wet proberen op te lossen.

Mevrouw **Meindertsma** (PvdA): Dit wetsvoorstel is niet gericht op de

middeninkomens maar op de laagste inkomens.

De heer **Duivesteijn**: Wij hebben 2,5 miljoen huurwoningen en 1 miljoen mensen die afhankelijk zijn van huursubsidie. Dat laatste heeft ook te maken met het feit dat de huren telkenmale omhoog gaan. Dat was in het verleden het prijsbeleid van de overheid en tegenwoordig heet het marktwerking. Mensen worden in toenemende mate afhankelijk van huursubsidie, maar dat betekent niet dat zij niet voor zichzelf kunnen opkomen of dat zij niet zelfstandig kunnen functioneren. Voor sommige mensen is de afstand tussen een huurprijs rond de f 1000 en het inkomen te groot. In Amsterdam vraagt men zich in ieder geval af of er niet veel te veel goedkope huurwoningen zijn en of daarin niet meer differentiatie moet worden aangebracht. Ik deel overigens de opvatting van mevrouw Meindertsma dat er plattelandsgemeenten met te weinig socialehuurwoningen zijn. Iedere gemeente moet natuurlijk haar eigen verkoopafspraken maken met de socialehuursector en beslissen hoe groot de kernvoorraad (sociale) huurwoningen zal zijn. Ook moet iedere gemeente zelf uitmaken waar wel en waar niet woningen worden verkocht, al was het maar om ruimtelijke tweedeling tegen te gaan of om ervoor te zorgen dat ook de lagere inkomensgroepen goed kunnen wonen. Maar nu kan niemand met een laag inkomen een huis kopen op een Vinex-locatie, waardoor er een ruimtelijke tweedeling ontstaat. Niemand met een laag inkomen kan een huis kopen in een herstructureringswijk, tenzij er heel onrendabel wordt gewerkt maar zelfs dan is het problematisch. De BEW-wet wil er een kleine bijdrage aan leveren dat mensen zoveel mogelijk in hun buurt kunnen blijven wonen, dan wel naar een Vinex-locatie kunnen doorstromen. Laten wij blij zijn dat hen die mogelijkheid geboden wordt, vooral in termen van de bestaande woningvoorraad. Maar ik denk dat ik hierover genoeg heb gezegd. Ik vind het altijd prettig om de tegenstellingen wat aan te scherpen ten behoeve van de discussie.

Voorzitter! Ik kom toe aan het vraagstuk van de noodzaak van tussenvormen. Wij gaan er in het wetsvoorstel van uit dat mensen voor 100% zelfstandig moeten

Duivesteijn

kunnen functioneren en volledige zeggenschap hebben. Ook moeten zij voluit kunnen profiteren van waardedalingen en wij verzekeren hen via de NHG als zij buiten hun schuld met een restschuld blijven zitten. Je kunt dan maar heel weinig woningen binnen dat bereik krijgen. Daarom hebben wij bij de Nationale hypotheekgarantie die maximale financieringslast als absolute norm genomen. Wij hebben de woningcorporaties socialehuursector verder de mogelijkheid gegeven – op dit moment 20%, maar dat wordt misschien 30% – om te werken met kortingen. Daardoor is het bereik aanzienlijk toegenomen. Die korting kan een echte korting zijn, maar ook een uitgestelde betaling die later wordt opgeëist. Die keuze kan de corporatie maken. Op deze manier wordt het bereik groter, maar zitten de mensen nog steeds op de door de Nationale hypotheekgarantie gedefinieerde maximaal toelaatbare financieringslast.

Die maximaal toelaatbare financieringslast is in samenspraak met het NIBUD vastgesteld. Wie zijn wij dan om te zeggen dat wij het beter weten? De NHG stelt in samenwerking met het NIBUD algemene normen op; zij zijn in wezen de bewakers van de betaalbaarheid in dit verband. De maximale financieringslast is op dit moment *f* 197.000 en zal na indexering iets boven de *f* 200.000 uitkomen. Mensen kunnen dus voor *f* 200.000 zelfstandig kopen. Daarvoor is geen enkele tussenvorm nodig.

Er is eigenlijk pas een reden om na te denken over een tussenvorm, als de koopsom boven die maximale financieringslast uitkomt. In artikel 22 in de Wet is opgenomen dat er dan beperkingen kunnen worden opgelegd. De eerste beperking is dat de eigenaar gedurende een periode van vijf jaar zijn eigendom niet kan vervreemden. Hij kan de woning wel terugverkopen aan de woningcorporatie. Dit is bedoeld om speculatie te voorkomen en te voorkomen dat gemeenschapsgeld wordt verspild.

De tweede beperking is dat bij vervreemding van de woning binnen 15 jaar, het eigendom eerst moet worden aangeboden aan de socialehuursector. De socialehuursector kan, maar hoeft de woning niet te kopen. Daarmee wordt bereikt dat de kernvoorraad in stand blijft en

dat de socialehuursector iedere keer opnieuw kan beoordelen of hij die woning definitief wil laten schieten.

Als iemand een woning koopt boven de maximale financieringslast, bijvoorbeeld een woning van *f* 250.000, dan stellen wij de corporatie in staat een korting te verstrekken. Het vreemde is dat dergelijke kortingen al op tal van plaatsen worden gegeven. Men wil graag dat mensen in de wijk blijven wonen en maakt het daarom door middel van kortingen aantrekkelijk om de eigen woning te kopen. Niemand praat hierover. Hiervoor gelden vaak ook geen beperkende bedingen. Nu het echter over de lagere inkomensgroepen gaat, staan de beperkende bedingen opeens centraal. Wij proberen dit zo zuiver mogelijk te regelen. De corporatie kan beperkende bedingen opleggen, maar hoeft dat niet te doen. De korting die door de regering wordt toegestaan, kan worden verleend. De corporatie kan het ook zien als een beleggingsproject en ervoor kiezen op termijn de korting terug te halen. De wet maakt dit mogelijk, inclusief de indexering. De koopkracht blijft dus gelijk.

Je zou zeggen dat er dan niets meer geregeld hoeft te worden, tenzij er andere motieven zijn. Dan kom je op de discussie over de voortdurende mystificaties van de risico's die er mogelijkwijs zouden kunnen zijn. Het systeem van verzekerd kopen – ik heb het niet over winstdeling – zou heel goed kunnen passen in artikel 22, lid 4, de algemene maatregel van bestuur. Je hebt dan in feite een gedragscode, een keurmerk dat gegeven wordt aan de verkoop van een woning. Je weet dat je een zorgvuldige woning koopt. Je weet dat sowieso via de nationale hypotheekgarantie. Het gekke is dat het voortdurend terugvalt op die nationale hypotheekgarantie. Als anderen er behoefte aan hebben een keurmerk in het leven te roepen en aan dat keurmerk bepaalde stappen toe te voegen die leiden tot een verdere beperking van het risico – zie lid vier van artikel 22 – dan zal zich daartegen niemand verzetten. Stel dat er een collectieve verzekering tegen restgeld ontstaat via verzekerd kopen en het kost een paar centen extra. Wie zijn wij dan om ertegen te zijn? Het is geen enkel probleem. Ik denk dat wij heel ruimhartig zijn als het gaat om de mogelijkheden van verzekerd kopen. Het is nog niet

uitgewerkt. Wij kunnen niet beoordelen of het een goed systeem is of niet.

Ik kom dan op het fair value principe. Ik spreek mijn bewondering erover uit, dat verschillende woordvoerders zich al zo in de materie hebben verdiept en al zo goed weten dat het een fantastisch voorstel is. De indieners zijn niet zo gepokt en gemazeld. Ik willen eerst van de staatssecretaris weten of het wel een goed voorstel is. Het is prettig als wij dat eerst in de Kamer gaan behandelen. Misschien kunnen er nog berekeningen worden gemaakt. Ik heb voor mijzelf ook wat berekeningen laten maken. Het is nog maar de vraag of het allemaal zo gunstig is. Sterker nog: bij bepaalde uitgangspunten kan het helemaal niet gunstig zijn. Je geeft een klein voordeeltje en later heb je te maken met een groot nadeel. De MGE, goed bedoeld. Ik heb hier een brief van de Woonbond in het kader van een andere activiteit. Aangevoerd wordt door de Woonbond zelf dat het huren voor die mensen de goedkoopste variant geweest zou zijn. MGE is achteraf de duurste variant gebleken. Dat is wijsheid achteraf. Een goed bedoelde poging kan achteraf blijken niet positief te werken. In fair value zitten een aantal ingrediënten, waar gelijke prestaties tegenover gelijke prestaties staan. Dat is de kern van ons denken. Je moet niet via een afhankelijkheidspositie bij iemand iets weghalen die zich niet kan verdedigen. Niemand van ons is ertegen om erover na te denken en te praten. Om nu te zeggen: wij zijn al klaar, nee, wij staan aan het begin van de discussie op parlementair niveau.

De heer **Pitstra** (GroenLinks): Is het geen sterke indicatie dat de wethouders van grote steden, de Vereniging eigen huis en de SEF zeggen dat het een goed model is? Het is voor mij een vrij sterke aanwijzing om erop te vertrouwen dat het een aardig systeem is.

U sprak over de Woonbond. Het was een product in het verleden dat al lang uit de markt is gehaald. Het is nooit meer aangeboden. De Woonbond bepleit dat de consument de keuzevrijheid heeft om ook de tussenvormen te kiezen. Als u de Woonbond citeert – ik doe het graag – dan moet het volledig gebeuren.

De heer **Duivesteijn**: Ik had niet het

Duivesteijn

idee dat ik de Woonbond citeerde. Het was de woonbron, een woningcorporatie, maatschappelijk gebonden eigendom. Dat is van onverdachte huize. Als ik het zou leveren kan ik mij voorstellen, dat u er twijfels bij heeft. Dat zou ik ook hebben. In dit geval gaat het om de verhuurder, de verkoper of de bruikleengever.

Terug naar fair value. Het is goed in de wet geregeld. Er is ook geen sprake van een deal die in de Tweede Kamer is gesloten, met GroenLinks bijvoorbeeld. Ik moet er niet aan denken dat wij zo maar ergens een deal met GroenLinks zouden maken. Daar is geen sprake van. Wij zijn over artikel 22, lid 4, tot overeenstemming gekomen. Daarin staat dat tal van verdere beperkingen kunnen worden doorgevoerd, althans voorwaarden, die de risico's verminderen. Wij hebben er geen enkel probleem mee om de risico's te verminderen. De resterende vraag is of, als je een korting geeft, die korting kan forceren dat je op termijn gaat doen aan winstdeling en of, als thans een korting wordt gegeven, gekwantificeerd kan worden wat later je winst of verlies is.

Wij hebben in dit artikel nadrukkelijk de vrije keus opgenomen. Wij hebben gesteld dat een corporatie altijd het ene en het andere product voor dezelfde woning moet aanbieden. Gevraagd is of dit houdbaar is. Ik heb het over de vrije keus in de woningmarkt. Sommigen kunnen in Vinex-locaties een woning van vijf ton of duurder kopen. Maar als er dan 6000 in een rij staan, wat is dan de vrije keus van een koper? Hij mag blij zijn dat hij een woning kan kopen. Wat is de vrije keus voor een verhuurder op het moment dat hij zijn huurwoning wil verkopen en die tegen de twee gestelde voorwaarden moet aanbieden? Hoeveel zekerheid kan je met deze wet creëren dat een vrije keus wordt aangeboden? Dat is de reden dat wij ons beperken tot het verder laten afnemen van risico's. Het kan best zijn dat de vertegenwoordigers van de verschillende organisaties met een prachtige propositie bij de staatssecretaris komen. Ik denk dat de Tweede Kamer dan graag bereid is daarnaar te kijken. Wij kunnen vervolgens nagaan of dit past binnen de wet. Stel je voor dat er sprake is van een geweldig voorstel. De staatssecretaris zal dan sterk genoeg

zijn om naar de Kamer te komen met daarop geënte voorstellen.

Wij zijn heel duidelijk als gevraagd wordt of tussenvormen onder deze wet moeten kunnen vallen. Wij zeggen dan: nee, dan moet u deze wet vooral niet zien als een kader voor eigen woningbezit voor lagere inkomensgroepen. Wij denken dan blijkbaar principiële heel verschillend. Ik neem dat overigens niet aan. Er zijn op het ogenblik tal van situaties waarin tussenvormen op geen enkele manier gerechtvaardigd zijn. Velen in het noorden, oosten en zuiden van het land zouden vandaag graag een woning willen en ook kunnen kopen. Zij zitten te wachten op deze wet.

De heer **Hessing** (D66): De staatssecretaris heeft aangegeven dat het Fair Value model goede uitgangspunten biedt. Als hij straks zegt dat hij bereid is op basis daarvan te bekijken onder welke voorwaarden de algemene maatregel van bestuur die daarheen leidt, kan worden uitgewerkt, zou u zich daarin dan kunnen vinden of moet hij u eerst overtuigen van de inhoud?

De heer **Duivesteijn**: Het laatste is een goede gewoonte in de Tweede Kamer, al neemt het soms wat tijd in beslag. Wie zijn wij om een voorstel van de staatssecretaris niet te willen bespreken? Dat is geen enkel probleem. Waarom het draait, is de stelling dat tussenvormen op dit moment in deze wet passen. Ik zeg: die passen op dit moment niet in deze wet. Wij verzetten ons niet tegen de gedachtegang van verzekerd kopen. Dat is in ontwikkeling.

De heer **Hessing** (D66): Ik begrijp de heer Duivesteijn even niet. Hij zegt: tussenvormen passen niet in deze wet, maar als de staatssecretaris komt met een goed voorstel dat is gebaseerd op het Fair Value model past dat er wel in. Het is het een of het ander.

De heer **Duivesteijn**: Dan heb ik mij verkeerd uitgedrukt. Uitgangspunt is dat je niet komt aan het zelfbeschikingsrecht. Het is wezenlijk dat een eigenaar ook echt eigenaar is met de rechten die daaraan kleven. Ik kan tal van statuten laten zien van verenigingen van eigenaren waaruit blijkt dat een eigenaar niks te zeggen heeft.

De heer **Hessing** (D66): Ook wij zijn van oordeel dat de keuze voor de koper optimaal moet zijn en dat hij een helder aanbod moet krijgen, waarin voor- en nadelen evenwichtig tegen elkaar zijn afgewogen. De vraag is echter, of u vindt dat – als zo'n evenwichtige keuze mogelijk is, kan het zijn het Fair Value model – dit onder het bereik van de BEW kan worden gebracht. Dat is de kernvraag.

De heer **Duivesteijn**: In antwoord hierop citeer ik mijzelf: "Ook de indieners sluiten nadrukkelijk niet uit dat er, onder de naamgeving van fair value, varianten denkbaar zijn die ook werkelijk gunstig zijn voor de toekomstige koper. Wij zijn dan ook gaarne bereid om ons te laten overtuigen van de voordelen van deze varianten. Mocht onomstotelijk worden vastgesteld dat de koper en het beheer van de woningvoorraad ermee gebaat zijn, is het passend om te komen met een AMvB, zoals beoogd in artikel 22, vierde lid." Volgens mij is dit een heel heldere tekst. Als onomstotelijk wordt vastgesteld dat dit voor de koper en de woningvoorraad van betekenis is, zijn wij graag bereid om na te gaan hoe hiermee op een positieve manier kan worden omgegaan. Alleen, bijvoorbeeld de heer Pitstra vraagt mij of tussenvormen er nu in passen. Neen, die passen er niet in.

De heer **Hessing** (D66): Ik dacht dat de koppeling nadrukkelijk was gelegd met het Fair Value model. Wat dat betreft is geconstateerd dat de hele markt, in de breedste zin van het woord, en ook de staatssecretaris de voordelen daarvan inziet. Daarop is mijn vraag toegespitst. Ik constateer dat de markt en wellicht ook de staatssecretaris al een stap verder zijn. Ik kan mij voorstellen dat inderdaad een voorstel in die richting wordt ontwikkeld.

De heer **Duivesteijn**: Dat moet u dan aan de staatssecretaris vragen. Nogmaals, gesteld wordt dat het onomstotelijk moet worden vastgesteld. Het begrip "fair value" is in dit verband genoemd en dat betekent dat beide partijen van de deal voordelen ondervinden die gelijkwaardig zijn. Als dat onomstotelijk wordt vastgesteld, hetgeen ondergetekende even betwijfelt – het is immers afhankelijk van de gekozen uitgangspunten – en de staatssecre-

Duivesteijn

taris terugkomt met een fantastisch verhaal en een goede analyse, dan weet hij ons wellicht te overtuigen. Dan is het voor de koper zelf budgettair neutraal. Zo eenvoudig is het.

Mevrouw **Meindertsma** (PvdA): Voorzitter! Is mijn conclusie juist dat ook de heer Duivesteijn van oordeel is dat er kan worden begonnen met het formuleren van zo'n voorstel?

De heer **Duivesteijn**: Wij staan positief tegenover een verbetering van ons eigen voorstel. Op het moment dat de onderhandelaars een fantastisch concept-verzekerd kopen uitwerken, zijn wij de eersten om daarover positief te zijn. Werken ze met elkaar een Fair Value model uit waarvan in financiële termen aangetoond wordt dat het positief uitpakt, dan zullen wij daar niet tegen zijn.

Mevrouw **Meindertsma** (PvdA): Maar dat kan nu al. Dit hoeft niet een jaar te wachten totdat de evaluatie daar is.

De heer **Duivesteijn**: Wij zijn de laatsten om de staatssecretaris tot welke vertraging dan ook op te roepen. Als de staatssecretaris actief is, zullen wij dat alleen maar toejuichten. Echter, mij wordt voortdurend gevraagd of het op dit moment erin past. Neen, op dit moment past het er niet in omdat het nog niet eens bestaat. Er is hoogstens een rapport dat een rekenformule aangeeft op basis waarvan partijen zich kunnen vinden in de uitgangspunten.

De heer **Hessing** (D66): Ik constateer, voorzitter, dat de verzamelde kennis, ervaring en inzichten van de marktpartijen ertoe hebben geleid dat er inmiddels een heel redelijk voorstel is ontwikkeld. Ik constateer voorts dat de heer Duivesteijn op basis van dit voorstel blijkbaar ook kennis heeft die kan bijdragen aan verbetering. Ik kan mij voorstellen dat die inzichten naast elkaar worden gelegd zodat men op de kortst mogelijke termijn wél komt tot een sluitend model dat ook voor de heer Duivesteijn aanvaardbaar is.

De heer **Duivesteijn**: Dat is het enige dat de initiatiefnemers de hele tijd proberen te betogen. Wij willen, vanuit de Tweede Kamer gere-

neerd, het recht hebben om te zijner tijd, mocht dat noodzakelijk zijn, een zodanig voorstel te brengen, dat ook de Eerste Kamer het straks een zorgvuldig voorstel vindt. Op dit moment is dat er nog niet. Wij hopen dat via de staatssecretaris te doen, want wij hopen ons na vanavond terug te trekken.

De heer **De Beer** (VVD): Is het naar het inzicht van de heer Duivesteijn bij de huidige tekst van het wetsontwerp mogelijk, dat een corporatie potentiële kopers een vrije keuze laat, omdat zij dat volgens het wetsvoorstel moet, maar hen de marktwaarde laat betalen als zij de volle eigendom willen, zonder beperkende voorwaarden, en een reductie op de marktwaarde verleent als de kopers de voorwaarden van de corporatie, met toeters en bellen, aanvaarden? Is dat toegestaan volgens het huidige voorstel?

De heer **Duivesteijn**: Dat is wel toegestaan. De toeters en bellen zijn de korting die wordt verstrekt. Je kunt een bepaalde korting cadeau doen, bijvoorbeeld door de objectsubsidie door te schuiven. Je kunt daar ook toeters en bellen aan verbinden.

De heer **De Beer** (VVD): Het is dus mogelijk dat de uitleg van lid 4 is, dat een corporatie twee prijzen vraagt, een hoge prijs voor degenen die de volle eigendom willen en een lagere prijs voor degenen die beperkende voorwaarden of überhaupt voorwaarden aanvaarden?

De heer **Duivesteijn**: Dat sluiten wij niet uit. Lid 4 is algemeen geformuleerd. Ik begrijp de vraag niet. Er is zeggenschap en men mag niet aan de vermogenspositie komen. Als iemand een lagere prijs krijgt, met toeters en bellen erbij, blijft de vermogenspositie toch gelijk? Het zal wel aan mij liggen, maar ik begrijp de vraag niet goed.

De heer **De Beer** (VVD): Ik zal de vraag iets anders formuleren. Ik heb haar overigens in eerste termijn al gesteld. Stel dat een woningcorporatie aan een potentiële koper allerlei beperkende voorwaarden stelt, maar daarbij de marktprijs met 20% of 30% vermindert. De koper kan dan zeggen dat hij dat niet wil en recht heeft op een vrije keuze, zoals in lid 4 staat. De corporatie kan

dan zeggen, dat de koper de woning in volle eigendom kan krijgen, zonder beperkende voorwaarden, maar dan wel de marktprijs betaalt. Kan dat volgens u?

De heer **Duivesteijn**: Volgens mij wel, ja.

De heer **De Beer** (VVD): Daar was ik al bang voor. Het is voor de discussie van belang om dit te weten.

De heer **Duivesteijn**: Ik zie het probleem niet. Het is eigenlijk heel simpel. Als een corporatie een woning verkoopt, kan zij de marktprijs vragen. Zij kan besluiten tot het geven van een korting, als dat in de rede ligt. Die beperkende voorwaarden kan zij stellen in het kader van artikel 22, lid 3. Dat staat los van welke toeters en bellen ook. De korting moet gewoon terugbetaald worden. Gevorderd kan worden dat die eventueel met inflatie wordt terugbetaald. Er kunnen niet allerlei toeters en bellen aan worden gehangen. Artikel 22, lid 3, gaat alleen maar over geld.

De heer **De Beer** (VVD): Ik was hier al bang voor. De corporaties kunnen op deze manier gaan sturen door een lagere prijs aan te bieden en dan aan de koper allerlei onaangename eisen stellen. Daarbij denk ik niet aan de terugbetaling, maar aan allerlei andere zaken, zoals tussenvormen.

De heer **Duivesteijn**: Nee, dat kan niet, want artikel 22 regelt heel nadrukkelijk in 1a: de beschikkingsmacht rust bij de eigenaar-bewoner. Daaraan mag je niet tornen. In 1b wordt bepaald, dat de vermogenswinst ten goede moet komen aan de eigenaar zelf. De corporatie kan daarbij alleen maar beperkingen aanbrengen met het element van de vijf jaar.

De heer **De Beer** (VVD): Dat bedoel ik.

De heer **Duivesteijn**: Maar een dergelijke eis mag een corporatie natuurlijk stellen. U heeft nog gevraagd: waarom mogen particulieren die korting niet vragen?

De heer **De Beer** (VVD): Goed, de corporatie mag die eis stellen en dan een korting geven. De betrokkene kan echter zeggen, dat hij de vrije

Duivesteijn

keus heeft en dat hij de woning in eigendom wil krijgen zonder de beperkingen. In dat geval moet hij wel de volle marktprijs betalen. Wat is nu het probleem? Blijkbaar ziet u dat niet zo direct, maar tal van mensen zijn afhankelijk van de korting. Met de korting kunnen zij de woning namelijk wel financieren, maar zonder niet. Iemand die dus afhankelijk is van het verlenen van de korting moet noodgedwongen de beperkende voorwaarden van de corporatie aanvaarden. In theorie heeft hij dus wel een vrije keus, maar in de praktijk niet. En dat is het probleem.

De heer **Duivesteijn**: Wat u inzichtelijk maakt is, dat het gaat om machtsposities. Een verhuurder heeft in dit land, ook omdat het om een heel grote sector gaat, een grote machtspositie. Hij bepaalt of hij wel of niet verkoopt. Hij bepaalt ook of wel of niet een voorstel voor volledig vrije koop wordt gedaan dan wel dat sprake zal zijn van een koop met beperkende bepalingen. Sterker, hij bepaalt of sprake zal zijn van een MGE-constructie. In onze samenleving is degene aan de ene kant permanent afhankelijk is van degene aan de andere kant. Dat hebben wij blijkbaar heel goed voor elkaar weten te krijgen. Dus de afhankelijkheidsrelatie die de heer De Beer beschrijft, is voor ons een belangrijke reden om principieel te zijn op het punt van de onafhankelijkheid van de koper. Wij willen juist dat de koper het recht heeft om het huis in volledige eigendom te verwerven en dat hij voor hetgeen hij inlevert een volstrekt gelijkwaardige prestatie geleverd krijgt. Ik zeg er wel bij: dat hebben we voorlopig toch maar bereikt. Over het feit dat de koper voor hetgeen hij inlevert iets terugkrijgt gaat de discussie nu, dus alleen maar over de vraag: is die prestatie wel of niet gelijkwaardig aan hetgeen wordt ingeleverd? Als ik u een woning verkoop, mijnheer De Beer, en ik geef u allerlei accessoires cadeau, dan kan ik mij voorstellen dat u zegt: van de langetermijnwinst wil ik wel wat overdragen als ik de korting krijg die overeenkomt met de waarde ervan. Nogmaals, volgens mij is dit punt het enige waarover de discussie nu gaat. Wij vinden dat er sprake moet zijn van een vrije keus. Eigenlijk wordt daarmee een kleine poging gedaan om de onafhankelijkheid van de lagere-inkomensgroepen

op een markt waar al zoveel afhankelijkheden zijn – die zijn er zelfs voor de hogere en midden-inkomens, zie de Vinex – enigszins te waarborgen. Is dat nu iets waarvan we van achterover moeten vallen?

De heer **De Beer** (VVD): Nee, met dat streven is de VVD het zeker eens...

De heer **Duivesteijn**: Dat hoeft u er niet bij te zeggen.

De heer **De Beer** (VVD): Maar wij hebben bedenkingen bij al die beperkingen. Nogmaals, het gaat er mij om, dat de vrije keus die u zo prachtig in lid 4 hebt vastgelegd, in een aantal gevallen in de praktijk geen echte vrije keus zal zijn, omdat de koper afhankelijk is van de reductie. Die reductie wordt door de corporatie nu eenmaal alleen maar verstrekt als de koper met allerlei beperkende voorwaarden instemt. Dan is niet echt sprake van een vrije keus. Dat was ook de achtergrond van het interruptiedebat dat ik in eerste termijn met mevrouw Meindertsma had.

De heer **Duivesteijn**: In artikel 22, lid 3, wordt alleen maar het terugbetalen van geld geregeld dat je gekregen hebt. Dat is gemeenschaps-geld.

Mevrouw **Meindertsma** (PvdA): Mijnheer de voorzitter! Naar aanleiding van de interruptie van de heer De Beer heeft de heer Duivesteijn gesproken over de machtspositie van corporaties. Hij suggereert in meer of mindere mate, dat zij hun positie ten onrechte gebruiken. Ik kan echter niet anders dan vaststellen dat in het begin van de jaren negentig een besluit is genomen over de verzelfstandiging van de huursector. Ik sluit niet uit dat wanneer de heer Duivesteijn en ik toen lid van de Tweede Kamer waren geweest, alles op dit punt iets anders was gegaan, maar in die situatie verkeren we nu niet. Toen is afgesproken dat de inkomsten en de uitgaven van de socialehuursector met elkaar in evenwicht gebracht moesten worden en dat de corporaties zelf zouden moeten opdraaien voor de investeringen.

Wanneer het dan gaat om keuzevrijheid en het uitgangspunt is de marktwaarde van de woningen – in het initiatiefvoorstel wordt immers

de marktwaarde van woningen gehanteerd – dan is een korting op de marktwaarde een indirecte subsidie. De heer Duivesteijn zegt nu dat dan gewoon de objectsubsidie doorgeschoven moet worden, maar dan had de zaak begin jaren negentig op een andere manier geregeld moeten worden. Nu is het een korting, te vertalen als een subsidie. Dat de heer Duivesteijn daar in artikel 22, lid 2 en 3, voorwaarden voor gecreëerd heeft, vind ik absoluut geen inperking van de keuzevrijheid. Men heeft daardoor de keuze om de volledige prijs te betalen dan wel om met een korting op die voorwaarden in te gaan.

De heer **Duivesteijn**: Ik laat het even op mij inwerken. Ik zie dit een beetje als de ultieme brutering in de volkshuisvesting. Je kunt toch niet tegen de verzelfstandiging van de bewoner zijn. Het zou ook te gek zijn dat, nu de corporaties eindelijk van de overheid af zijn, de bewoners weer afhankelijk worden van de corporaties. Dit is echter een plagerijtje.

Mevrouw **Meindertsma** (PvdA): Ik wilde net zeggen dat de zuiverheid van het debat wel een beetje in de gaten gehouden moet worden. Het gaat dan namelijk om twee verschillende zaken. De brutering is begin jaren negentig geregeld. Daar gaat het nu niet meer om. Wij hebben het nu over een aanpassing van het stelsel. Nogmaals, ik ben het van harte met de heer Duivesteijn eens dat het erom gaat dat lagere inkomensgroepen niet alleen behoeven te huren, maar ook moeten kunnen kopen. Die beleidsintentie is evenwel niet omstrede in deze Kamer.

De heer **Duivesteijn**: Wat omstrede is, is dat wij hier een subsidie-regeling, een bijdrageregeling, gemaakt hebben voor mensen, niet voor instituties. Dit is niet via een omweg een exploitatiesubsidie, zoals de huursubsidie. Dit is een subsidie die regelrecht de verzelfstandiging van het individu regelt. Dat moet maatschappelijk verantwoord gebeuren. Alle risico's die onverantwoord zijn, moeten daarbij weggenomen zijn. Ik denk dat wij daar redelijk in geslaagd zijn, maar verzekerd kopen kan een waardevolle toevoeging zijn en fair value kan op termijn, als er goed doorgediscus-

Duivesteijn

sieerd is over allerlei uitgangspunten, mogelijkerwijs ook een toevoeging zijn.

Ik wil nog iets zeggen over fair value. Ik kan mij goed voorstellen dat de corporaties een volstrekt eigen product leveren dat helemaal naast BEW staat. Dan krijg je dus een product met subsidie en een product zonder subsidie, een product waar je 50% korting op geeft, en een product dat je voor de volle prijs verkoopt. Dat is helemaal aan de corporaties zelf. Daar hebben wij op geen enkele manier wroeging over.

De heer **Pitstra** (GroenLinks): Maar dan is het oneerlijke concurrentie.

De **voorzitter**: U moet de heer Duivesteijn eerst even laten uitspreken.

De heer **Duivesteijn**: MGE – dit raakt ook aan fair value – komt oorspronkelijk voort uit het feit dat er een verschil zat tussen de aankoop-prijs en de financieringslasten. Wij kunnen ons voorstellen dat er, wanneer bij de financiering de bovengrens van nu f 197.000 en straks f 200.000 wordt bereikt, een regime gaat leven, zoals wij dat in artikel 22, lid 3, geformuleerd hebben als korting. Op dat moment kan er een soort BEW-plus gemaakt worden waarin de fair value-theorie dan wel een korting een rol gaat spelen. Daarmee zou het bereik van woningen zelfs nog vergroot kunnen worden. Dan ben je evenwel weer helemaal terug bij wat MGE vroeger was, zij het met fatsoenlijke en zakelijke voorwaarden voor de koper. Alles wat onder de toegestane financieringslast zit, is ingevolge het voorstel, zoals dat voorligt, een nadeel voor de bewoner. Die loopt dan namelijk of de subsidie of de hypotheekrenteaftrek mis. Dat maakt het tot een exploitatiesubsidie voor de woningcorporatie. Dat kan nooit de bedoeling zijn van een wet bevordering eigenwoningbezit.

De heer **Pitstra** (GroenLinks): De constructie is dat verzekerd kopen wordt aangeboden zonder BEW-subsidie. De woningen met de BEW-constructie krijgen die subsidie wel. De heer De Beer wil een vrije keuze. Hij zou het met ons eens moeten zijn dat dit niet eerlijk is. Bewoners kunnen namelijk niet kiezen voor verzekerd kopen met BEW-subsidie. Ze kiezen dus voor de

subsidie. De Eerste Kamer wil echter in meerderheid dat de consument een eerlijke keus kan maken tussen verzekerd kopen, met subsidie, en een woning met de BEW-constructie. Onze stelling is dat de consument dit zelf moet kunnen bepalen. Als de heer Duivesteijn ervan overtuigd is dat zijn product het beste is, dan blijkt dat wel in de praktijk. Het is echter oneerlijk om verzekerd kopen mogelijk te maken, zonder BEW-subsidie, en...

De heer **Duivesteijn**: Fair value, niet verzekerd kopen. Verzekerd kopen gaat vooral over toeters en bellen, hoe interessant die ook kunnen zijn.

De heer **Pitstra** (GroenLinks): Als fair value op de markt komt, zonder die subsidie, dan is de keuze niet eerlijk. Kies je namelijk voor BEW, dan krijg je f 300 subsidie in de maand, maar in het andere geval niet. Dan is er toch geen eerlijke keuze?

De heer **Duivesteijn**: Als je fair value zou toepassen in de verhouding fifty/fifty – volgens de wet is dat fiscaal gesproken mogelijk – dan zitten mensen op lage lasten. Daardoor hebben ze geen subsidie nodig. Ze vallen ook binnen de normen van de NHG en die van het NIBUD. De corporatie kan vervolgens allerlei beperkende voorwaarden opleggen. De corporatie kan er allerlei toeters en bellen aan hangen, maar dan gaat het om MGE, maatschappelijk gebonden eigendom. Dat is in die zin goed geformuleerd, want het gaat dan om aan de maatschappij, in dit geval dus aan de instelling, gebonden eigendom en niet om het eigendom van de bewoner. Het is aan de maatschappij gebonden. Een corporatie zou daar theoretisch voor kunnen kiezen. Wij zullen ons daar niet tegen verzetten, maar het kan voorkomen dat een persoon de woning liever volledig heeft, omdat hij daar aan toe is en omdat hij daar graag vorm en inhoud aan wil geven. In theorie zou dit dezelfde lasten kunnen opleveren. Deze persoon heeft alleen geen subsidie en geen hypotheekrenteaftrek. Ik vind het overigens onverstandig als de koper dat zou doen. Eén van de leuke dingen is namelijk, los van de Huursubsidiewet, dat mensen gaandeweg een vermogen opbouwen. Als wij 15 of 20 jaar verder zijn, dan hebben mensen gaandeweg een vermogen

opgebouwd, terwijl ze dat op dit moment vanwege de huurwoning helemaal niet doen. Ik vind het een heel aantrekkelijke gedachte dat een heleboel mensen met een laag inkomen over 30 jaar ineens een vermogen hebben. Zelfs als er sprake is van een waardedaling, dan hebben ze door het spaarsysteem nog steeds iets gedaan aan vermogensvorming.

De heer **Baarda** (CDA): Voorzitter! Die vrije keus, welke vorm je ook kiest, moet vooropstaan. De heer Duivesteijn legt nu echter een koppeling met een maximale financieringslast van f 200.000. Dat begrijp ik niet. Beneden f 200.000 geldt het wetsvoorstel, dus de BEW-subsidie. Boven een financieringslast van f 200.000 zou je kunnen denken – de heer Duivesteijn formuleert het heel voorzichtig – aan vormen van fair value. Waarom legt de heer Duivesteijn die begrenzing erin? Dat is toch de verantwoordelijkheid en de keuze van de koper?

De heer **Duivesteijn**: De koper snijdt zich op hetzelfde moment in zijn vinger. Tot f 200.000 is er sprake van een maximaal toegestane financieringslast. Iemand met een heel laag inkomen komt inderdaad niet verder dan f 140.000. Die persoon kan die woning van f 200.000 gewoonweg niet kopen. Tot dat moment biedt de overheid de faciliteit van de BEW-subsidie. Daardoor ontstaat het recht op hypotheekrenteaftrek, zoals dat voor iedereen geldt. Fair value krijgt pas betekenis op het moment dat je uitkomt boven de maximaal toegestane financieringslast, omdat je de woning anders niet kunt kopen. Je hebt de ander dan dus nodig om die woning te kopen. Dan ga je doen aan winstdeling of aan een korting en dergelijke. Op dat moment is fair value dus noodzakelijk. Op die manier zou je erover na kunnen denken.

Er zijn nog veel andere vragen gesteld, bijvoorbeeld over de voorlichting. Wij als initiatiefnemers hechten er zeer aan dat die voorlichting zorgvuldig is. Ook in dit verband kan ik weer naar het concept van verzekerd kopen verwijzen. Die verwijst weer naar de Nationale hypotheekgarantie en ziet die garantie als een waarborg dat mensen geen verkeerde dingen doen, dat ze niet te duur kunnen

Duivesteijn

kopen en dat zij geen woning kopen waar veel achterstallig onderhoud aan is. Dat hele pakket zit in de structuur van de wet – daarom is het misschien iets ingewikkelder dan ook wij zouden willen – ter bescherming van de kopers. Dat laat onverlet dat wij van de staatssecretaris boeiende en interessante activiteiten verwachten als het gaat om de voorlichting.

Ik wil nog wel een zorg uitspreken. De verkopers zijn natuurlijk de huidige eigenaren en die bepalen of zij al dan niet verkopen. Zijn de socialehuurinstellingen bereid om mee te werken aan de emancipatie van mensen, die inmiddels zover is gevorderd dat zij hun eigen verantwoordelijkheid kunnen nemen? En zijn zij, als zij daaraan meewerken, bereid om op een open en eerlijke manier de concurrentie aan te gaan als het gaat om het aanbieden van servicepakketten, het beheer van de vereniging van eigenaren of onderhoudsprogramma's? Als dat zou lukken, denk ik dat wij iets heel leuks hebben gedaan, want dan hebben wij de sociale huur- en de sociale koopsector naast elkaar gezet en eventueel laten samenwerken. Dat is het enige waar wij naar streven. Dat is dus een overzichtelijk ideaal.

De heer **Hessing** (D66): Wat is de indruk van de heer Duivesteijn dat corporaties zullen gaan opereren? De indieners vinden wel dat corporaties zich sociaal moeten opstellen en dat zij in grote getale huizen moeten gaan aanbieden en als het even kan met de nodige kortingen, maar gaan zij dat ook doen?

De heer **Duivesteijn**: Ik ben ervan overtuigd dat de corporaties in Leeuwarden staan te springen om deze wet. Van mevrouw Van Gent van GroenLinks uit de Tweede Kamer weet ik dat diezelfde wens in Groningen aanwezig is. Het is ook niet voor niets dat de fractie van GroenLinks in de Tweede Kamer voor was. Er zijn tal van corporatiedirecteuren die heel graag over zouden gaan tot het delen van het bezit. In Amsterdam zou het wel eens anders kunnen liggen. In het leuke boekje dat ik gisteren kreeg van Jos van der Wal, staan aardige directeuren, die echter niet willen nadenken over verkopen. Ik vind dat echter niet verantwoord. De heer Hofstra zal daar nog uitgebreider op ingaan. Men heeft daar dus heel

wisselende standpunten over. Ik vind dat wij de corporaties op dat punt uit moeten dagen.

De heer **Ruers** (SP): Ik heb de vraag die de heer Hessing zojuist stelde gisteren ook gesteld. Heeft u eigenlijk wel onderzoek gedaan naar het gevoelen binnen de corporaties in geheel Nederland? Er is namelijk een enorm verschil tussen wat je in Leeuwarden tegenkomt en wat je in de Randstad tegenkomt. Ik zou het vreemd vinden als u dat niet onderzocht had.

De heer **Duivesteijn**: Er is een onderzoek geweest. Dat heeft via de staatssecretaris plaatsgevonden. Dat was ook een onderzoek naar de potentiële kopers. Toen aan die mensen werd gevraagd of zij hun eigen woning wilden kopen, reageerden veel mensen negatief. Toen werd gevraagd of zij hun woning wilden kopen als er een BEW-subsidie is, ging die curve opeens enorm stijgen. Die BEW-subsidie kan op dat punt als een motor gaan werken. We zien vervolgens bij corporaties een terughoudende opstelling. Wanneer wij willen meewerken aan tussenvormen op de manier waarop zij dat zelf formuleren, is die opstelling ineens een stuk minder terughoudend. Je verkoopt dan alleen niet meer, omdat je dan bezig bent met maatschappelijk gebonden eigendom. Ik denk dat heel wat corporaties nog moeten wennen aan het idee dat je het eigendom deelt.

□

De heer **Hofstra**: Voorzitter! Er zijn in eerste termijn door de woordvoerders ook allerlei concrete vragen gesteld. Ik zou deze graag via een paar thema's proberen te beantwoorden en hier en daar wat verduidelijking willen geven. Ik begin met het doel en de aantallen. Het enige doel bij deze wet is het bevorderen van de vrije keuze van mensen met lagere inkomens voor huur of koop. Wij hebben op dit moment 51% koopwoningen in ons land. Wij weten uit allerlei onderzoeken dat er zeer veel belangstelling bestaat bij huurders om ook een eigen woning te bezitten. Wij zijn ervan overtuigd dat deze wet er mede toe kan bijdragen dat het percentage van 51 zal stijgen. Wij hebben in onze wet geen taakstelling in kwantitatieve zin

opgenomen. Of er op langere termijn een verhouding eigen woning-huurwoning van 70-30 of 60-40 ontstaat, is niet belangrijk. We zien dat als het resultaat van het proces.

Voorzitter! We zijn door allerlei aanwijsbare oorzaken in het recente verleden in een situatie gekomen dat we, zeker bij de economie zoals wij die nu hebben en die naar wij hopen nog een tijdje doorzet, te veel – sommigen zeggen zelfs veel te veel – socialehuurwoningen hebben. Het is daarom uitstekend dat we deze kansen bieden. Bij de behandeling van de nota Wonen zullen we nog bekijken of er ook een kwantitatieve taakstelling uitkomt.

Voorzitter! Er zijn terecht veel opmerkingen gemaakt over het bereik en het te verwachten succes van de regeling. Daar is zojuist ook weer over gesproken. Wat het bereik betreft geeft de wet een aantal definities. Je moet onder een bepaald inkomen zitten en onder een bepaald vermogen vallen om de regeling te kunnen benutten. Er gelden grenzen voor de maximale waarde van de aan te schaffen woning en er gelden grenzen voor de maximale hypotheekschuld die mensen mogen aangaan. We zitten de laatste jaren met een aantal trends op het terrein van de woningmarkt. We zien allereerst dat de marktwaarde nog steeds sterk stijgt. Het gaat nu wat minder snel dan een aantal jaren geleden, maar het gaat snel. Het gaat ook veel sneller dan de stijging van de bouwkosten, die we op een aantal punten als graadmeter gebruiken voor de bijstelling van de parameters. Maar de inflatie is gelukkig veel lager dan de bouwkosten.

We hebben ook nog een ander probleem, dat we ook onder ogen moeten durven zien. Waar er een gespannen of misschien overspannen marktsituatie is, is dit wellicht voor een belangrijk deel aan de overheid zelf te wijten. Ik denk aan Vinex, aan een zeer stringent ruimtelijkeordeningsbeleid en vooral aan het verschijnsel dat we de laatste decennia veel te weinig hebben gebouwd voor de vraag. Het is heel raar dat er een grote groep mensen is die heel veel geld kan betalen voor een woning en dat ook graag zou willen, maar geen woning kan vinden. In Amsterdam is inmiddels het percentage eigenwoningbezit lager dan in Peking, een verhouding van 16 op 84. Het is dan

Hofstra

geen wonder dat daar een zeer overspannen marktsituatie is. Ik begrijp een corporatiedirecteur in de hoofdstad heel goed, wanneer hij zegt: Je denkt toch niet dat ik deze woning die misschien wel f 450.000 waard is, voor een appel en een ei ga verkopen? Toch is het een situatie waaraan we iets moeten proberen te doen. In Amsterdam is die woningmarkt dus volledig onevenwichtig.

Voorzitter! Wij hebben ook willen aangeven wat de indexatie, zoals deze in de wet staat, gaat betekenen voor het verschil tussen vorig jaar en dit jaar. U kent de grens voor de hypotheek van f 197.900. Omdat deze gekoppeld is aan de ontwikkeling van de bouwkosten met 5% stijging, gaat deze naar f 207.800 en de maximumwaarde van de woning van f 247.400 vorig jaar naar f 259.800. Nogmaals, helaas stijgt de marktprijs af en toe sneller, hoewel ook sommigen van u niet geheel ten onrechte hebben gezegd dat de categorie woningen waar het hier vooral om gaat wat minder snel in waarde zullen stijgen.

Een belangrijke vraag is of op succes gerekend mag worden. Wij hebben heel nadrukkelijk niet gekozen voor het Engelse systeem van right to buy en de huurder geen kooprecht gegeven. Daar zijn goede gronden voor. Evenzo hebben wij de corporaties geen verkoopplicht gegeven. Wij zouden als indiener van dit wetsontwerp zeer ongelukkig zijn als wij straks overal het bordje "not for sale" op deze huurwoningen tegenkomen. Ik hoef niet de discussie van zo-even over te doen, maar de vraag is wel een beetje of de corporaties echt bereid zijn, mede gegeven hun sociale taak, die woningen te koop aan te bieden. Zij hebben daar meer invloed op dan wij als initiatiefnemers van dit wetsvoorstel.

Een belangrijk punt dat met name de heer Hessing naar voren heeft gebracht, is de kwestie van de regionale differentiatie. Wij hebben in de wet ervoor gekozen die niet op voorhand mogelijk te maken. De wet bevat de mogelijkheid voor een AMvB, die er bij amendement door de Tweede Kamer is ingebracht. Wij hebben heel nadrukkelijk gezegd niet te willen beginnen aan regionale differentiatie vanwege de precedentwerking. Eigenlijk zou je dat dan ook bij de huursubsidie moeten doen en misschien zelfs wel bij heel veel

andere regelingen. Het leven is in bepaalde delen van ons land goedkoper en andere delen duurder. Heel principieel hebben wij gezegd geen regionale differentiatie te willen.

Wij sluiten natuurlijk niet de ogen voor de overspannen markten. Utrecht is terecht als voorbeeld genoemd, evenals Amsterdam. Ik stel vast dat in die regio's de socialehuurwoningen die te koop zouden kunnen worden aangeboden, nu heel duur zijn als marktprijs, maar in hun stichtingskosten vaak niet ver afwijken van woningen die in Groningen of in Zeeland zijn gebouwd. Met andere woorden: er is een enorme winstpotentie. Als wij al zover zouden moeten komen dat er regionaal gedifferentieerd moet worden, dan wil ik vooral naar dat element kijken om na te gaan of er iets aan gedaan kan worden.

De heer **Hessing** (D66): Voorzitter! De heer Hofstra zegt heel stellig principieel tegen differentiatie te zijn. Dat kan wel zo zijn, maar het staat wel in de wet. Moet dat nu niet worden geactiveerd? Begrijp ik goed dat de heer Hofstra zegt: omdat wij principieel tegen zijn, vinden wij dat dit artikel niet moet worden geactiveerd?

De heer **Hofstra**: Nee, dat zou nogal aanmatigend zijn. De heer Hessing kent de geschiedenis van deze wet. Wij waren er op zichzelf niet voor, maar door een amendement is deze mogelijkheid in de wet gekomen. Het maakt dan achteraf niet meer uit of het in de wet staat tengevolge van een amendement of dat wij het er zelf in hebben gebracht. Het staat in de wet. De heer Hessing heeft gevraagd of 6 plus en 6 min niet wat rigide is, dat wil zeggen in 6 provincies mag het goedkoper en in de 6 overige moet het duurder. Iedereen begrijpt nu hoe dat gekomen is, namelijk door budgetten. Ik heb vragenderwijs een mogelijk alternatief genoemd. Wij moeten ons goed realiseren dat de stichtingskosten van woningen in overspannen regio's destijds niet veel hoger waren dan in de andere regio's. Met andere woorden: als er wordt verkocht, is er een gigantische boekwinst. Als de AMvB tot gelding komt, kan wellicht worden bekeken of er mogelijkheden zijn om dat element te benutten.

Alles op het terrein van de huisvesting heeft te maken met regionaal beleid. Mevrouw Meindertsma heeft daar uitvoering over gesproken en gezegd dat de verkoopstrategie in het ruimtelijk beleid moet passen. Dat is zo. Overal in de regio's is maatwerk nodig. Maar dit is een wet en vanuit Den Haag kunnen wij gelukkig niet de hele volkshuisvesting in dit land per regio regelen.

Voorzitter! Ik kom toe aan de systematiek van de wet, de complexiteit en de eventuele relatie met de Wet huursubsidie en omissies die met name door de heer De Beer zijn genoemd. Wij hebben geprobeerd, die sympathieke regeling van premiekoop-B – misschien hadden wij premiekoop-A als referentie moeten nemen, want die was meer bedoeld voor de wat lagere inkomens – in relatie te brengen met de Huursubsidiewet. Wij hebben dat in deze meest eenvoudige vorm, zoals die nu voorligt, uitgewerkt... Alle gekheid op een stokje, ik kan niet ontkennen dat de wet wat uitvoerig is en op onderdelen wat lastig. Hogere wiskunde komt er niet aan te pas, maar de formules op bepaalde bladzijden zijn voor sommigen misschien wel hogere wiskunde. De wet is inderdaad hier en daar complex. Een wetsvoorstel maakt echter ook een zekere gang door. Dit wetsvoorstel kent al een lange geschiedenis, waarbij het aantal indieners gaandeweg groter werd. Dat heeft tot compromissituaties geleid. Je kunt politiek altijd verschillend definiëren. Maar ik dacht dat het in de politiek zo was dat per definitie uiteindelijk altijd het beste tot stand komt, anders was het niet tot stand gekomen. De indieners staan dan ook volledig achter het wetsvoorstel. Met nadruk wil ik zeggen, dat het geen kopie is van de Huursubsidiewet. In stuk nr. 18 van ons wetsvoorstel hebben wij op blz. 10 een analyse gemaakt van de elementen in de Huursubsidiewet en dit wetsvoorstel en van het aantal elementen dat precies gelijk is. Dat zijn er slechts vier. De andere vijftien zijn dus verschillend. Dat hebben wij ook heel bewust gedaan. Voor de doelgroep is het logisch om aan te sluiten, maar volgens ons is de beslissing om een huis te kopen verdergaand dan de beslissing om een huis te huren. Aan het kopen blijven risico's verbonden. Dat

Hofstra

ontkennen wij ook niet. Daarom kan op zich het vangnet vanuit de overheid in dezen ietsjes slapper gespannen worden dan bij de Huursubsidiewet. Vandaar dat wij heel bewust zijn afgeweken van de Huursubsidiewet.

De heer De Beer heeft gevraagd waarom bij het maken van het wetsvoorstel niet is uitgegaan van de premie-B-regeling. Ik zei zo-even al dat in de vergelijking de premie-A-regeling waarschijnlijk relevanter zou zijn geweest, omdat die zich meer op de lagere inkomens richtte. Aan de andere kant breng ik in herinnering, dat wij recentelijk de koopgeweningsbijdrage hebben gekend, die wel wat leek op de premie-B-regeling, maar niet werkte. Die bijdrageregeling was blijkbaar te simpel om aan te slaan. Natuurlijk moeten doelmatigheid en eenvoud en begrijpelijkheid van een regeling tegen elkaar afgewogen worden. Wat dat betreft, denken wij dus dat hier een goede ontwerpwet ligt.

Dan de omissies en tekortkomingen. De heer De Beer komt de eer toe een ommissie in ons wetsvoorstel te hebben gevonden, wat tot een novelle heeft geleid. Hij heeft nu ook nog wat kleinere punten gevonden waarvan hij terecht zegt, dat het wat dat betreft niet helemaal is zoals het zou moeten. Ik verwijs met name naar zijn concrete vraag over artikel 30, dat over de normlasten gaat. Zoals bekend, hebben wij een driejarige periode van subsidie-toekenning. Indien vorig jaar als peiljaar wordt aangemerkt en de normhuur, dat wil zeggen het bedrag dat iedereen geacht wordt te kunnen betalen, toen f 213 was, dan zou dat bedrag door de inflatie nu zijn opgelopen tot f 218. Je moet inderdaad lang doorlezen om te kunnen zien hoe het precies werkt, dat ben ik met de heer De Beer eens. Maar als je dat doet, zie je dat je daarnaast nog moet nemen f 218 + f 5 = f 223. Als je die getallen middelt, zoals ik even heb gedaan, kom je op precies f 218 uit. Dat spoort met het voorstel dat de heer De Beer deed. Een ander jaar kan het misschien anders uitkomen, maar ik denk dat het toch wel werkt, zoals het er staat.

Wij zetten vraagtekens bij de suggestie of wij niet beter in plaats van de taxatiewaarde de WOZ-waarde hadden kunnen nemen. De WOZ-waarde is nog steeds niet echt goed uitgekristalliseerd. Wij hechten

er bovendien zeer aan, dat mensen geen woning kopen met veel achterstallig onderhoud, dus een kat in de zak. Wij hopen dit risico via een taxatie te beperken.

Nu ik het toch over controle heb, wil ik nog iets zeggen over de opmerking van staatsrechtelijke aard die mevrouw Meindersma gisteren heeft gemaakt, namelijk dat het feit dat wij hier met vier indieners zitten, als het ware als een kamerbrede vertegenwoordiging, zou betekenen dat het tot monisme komt. Staatsrecht is niet mijn specialiteit, zoals u weet. Ik moet dus misschien wat voorzichtig zijn, maar kan wel zeggen, dat wij het niet met die conclusie eens zijn. Misschien blijkt dat straks ook wel als de staatssecretaris aan het woord komt.

Mijnheer de voorzitter! Er is begrijpelijkerwijs ook gevraagd wat er met de bestaande gevallen gaat gebeuren, nu bij invoering van deze wet alleen nieuwe kopers voor een bijdrage in aanmerking komen. Sommige sprekers suggereerden dat dit komt doordat wij de spaarhypotheek hebben voorgeschreven. Dat is niet het geval, want later is in het wetsontwerp opgenomen dat de staatssecretaris het systeem dat wordt voorgeschreven, moet kunnen wijzigen. Dat lijkt ons verstandig, omdat de ontwikkelingen in de markt en op financieel terrein vaak snel gaan. Dan moet je geen rigide oplossingen hebben.

De heer **Hessing** (D66): Voorzitter! Ik dacht dat de indieners, toen zij betoogden waarom bestaande gevallen niet onder de werking van de wet gebracht kunnen worden, zich juist voornamelijk bij dat argument aansloten. Zij verklaarden zich voorstanders van de spaarhypotheek, waarvan veelal in de bestaande gevallen geen gebruik is gemaakt, zodat het heel lastig zou worden. Een andere, echte argumentatie waarom bestaande gevallen er niet onder gebracht zouden kunnen worden, heb ik niet gevonden. Als het argument van de hypotheekvorm wordt weggenomen, doordat daar verbreding mogelijk is, betekent dit ook dat bestaande gevallen meegenomen zouden kunnen worden.

De heer **Hofstra**: Ik noemde dit punt omdat het in de discussie zo tot ons kwam, maar het ligt bij ons eigenlijk principiëler. Er zijn 3,1 miljoen eigen

woningen in dit land, waarvan zoals de heer Duivesteijn ook al heeft gezegd, een groot deel wordt bewoond door mensen met een laag inkomen. Mensen verbazen zich daar af en toe over. Je praat dus over een grote groep mensen die in één keer onder de regeling zouden vallen, en dat met terugwerkende kracht. Dat is toch wel heel vreemd. Bovendien willen wij met deze wet het eigenwoningbezit bevorderen. Laten we dan beginnen met de nieuwe gevallen.

De heer **Hessing** (D66): Waarom zou u op principiële gronden mensen die nu al een huurhuis hebben gekocht niet onder de zegenrijke werking van deze wet laten vallen? Op die manier bevordert u toch ook het eigenwoningbezit bij die groepering?

De heer **Hofstra**: Er zit natuurlijk ook een budgettaire kant aan.

De heer **Hessing** (D66): Dat is volstrekt duidelijk, maar dat argument ben ik niet tegengekomen in de schriftelijke en mondelinge behandeling.

De heer **Hofstra**: Er is een vergelijking gemaakt met de huurderssituatie en de Huursubsidiewet. Als je onder die wet niet elke huurder zou laten vallen, zou dat meer een kwestie van ongelijke behandeling zijn dan in dit geval. Wij praten hier over zeer grote aantallen, daar moet u zich niet op verkijken. Aanvankelijk hadden wij nog een experimenteel-artikel in de wet, waarbij bepaalde gevallen konden worden "uitgeprobeerd". De Tweede Kamer heeft echter in haar opperste wijsheid dat artikel eruit geamendeerd.

De heer **Van Bruchem** (RPF/GPV): Ik kom nog even terug op de bestaande gevallen. Er zit ook een vermogenscriterium in de wetgeving en ik ga ervan uit dat iedereen die 15 jaar geleden een huis heeft gekocht er op basis van dat criterium automatisch buiten valt. Het gaat dus om de gevallen die enkele jaren geleden een huis hebben gekocht en ook nog voldoen aan het vermogenscriterium of een aangepaste versie daarvan.

De heer **Hofstra**: Ik ben het met u eens dat het nog maar de vraag is of deze wet goed kan worden toegepast op de bestaande gevallen. Ik denk aan zoiets als de onderhoudssituatie

Hofstra

van een woning. Daarvoor zou waarschijnlijk andere wetgeving moeten worden gemaakt. Met het oog op de grote aantallen en de systeemproblemen hebben wij dus niet gekozen voor terugwerkende kracht.

De heer **Hessing** (D66): Ook voor het onderhoud geeft de wet een duidelijke regeling. Als er sprake is van 10% van de waarde van de woning aan onderhoudskosten, kom je niet in aanmerking voor de BEW. Dat zou evengoed voor bestaande woningen kunnen gelden.

De heer **Hofstra**: Vanaf het allereerste begin hebben wij de BWE op de nieuwe gevallen gericht.

Gevraagd is of het niet wenselijk is, in het Besluit beheer socialehuursector een extra prestatieveld op te nemen waar het gaat om de verantwoordelijkheid van corporaties voor de wijkopbouw en dan met name in de verhouding tussen huur en koop. Daarvan zijn wij inderdaad voorstander.

Vervolgens wil ik iets zeggen over de positie van de huurder ten opzichte van degenen die een woning kopen. Men zal de bijlage kennen die dit jaar bij de Miljoenennota is gevoegd en die een actualisatie is van de brief die de vorige staatssecretaris op verzoek van de Tweede Kamer heeft opgesteld. Op macroniveau blijkt heel duidelijk dat de rijksoverheid gemiddeld evenveel subsidie geeft aan koopwoningen als aan huurwoningen. Daarbij is uiteraard de financiële waarde van de hypotheekrenteaftrek meegerekend. Op macroniveau is er dus geen verschil tussen huurder en koper. Als iemand in een huis zit met een te lage huur – en dat is vaker het geval dan men denkt – is er natuurlijk niet tegen op te kopen. De wet rept echter niet van een koopplicht. Mensen moeten zelf een verantwoorde keuze maken. Mensen in een goedkope huurwoning in een goede buurt gaan natuurlijk niet ergens anders kopen. Hun eigen huurwoning kopen tegen de marktprijs wordt dan ook duurder dan huren. Uitgaande van realistische huur- en marktprijzen, leert de ervaring dat er na een aantal jaren een omslagpunt komt waarbij de met koop gemoeide kosten lager zijn dan de huurkosten. Het is ook bekend dat wij in deze wet voorschrijven dat de rente 15 jaar vast moet zijn. De

eerste 15 jaar is er dus geen renterisico. Bovendien wordt ondertussen ook vermogen opgebouwd. Daarmee is natuurlijk niets mis.

De vraag wordt wel gesteld of met dit beleid de huursector wordt gemarginaliseerd. Als wij van de 51:49 verhouding nu, overgaan naar een verhouding van 60:40 of van 70:30, dit zijn verhoudingen die in heel beschaafde landen in Europa nu al bestaan, zie ik niet in dat je zou moeten spreken van een marginale huursector. De huursector zal kleiner worden, maar tegelijkertijd fijner, want het verkopen van deze woningen levert veel geld op, vooral in de gebieden met een overspannen markt. Dit geld moet in de sector blijven, daarover zijn wij het eens. Met andere woorden: voor de woningen die overblijven, is gemiddeld meer geld beschikbaar. Er kan dus wel degelijk worden gerenoveerd in die sector of nieuw worden gebouwd.

Er is gesproken over de hypotheekaf trek van 650 mln. Dit getal klopt; het is ongeveer 4% van het bedrag van 16 mld. voor de waarde van de hypotheekrenteaftrek dat wordt genoemd in de bijlage bij de Miljoenennota. Dit betreft 6% van de woningen. Dit lijkt een beetje tegenstrijdig, maar het betreft de goedkopere woningen dus de aftrek is minder. Ik kan niet ontkennen dat dit een groot bedrag is, maar het bedrag van 16 mld. voor de hypotheekrenteaftrek is veel groter en wij beschouwen dit toch al sinds jaren als endogeen. Dit element was al te vinden in de nota Heerma. Daarin werd immers al gepleit voor meer koop en toen is daarover ook al gesproken. Als er op Vinex-locaties duurdere woningen worden gebouwd, wordt steeds opnieuw vastgesteld dat dit tot meer hypotheekrenteaftrek leidt, maar dat die endogeen is. Hetzelfde effect doet zich voor bij tweeverdieners die duurdere huizen kunnen kopen. Kortom, dit is al sinds jaar en dag staand beleid. Wij mogen ons ook gelukkig prijzen dat er een ingrijpende belastingherziening op stapel staat per 1 januari aanstaande. Wij doen dit normaal gesproken maar eenmaal in de 40 jaar, dus tot 2040 hoeven wij ons niet meer druk te maken over de hypotheekrenteaftrek. De vraag is gesteld of het in deze regeling mogelijk is dat iemand met twee rechterhanden een huis koopt

dat misschien relatief slecht is, zelfs zo slecht dat de onderhoudsmarge van 10% wordt overschreden, en dat zelf in zijn vrije tijd opknaapt. Dit kan binnen de regeling, maar er wordt een taxatierapport opgesteld met een bouwkundig rapport waaruit blijkt wat er allemaal aan het huis moet worden gedaan. Dit móet dan ook wel worden gedaan, dit wordt later gecontroleerd. Dit bedrag kan in depot blijven, maar een doe-het-zelver kan binnen deze regeling aan de slag.

De heer **Hessing** (D66): Voorzitter! De heer Hofstra koppelt nu een bouwkundig verslag aan het taxatierapport. Ik heb dit element als zodanig nergens in de tekst van de wet teruggevonden. Dit is wel een toevoeging, want een taxatierapport is geen bouwkundig verslag.

De heer **Hofstra**: Dit is geregeld in de Nationale hypotheekgarantie. Het lijkt ons op zich ook goed. Een woning in slechte staat moet immers ook worden opgeknapt. Het is uitstekend dat dit binnen deze regeling kan en dat mensen die zelf handig genoeg zijn, daarmee een zeker voordeel kunnen behalen.

Er zijn veel vragen gesteld over de woonwagens. Wij willen vasthouden aan de koppeling tussen grond en woonwagen. De leden hebben blijkbaar brieven ontvangen waarin problemen worden geuit. Natuurlijk hoeven niet alle problemen aan ons te worden gemeld, maar het lijkt ons niet verstandig een soort subsidie op caravans te gaan invoeren. Als je die koppeling loslaat, kan die situatie ontstaan. De mensen die zo mobiel zijn, moeten dat zelf maar betalen.

De heer **Baarda** (CDA): Voorzitter! De heer Hofstra spreekt over een koppeling tussen grond en woonwagen, maar dit is nu juist het probleem. Die grond is geen eigendom van de woonwagenebewoner.

De heer **Hofstra**: Dit kan ook een rol spelen bij huurwoningen in een erfpachtsituatie.

De heer **Baarda** (CDA): Dat klopt, maar die vallen wel onder deze wet.

De heer **Hofstra**: Dan valt de koppeling toch ook onder deze wet, want dat zou dus erfpacht zijn tegenover de woonwagen. Wij

Hofstra

hebben die koppeling gelegd. De indieners willen aan de koppeling vasthouden. Een loskoppeling van grond en woonwageng kan vreemde gevolgen hebben.

Mevrouw **Meindertsma** (PvdA): Het komt mij voor dat de situatie van de woonwagengbevolking op de standplaatsen met hun woonwageng buitengewoon gecompliceerd is. Er kan niet zonder meer een gelijkstelling tot stand worden gebracht tussen standplaats en woning. Het is verstandig daarnaar onderzoek te doen. Er zijn verschillende modaliteiten. De standplaats is wel in eigendom en de woonwageng niet, is soms zelfs de oude CRM-woonwageng. Ik kan mij voorstellen dat die modaliteiten nog eens goed worden bekeken. Wellicht kan dit bij de evaluatie worden bekeken. Ik raad het ernstig af om het bij voorbaat dicht te timmeren.

De heer **Hofstra**: Dat is geen probleem. Het is een zaak van de staatssecretaris. Recent is over de problematiek van de woonwageng in de Tweede Kamer gesproken. Wij verdedigen hier het wetsvoorstel. Wij willen het graag houden zoals het nu is. Wat u zegt klinkt niet onverstandig. Bij de evaluatie zal het worden bekeken.

Er is gesuggereerd dat aan de spaarhypotheek onlosmakelijk een levensverzekering is gekoppeld. Sommigen willen dat niet. De spaarhypotheek hoeft niet per se in combinatie met een verzekering te worden afgesloten. Je spaart een deel voor de aflossing op termijn. De financier of de nabestaanden willen wel graag een verzekering. Het is geen onlosmakelijk onderdeel.

De heer **Hessing** heeft een vrij ingewikkeld geval geschetst van relaties. Twee mensen wonen in een huis. Er gaat er een verhuizen. Dan blijft er een over. Degene die verhuist is de subsidie kwijt. Degene die in het huis blijft wonen krijgt de volle rechten ten aanzien van de subsidie. De termijn van drie jaar eindigt een keer. Dan wordt voor de overblijvende bewoner opnieuw getoetst, of hij terecht in de regeling zit. Er kan ook sprake zijn van een vangnet, als hij/zij heel slecht uit is. Hoe moet het als degene die gaat ergens anders gaat wonen? Iedereen houdt het recht op huursubsidie als hij naar een huurwoning gaat, uiteraard binnen de termen die

daarvoor gelden. Als hij zegt: ik heb er drie jaar gewoond en ik ben drie jaar geen eigenaar geweest, dan wordt aan het VROM-loket gezegd, dat het niet kan. In de wet staat: een keer in je leven. Risico's blijven er in het leven. Het is een klein risico.

De heer **Hessing** (D66): Stel dat de partner die achterblijft geen inkomen heeft. Dat kan hem gedurende drie jaar niet tegengeworpen worden. In de periode daarna mogelijk wel.

De heer **Hofstra**: Het hangt af van de situatie zoals die dan is. Er is ook nog een vangnet.

□

Staatssecretaris **Remkes**: Mijnheer de voorzitter! Er zijn door sommige geachte afgevaardigden opmerkingen gemaakt die een wat ideologische ondertoon hadden. Dat mag, zeker waar het te maken heeft met de vraag, wat precies moet worden verstaan onder het begrip eigendomsneutrale volkshuisvesting. Het werd geplaatst tegen de achtergrond van de nota Wonen. Ik heb er behoefte aan, daarover een paar opmerkingen te maken. Ik heb mij lange tijd afgevraagd wat er precies mee werd bedoeld. Het is door de geachte afgevaardigden niet tot in details uitgewerkt. Wordt bedoeld dat mensen die moeten of willen huren dat ook kunnen doen? Je hebt dus te zorgen voor een vitale huursector in dit land, voor voldoende aanbod en kwalitatief goede en betaalbare huurwoningen. Het antwoord is wat mij betreft volmondig ja. Wordt ermee bedoeld dat er blijvend sprake is van een vorm van financiële vraag-ondersteuning voor mensen die niet op eigen kracht daarin kunnen voorzien? Het antwoord is wat mij betreft volmondig ja. Als ermee bedoeld wordt dat de overheid kopen niet zou mogen stimuleren vanwege de maatschappelijke meerwaarde dan zeg ik volmondig nee.

Als het gaat om maatschappelijke meerwaarde onderscheid ik drie elementen. In de eerste plaats – en zo is het denk ik ooit begonnen – zie ik het eigen woningbezit als uitstekend voertuig naar bezitsvorming in meer algemene zin. Dat maakt, zeg ik in de richting van de heer Pitstra, mensen weerbaarder. In die zin is er wat mij betreft, zeg ik in

de richting van mevrouw Meindertsma, op zichzelf helemaal niks mis mee als je de bevordering van het eigen woningbezit als doel als zodanig definieert. In de tweede plaats geeft, zoals ook door de indieners al is gezegd, het eigen woningbezit bewoners meer zeggenschap, een belangrijk thema in de Nota wonen. In de derde plaats leidt dit soms ook tot een grotere betrokkenheid bij bewoners. Gisteren hebben wij van de heer Pitstra een boekje uitgereikt gekregen. Ik heb dit met veel belangstelling zitten doorbladeren. Voor deze stelling vind ik in dit boekje een bewijs. Ik citeer een corporatiedirecteur, Arnold van Hoof. Hij zegt: "mensen onderhouden hun eigen huis beter als het hun eigendom is dan als het een Fremdkörper is. Dat weten we allang, maar daar moeten wij ook naar handelen". Dit is voor mij de afgelopen periode de reden geweest, mijnheer de voorzitter, om van harte mee te werken aan de Wet bevordering eigen woningbezit. Ik heb dit met vreugde gedaan, omdat dit het politieke draagvlak voor dit wetgevingsproces de afgelopen tijd heeft verbreed.

Er zijn door een aantal leden van deze Kamer vragen gesteld over de verkoop van corporatiewoningen met als achtergrondmuziek de geluiden die opklinken uit de Nota wonen. Gevraagd is: hoe komt de staatssecretaris aan het aantal van 500.000 voor de komende tien jaar? In de discussie in de afgelopen tijd is wel eens gesuggereerd dat ik dat als dogma zou zien. Dat is allerm minst het geval. Het is de gemeten vraag bij burgers. Die gemeten vraag is zelfs nog wat groter dan 500.000. De heer Van Bruchem zei: ik sta niet te juichen bij die verkoopaantallen. Wat verderop in zijn betoog zei hij: de meerwaarde van deze regeling is dat de keuzevrijheid groter wordt. Welnu, als je ziet dat de behoefte bij bewoners om hun eigen huis te kopen aanwezig is, zou op zijn minst ook de potentiële bereidheid aanwezig moeten zijn om het verkoopprogramma, juist uit een oogpunt van keuzevrijheid, te stimuleren.

De heer Baarda heeft gevraagd: hoe realistisch is het allemaal? Ik kan zeggen dat een van de inspiratiebronnen om tot het aantal van 500.000 te komen wat mij betreft ligt in een tamelijk recent persbericht van de Tweede-Kamerfractie van het

Remkes

CDA. Dat kent als kop "CDA half miljoen huurwoningen in de verkoop". De eerste regel luidt: "De CDA-fractie wil dat woningcorporaties de komende vijf jaar een kwart tot een half miljoen huurwoningen gaan verkopen." U weet, voorzitter, dat ik mij altijd openminded opstel, ook voor geluiden van buiten de coalitie.

Het is mijn overtuiging dat, als burgers willen en als corporaties willen – de heer De Beer stelt terecht dat dat een belangrijke sleutfactor is – het kán. Ik voeg er direct aan toe dat corporaties niet als een blind paard moeten gaan verkopen. Er zal altijd sprake moeten zijn van regionaal maatwerk. Het hangt af van de situatie op de woningmarkt. Het maakt verschil of men spreekt over de Amsterdamse of de Amstelveense situatie. De heer De Beer heeft gelijk als hij signaleert dat het bij de vormgeving van verkoopambities logisch en wenselijk is om ook rekening te houden met de herstructureringsprogramma's. Je gaat geen woningen verkopen waarvan je weet dat ze over een paar jaar worden gesloopt. Het zijn wat mij betreft allemaal vanzelfsprekendheden die ook bij de verdere gesprekken met de corporatiesector een rol dienen te spelen.

Voorts wijs ik erop dat, als het je zou lukken om over tien jaar het eigenwoningbezit globaal op 62 tot 65% te brengen, wij nog ongeveer in de Europese middenmoot uitkomen. Er is dus niets bijzonders aan de hand. Er is allerminst sprake van marginalisering van de socialehuursector. Wij kennen ook dan nog ruim 2 miljoen huurwoningen. Op dit moment kennen wij 1 miljoen huursubsidiegebruikers. Wanneer corporaties hiermee ambitieus aan de slag gaan, kan men geld vrijmaken dat kan worden geïnvesteerd in het proces van stedelijke vernieuwing, dus in kwaliteit. Er is op zichzelf niet veel nieuws onder de zon. Immers, corporaties verkopen op dit moment al. Echter, de ambitie moet wat hoger. Soms verkopen corporaties ook om de financiële basis van de corporatie verder te versterken, zo daartoe aanleiding bestaat. Dat zijn wat mij betreft allemaal goede gronden om hiermee nog wat ambitieuzer aan de slag te gaan.

Ik voeg hieraan overigens een legitimatiegrond toe en ik doe dat nogal nadrukkelijk. Ook de behoefte

bij mensen en de noodzaak om te komen tot de opbouw van gedifferentieerde wijken vormen een voldoende legitimatie om tot meer verkoopambities te komen.

Vervolgens geef ik een tweede citaat uit het al eerder genoemde boekje. Opnieuw is een corporatiedirecteur aan het woord, onder de kop: "Het enige dat telt is een tevreden klant". Als corporatiedirecteuren dit in de komende jaren maar goed voor ogen houden, heb ik in het ambitieniveau voldoende vertrouwen.

De heer **Hessing** (D66): Voorzitter! Inmiddels is de vraagkant helder: 500.000 woningen. Komt de WEB erbij, dan gaat het wellicht zelfs om een miljoen woningen. De intentie van de indieners en de staatssecretaris is óók helder: er moet meer worden verkocht. Echter, wat is nu op dit moment het beeld dat de staatssecretaris voor ogen heeft? De indieners hebben aangegeven dat op dit moment de corporaties zich terughoudend opstellen. Deelt de staatssecretaris die visie en, zo ja, welke instrumenten wil hij inzetten om die terughoudendheid tegen te gaan?

Staatssecretaris **Remkes**: De heer Duivesteijn beschikt over dezelfde informatie als ondergetekende die een beperkt onderzoek heeft laten uitvoeren naar de bereidheid van corporaties. Als u daar belangstelling voor hebt, kan ik u dat onderzoek doen toekomen. De citaten die ik zojuist heb gegeven heb ik gekozen, omdat ik in dat onderzoek nog niet in brede zin het imago van klantvriendelijke sector onderstreept vind. Er zal de komende tijd nog veel missie- en zendingswerk bij corporaties moeten plaatsvinden om een klantvriendelijke houding in brede zin te bewerkstelligen. Ik ga ervan uit, dat dit onderwerp daar nadrukkelijk onderdeel van is.

De heer **Hessing** (D66): Mag ik constateren, dat de staatssecretaris de opvatting van de heer Duivesteijn deelt, dat op dit moment corporaties terughoudend zijn – wellicht te terughoudend – en dat een omslag daarin moet worden bereikt?

Staatssecretaris **Remkes**: Daar zal nog veel over gepraat worden. Er vinden op dit moment gesprekken plaats. Wij zijn nog niet waar wij

moeten zijn. Het zal de Kamer niet ontgaan zijn, dat er de afgelopen maanden enige oppositie is gevoerd. Ik ga ervan uit dat als straks het parlementaire debat over de nota Wonen is afgerond men in die sector goed kan luisteren. Mijn politieke verwachting is dat men goed zal luisteren wat in brede zin de wens in de Tweede Kamer zal zijn.

Wat is het bereik van de BEW tegen de achtergrond van de steeds maar stijgende prijzen? Die steeds maar stijgende prijzen zijn op zichzelf geen natuurverschijnsel, maar het resultaat van de vraag- en aanbodverhoudingen. Daarop is een nieuwbouwprogramma van invloed. Ook de verkoop van corporatiewoningen kan erop van invloed zijn, als prijsdempend element. Dat lijkt mij van wezenlijke betekenis voor starters op de woningmarkt. Daar doen zich in toenemende mate grote knelpunten voor.

Oorzaak en gevolg moeten niet omgedraaid worden. Dat geldt overigens ook voor de opmerking van mevrouw Meindertsma over de eenzijdige sociale opbouw van wijken en steden. Dat is ook niet in alle opzichten een natuurverschijnsel. Die eenzijdige opbouw is soms het gevolg van een eenzijdige samenstelling van de woningvoorraad.

Mevrouw **Meindertsma** (PvdA): Ik maakte de opmerking over de ruimtelijke verkoopstrategieën die naar mijn oordeel nodig zijn juist in relatie tot onze zorg, dat niet eenzijdig verkoop plaatsvindt op sommige plaatsen, waardoor op termijn de instroom in de socialehuursector bij de mensen met de laagste inkomens niet gewaarborgd is.

Staatssecretaris **Remkes**: Daar ben ik het mee eens. Ik heb zojuist een opmerking gemaakt over zorgvuldigheid. Ik hoop dat wij het er samen ook over eens kunnen zijn, dat meer ambitie op het terrein van verkoop van corporatiewoningen op een verantwoorde wijze een bijdrage kan leveren aan de opbouw van gedifferentieerde wijken.

De heer Baarda stelde een vraag over de verhouding tussen de getallen 700.000 en 20.000. De heer Duivesteijn heeft al gezegd, dat 20.000 woningen per jaar alleen een uitgangspunt voor de berekeningen is. Wij willen daarmee de financiële effecten inschatten van het subsidie-

Remkes

gebruik. Op zichzelf is dat iets anders dan verkoopambities.

De heren Pitstra en Van Bruchem zeiden iets over de budgettaire effecten. Hierbij is, net als bij de huursubsidieregeling, sprake van een financiële openeinderegeling. Er is geen sprake van een wetswijziging, om de mogelijkheden tot aftrek van hypotheekrente te wijzigen. Dat zo zijnde, is er sprake van endogene effecten. Dat heeft niets te maken met nonchalance. Overigens ben ik van opvatting, dat bij de fiscale behandeling van de eigen woning naar meer gekeken moet worden dan uitsluitend naar de aftrekmogelijkheden van de hypotheekrente. Af en toe wordt naar mijn mening de discussie te ééndimensionaal gevoerd.

Voorzitter! Ik wil vervolgens iets zeggen over de tussenvormen. Ik meen dat alle geachte afgevaardigden daarover opmerkingen hebben gemaakt. De een minder enthousiast, de ander meer. Mevrouw Meindertsma sprak in dit verband over de effectiviteit van het wetsvoorstel dat voor ons ligt.

Aan de overzijde is daar uitvoerig bij stilgestaan. Op een gegeven ogenblik is er toen een motie ingediend. Ik heb mijzelf natuurlijk afgevraagd of en, zo ja, op welke wijze ik uitvoering aan die motie moest geven. Alle juridische adviezen die mij bereikten, gaven aan dat een algemene maatregel van bestuur op grond van artikel 22 nauwelijks toegevoegde waarde zou hebben. Althans, wil je hechten aan de kwaliteit van de wetgeving en niet in allerlei rare constructies terechtkomen. Ik wist natuurlijk, dat ik hier zou komen te spreken en ik wilde de Eerste Kamer als toetsers van wetgevingskwaliteit niet in de problemen brengen. Daarom heb ik van de beoogde movementen maar afgezien. Als er iets moet veranderen, zal dat moeten gebeuren langs de koninklijke weg en dat is de weg van wetgeving. Op dit moment zie ik dus niet de ruimte om met inachtneming van de wet het Fair Value model mogelijk te maken. Bovendien is wel sprake van een initiatief en is de hoofdrichting geduid, maar over de uitwerking vindt nog steeds overleg plaats. Dat gaat met name over de vraag wat precies onder fair verstaan moet worden. Voor mij zijn er voorlopig dan ook twee werkelijkheden. Vanaf 1 januari heb ik te maken met de BEW-regeling met de

beperkingen en de korting. Daarnaast is er de NHG-route, die tussenvormen wel mogelijk maakt, maar die BEW uitsluit.

De heer Baarda heeft gevraagd waarom het niet mogelijk zal zijn ook de wat verruimde kortingsmogelijkheid bij de NHG-route toe te passen. Hierover voer ik overleg met Aedes en de VNG. De bereidheid die mogelijkheid daadwerkelijk te scheppen is groter als van de zijde van de corporaties wat meer ambitie op het terrein van verkoopprogramma's aan de dag wordt gelegd. Ik zeg op deze vraag dus niet principieel "nee". Als men goed luistert, kan men in mijn woorden een zekere positieve grondtoon waarnemen. Ik hoop dat het overleg op korte termijn kan worden afgerond.

De heer **Hessing** (D66): Mijnheer de voorzitter! Ik begrijp dat de staatssecretaris zegt, dat op basis van de huidige tekst van artikel 22, lid 4, het niet mogelijk is tussenvormen te scheppen. Met zijn eerste zin gaf hij aan dat dat weinig toegevoegde waarde zou hebben. Ik meen dat hij wilde zeggen: op basis van de huidige tekst is het niet mogelijk. Vervolgens zei hij, dat thans nog niet een volledig Fair Value model beschikbaar is en dat daarom niet met volstrekte duidelijkheid kan worden gezegd dat er een evenwichtigheid van rechten en plichten is. Mag ik uit die zinsnede evenwel afleiden, dat de staatssecretaris van oordeel is, dat wanneer zo'n model wel ter beschikking komt, wellicht met toevoeging van inzichten vanachter de regeringstafel, hij bereid is uitvoering te geven aan een wetswijziging die ertoe leidt dat het model wel onder de werking van de BEW kan worden gebracht?

Staatssecretaris **Remkes**: Zo mag u mijn woorden verstaan. De komende maanden zal ik de ontwikkelingen natuurlijk nauwgezet volgen, zowel als het gaat om de effecten van deze wet als om de discussies in het fair value-traject. Ik ben ook bereid om in overleg met betrokken partijen nader van gedachten te wisselen over de vraag wat met het vertrekpunt van keuzevrijheid acceptabel. Dat vertrekpunt deel ik namelijk zeer nadrukkelijk met de indieners. Ik heb ook goed geluisterd naar de signalen die zowel de Eerste Kamer als de Tweede Kamer heeft afgegeven. Ik

kan mij voorstellen dat die vraag in de loop van volgend jaar nader wordt gezien en beantwoord. Ik zal dan ook niet schromen om in die richting initiatieven te nemen.

Mevrouw **Meindertsma** (PvdA): Mijnheer de voorzitter! Wat zijn volgens de staatssecretaris de voorwaarden, wanneer er wel een volwaardig model op tafel ligt? Wij hebben het model in ieder geval toegestuurd gekregen, met daarbij een reactie van de staatssecretaris. In die reactie heeft hij aangegeven dat dit model de toets der kritiek kan doorstaan. Ik neem dan ook aan dat het model binnen enkele weken zo volwaardig is dat de staatssecretaris ermee naar de NHG kan gaan en vervolgens ook voorstellen kan doen om tot nadere uitwerking van de BEW te komen volgens artikel 22, lid 4, of, zoals hij zelf meent, middels een wetswijziging.

Staatssecretaris **Remkes**: Op hoofdlijnen is dat het geval. Ik heb in mijn brief van 13 november duidelijk gemaakt dat ik dat op zichzelf een bespreekbare route vind. Het denken daarover staat echter niet alleen in die kring, maar ook in andere kringen niet stil. Ik wil tot een afgewogen oplossing komen die ook breed draagvlak kan verwerven. U moet mij echter wel goed verstaan: voor mijn doen druk ik mij nu zeer positief uit.

Mevrouw **Meindertsma** (PvdA): Mijnheer de voorzitter! Ik vind het fantastisch dat de staatssecretaris dat doet. Ik wil echter nog wel graag weten aan welke termijnen hij hierbij denkt. Je kunt namelijk altijd zeggen dat het nog net niet volwaardig genoeg is en dat er nog verder over onderhandeld moet worden. Wij hebben de indruk dat de zaak redelijk goed uitonderhandeld is.

Staatssecretaris **Remkes**: Ik ben niet van plan om daar een zeurproces van te maken. Het liefst kies ik evenwel voor een combinatie waarbij er ook enig zicht is op de vraag hoe een en ander zich in de praktijk ontwikkelt. Dan kan namelijk wellicht van de gelegenheid gebruikgemaakt worden om nog een paar andere hiaten op te lossen. Ik zie dat proces zich in het jaar 2001 voltrekken. Het is dus niet mijn bedoeling om het op de lange baan te schuiven.

Remkes

Hetzelfde geldt in feite ook waar het gaat om het geven van invulling aan het amendement-Luchtenveld. Ik wijs er in dit verband wel op dat de geïntroduceerde systematiek van een wat verruimde kortingsmogelijkheid op zichzelf aan corporaties ook de mogelijkheid biedt om daar regionaal gedifferentieerd mee om te springen.

Mijnheer de voorzitter! Er zijn nog een paar vragen gesteld over de woonwagenproblematiek. Ik heb in de brief al aangegeven dat ik bereid ben om nader overleg te plegen over met name de CRM- en de VROM-wagens. Ik zie de materiële toegevoegde waarde nog niet zozeer, waar het gaat om het betrekken van die standplaatsen. De materiële subsidie zou als gevolg van de beperkte waarde die standplaatsen hebben, namelijk wel eens heel minimaal kunnen zijn. Als de Kamer er behoefte aan heeft, ben ik evenwel bereid om een aantal voorbeelden nader te bezien.

De heer Hofstra is volgens mij al voldoende ingegaan op de terugwerkende kracht.

Dan de voorlichting. Het voorlichtingsprogramma staat al in de steigers. Met behulp daarvan wordt nadrukkelijk gestreefd naar een goed evenwicht tussen de wens de regeling tot een succes te maken en de wens de consumenten zodanig zakelijke informatie te geven, ook over de vraag met welke andere financiële aspecten zij kunnen worden geconfronteerd, dat een verantwoorde afweging mogelijk is. Propaganda bedrijven is echter niet de bedoeling.

Ten slotte de hypotheekvormen. Het is de bedoeling dat er naast de spaarhypotheek ook nog een aantal andere hypotheekvormen mogelijk wordt gemaakt. De beleggingshypotheek zal, in lijn met de intentie van de indieners, worden uitgesloten.

De voorzitter: Ik stel vast dat zowel gisteren als vandaag brochures, of boekjes, beschikbaar zijn gesteld. Ik stel voor de titels daarvan, plus de namen van de auteurs en de data van verschijning, op te nemen als noot in de Handelingen, zodat in de toekomst kan worden nagegaan waar wij het over hebben gehad.

Daartoe wordt besloten.

(De noot is opgenomen aan het eind van deze editie.)¹

De vergadering wordt van 19.25 uur tot 20.55 uur geschorst.

□

De heer Baarda (CDA): Mijnheer de voorzitter! Ik dank de indieners en de staatssecretaris voor de gegeven antwoorden. Ik zal eerst ingaan op de antwoorden die de heer Duivesteijn als eerste ondertekenaar heeft gegeven. Hij heeft een aantal zaken aan de orde gesteld. Hij heeft gezegd dat het voorstel uiterst principieel is, dat de hoofdprincipes van de wet overeind worden gehouden en dat bij economische crisis de mensen niet in de problemen kunnen komen. Daar wil ik in deze tweede termijn nader op ingaan.

De heer Duivesteijn heeft gezegd dat niemand weet wat verzekerd kopen is. Dat is vreemd, want de woordvoerders in deze Kamer weten dat wel, gezien de voorlichting en de stukken die zij hebben gekregen. Verder zegt de heer Duivesteijn dat in de BEW-constructie de risico's worden afgedekt en dat verzekerd kopen daarvoor niet nodig is. Hij noemde als voorbeeld een economische crisis. Gezien de bepaling dat er sprake zal zijn van waardedeling, ook bij verlies – dat is een dekking voor risico's – is verzekerd kopen toch op zijn plaats. Dan wordt dat verlies namelijk gedeeld door de corporatie en de eigenaar van de woning. Ik heb niet begrepen waarom de heer Duivesteijn een grens legt bij een financieringslast van f 200.000. Dat staat dan wel in de wet, maar waarom zou je bij een financieringslast van minder dan f 200.000 niet ook uit kunnen gaan van een vorm van verzekerd kopen? Men moet uiteraard wel kijken naar de inkomenssituatie van de mensen waar het om gaat en die is niet rooskleurig.

Wat de MGE-constructie betreft, verwijst de heer Duivesteijn naar een concept dat is uitgebracht op 6 maart 2000. Dat is echter al een lange periode geleden. Na 6 maart is het denken niet stil komen te staan en is juist de overeenstemming bereikt tussen de maatschappelijke organisaties die ik in eerste termijn heb genoemd. In zijn betoog zei de heer Duivesteijn dat verzekerd kopen door middel van een AMvB kan passen in artikel 22, lid 4. Even verder in zijn betoog zei hij echter dat tussenvormen niet in deze wet passen. Daar zit een enorme

tegenstelling in, die zeker vraagt om een nadere verduidelijking.

Verder zei de heer Duivesteijn dat het met de BEW-subsidies goed gaat en de vraag groot is, maar dat die vraag er niet zou zijn met een MGE-subsidie. Dat begrijp ik niet, want ik heb andere informatie gekregen. Ik heb als voorbeeld genoemd een project in de Leidsche Rijn. Als het gaat om vormen van verzekerd kopen heeft de heer Duivesteijn een enorme mist laten bestaan. Eigenlijk proef ik uit zijn betoog dat hij dat niet wil. Ik vind dat wij over deze zaak duidelijkheid moeten hebben. Daarom wil ik de Kamer een uitspraak vragen.

Motie

De voorzitter: Door de leden Baarda, De Beer, Hessing, Meindertsma, Van Bruchem en Pitstra wordt de volgende motie voorgesteld:

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende, dat de Wet bevordering eigenwoningbezit een aantal risico's van het eigenwoningbezit mitigeert;

voorts overwegende, dat in de wet in artikel 22, vierde lid, de mogelijkheid is opgenomen om te komen tot verdere beperking van de risico's;

constaterende, dat er overeenstemming is bereikt tussen de sociale-huursector, de Vereniging Eigen Huis en de Nederlandse Woonbond om te komen tot een nadere invulling van beperking van risico's: het zogenaamde "Fair Value Model";

verzoekt de regering zo spoedig mogelijk te komen tot een uitwerking van de in artikel 22, vierde lid, genoemde algemene maatregel van bestuur, en wel in die zin dat daarin mogelijkheden worden geopend voor tussenvormen van koop en huur, onder de uitdrukkelijke voorwaarde dat de toegelaten instelling bij het vaststellen van de koopprijzen geen onderscheid maakt tussen een aanbod tot eigendomsoverdracht zonder nadere voorwaarden en een aanbod tot eigendomsoverdracht met nadere voorwaarden,

Baarda

en gaat over tot de orde van de dag.

Zij krijgt nr. 46d (25309).

De heer **Baarda** (CDA): Voorzitter! Ik kom bij de beantwoording van de vragen door de heer Hofstra. De heer Hofstra is kort door de bocht geweest. Ik kan dat nu ook zijn. Ik wil een enkele opmerking maken naar aanleiding van het punt van de bestaande gevallen die hij genoemd heeft. Hij heeft gezegd dat wij ons nu moeten richten op nieuwe gevallen, omdat het gaat om de bevordering van eigenwoningbezit. Ik sluit mij aan bij collega Van Bruchem die heeft betoogd dat hier een zekere onbillijkheid in kan zitten naar die kopers die vallen onder de doelgroep, maar reeds een woning hebben gekocht. Ik heb gevraagd om te bekijken of er een mogelijkheid kan worden gevonden dat zij voor de hun nog resterende hypotheek vallen onder deze wet.

Voorzitter! Ik wil verder een opmerking maken over de verantwoordelijkheid van corporaties. De heer Hofstra heeft gezegd dat zij verantwoordelijk zijn voor een evenwichtige wijkopbouw en dat hij een voorstander is van keuzevrijheid voor de burgers. Is het werkelijk zo dat corporaties in zijn algemeenheid thans niet aan een evenwichtige wijkopbouw en een keuzevrijheid voor de burgers werken? Mijn informatie is juist dat zij dat wel doen. Ik heb ook de vraag gesteld hoe je dat wilt regelen en wat de rol is van de gemeentebesturen ten aanzien van nieuwe woonwijken, wanneer het gaat om bestemmingsplan- en gronduitgifte-procedures.

Voorzitter! Wat de woonwagens betreft hecht ik eraan uit te spreken dat de toezegging van de staatssecretaris zeer duidelijk is geweest. Het is een moeilijke materie. Dat bleek ook uit het antwoord van de heer Hofstra. Dit geeft mij in ieder geval weer voldoende hoop dat de staatssecretaris hier welwillend naar zal kijken.

Voorzitter! Ik kom bij de beantwoording van de staatssecretaris op het punt van de aantallen. Ik vind dat die aantallen niet absoluut moeten zijn, ook al zijn ze ook genoemd door een bevriende instantie mijnerzijds. Ik heb ervoor willen waarschuwen dat je voor de doelgroep ook voldoende woningen beschikbaar moet houden in de sociale sector. Je

kunt dat nu nog niet vastleggen in aantallen. Ik begrijp dat wel, maar de mensen die aangewezen zijn op socialehuurwoningen moeten de waarborg hebben dat zij daar inderdaad ook gebruik van kunnen maken. Daarbij is dan inderdaad ook sprake van regionale verschillen.

De staatssecretaris zegt dat het nu juridisch niet mogelijk is om de tussenvormen te brengen onder artikel 22, lid 4. Ik ben geen jurist, dus ik moet voorzichtig zijn. Ik heb mij echter laten voorlichten door juristen, die zeggen dat dit wel mogelijk is, omdat bij verzekerd kopen – het Fair Value model – ook sprake is van risicodekking. Ik heb dat zojuist ook al genoemd als het gaat om de deling van het verlies bij verkoop van woningen. De staatssecretaris heeft mij echter toch weer hoop gegeven. Hij zegt dat hij hiermee wil doorgaan en dat hij binnen 2001 wil bekijken welke mogelijkheden er zijn. Wij willen dat graag ondersteunen met de motie die ik zojuist heb ingediend.

Mijnheer de voorzitter! Namens de CDA-fractie wil ik de indieners hartelijk dankzeggen voor dit initiatief, met name de eerste ondertekenaar, de heer Duivesteijn. Het is niet de eerste keer dat wij met de heer Duivesteijn discussiëren over een initiatiefvoorstel. Ik herinner mij de zeer boeiende discussie over zijn wetsvoorstel Overleg huurders-verhuurders. Hij heeft mij toen toegezegd een novelle in te dienen. Hij heeft dat ook gedaan met het argument dat dankzij de bijdrage van de CDA-fractie het wetsvoorstel nog consistent werd. Dat waren letterlijk zijn woorden. Hij heeft een meerderheid in de Tweede Kamer voor vormen van verzekerde koop. Ik verwacht dat hij ook een meerderheid krijgt in de Eerste Kamer. Ik zou nu tegen hem willen zeggen: maak dit wetsvoorstel volwaardig, zodat ook dit wetsvoorstel consistent is.

□

De heer **De Beer** (VVD): Mijnheer de voorzitter! Wij hebben in totaal maar drie vragen gesteld in eerste termijn en die drie vragen zijn allemaal bevredigend beantwoord. Ook op betogen die ik heb gehouden, is uitvoerig ingegaan, hoewel ik daar niet expliciet om heb gevraagd. Wij hebben dus niets meer te vragen.

Mijn tweede termijn wil ik daarom uitsluitend besteden aan de materie

van artikel 22 en het Fair Value concept of de tussenvormen. In mijn eerste termijn heb ik al gezegd dat de VVD-fractie geen voorstander is van allerlei tussenvormen. Voor ons is het echte ideaal het volle, normale eigendom. Punt uit. Ons uitgangspunt is dat de koper gegarandeerd wordt dat de optie van het volledig eigendom aanwezig is. Als nu naast die mogelijkheid om volledig eigenaar te worden een alternatief wordt geboden in de vorm van een Fair Value concept en de koper is vrij in zijn keuze tussen het volle eigendom of het alternatief, wie zijn wij dan om tegen die uitbreiding van de keuzemogelijkheid te zijn? Wij gaan daar dan ook mee akkoord. Het recht op de keuze voor volledig eigendom is in het vierde lid van artikel 22 vastgelegd. Daaraan zal niet getornd mogen worden en naar ik aanneem zal dat ook niet gebeuren.

Wat overbleef, was het discussiepunt dat ik zelf heb ingebracht. Als de verkopende corporatie de koper voor de keuze stelt, of het tussenmodel te kopen voor een lagere prijs, of de volle marktwaarde te betalen als hij gebruikmaakt van het recht van volle eigendom, dan is er geen sprake van een echt vrije keuze. Dit zou betekenen dat voor degenen voor wie de korting op de marktprijs net essentieel is voor de vraag of zij het wel of niet kunnen betalen, er niet echt een andere optie is. Als dat probleem wordt opgelost, kunnen wij tegen de aanbidding van een alternatieve keuze in de vorm van een Fair Value concept geen bezwaar maken.

In de laatste zin van het dictum van de motie is dit vastgelegd. Voor ons is dat een essentieel punt. Wij vragen de staatssecretaris of, als voor de uitwerking van de AMvB een wetwijziging nodig is, hij in die wetwijziging wil vastleggen dat de kwestie van gelijke prijzen werkelijk in de wet komt te staan. Deze kwestie zou ook in een AMvB kunnen worden vastgelegd, maar wij geven er de voorkeur aan dat dit in de wetstekst zelf komt te staan net als het principiële recht op die keuze. Wij weten dan zeker dat die alternatieve keuze volstrekt gegarandeerd is.

Mijnheer de voorzitter! Ten slotte heb ik nog een kleine opmerking voor de staatssecretaris. Wij hebben in de eerste termijn van dit debat een aantal technische punten

De Beer

genoemd, die naar ons inzicht evenzovele mankementen waren aan het wetsvoorstel. Ik verzoek de staatssecretaris bij de eerstvolgende herziening te kijken naar dit lijstje, dat overigens niet uitputtend was. Als hij die punten dan zou meenemen, zou ons dat deugd doen. Dat moment kan aangebroken zijn ofwel bij de evaluatie over een jaar ofwel zoveel eerder als hij meent dat hij tussenvormen via een wetwijziging mogelijk moet maken.

□

De heer **Hessing** (D66): Mijnheer de voorzitter! Ik wil de indieners en de staatssecretaris dankzeggen voor de antwoorden die zij hebben gegeven en voor het vuur waarmee zij dat hebben gedaan. Een groot aantal twijfelpunten is weggenomen. Ik dank ook de heer Duivesteijn en zijn mede-indieners voor het aangereikte boekje, getiteld De koopwoning bereikbaar. Daarin staan compact de beslissende redenen aangegeven waarom wij ook lagere inkomensgroepen mogelijkheden moeten aanreiken om een koopwoning te verkrijgen. Ik citeer een enkel zinnetje uit dat boekje.

"Onderzoek laat zien dat eigenaren-bewoners significant tevredener zijn dan de huurders, zowel met de woning en de buurt als met de woonlasten." "Voor de koper is de koopwoning ook een vorm van sparen waarbij een waardevermeerdering in de tijd gezien niet moet worden uitgesloten. Voor veel burgers is dit feitelijk een van de weinige reële mogelijkheden tot vermogensvorming." "De keuze om de overstap te maken van een huurwoning naar een koopwoning worden mede beïnvloed door de mogelijkheid van zelfbeschikking, de vrijheid van een eigen woning."

Dat zijn evenzovele redenen, voorzitter, voor mij om te vinden dat het voorstel dat voorligt steun verdient.

Nog een enkele opmerking over wat in eerste termijn is besproken. Ik begin met de positie van de corporaties. Ik vond per saldo dat zowel de indieners als de staatssecretaris voorzichtig positief waren, als ik het positief formuleer, maar eigenlijk ook aangaven dat er toch nog sprake is van een terughoudende opstelling van de corporaties en dat nog maar moet worden bezien in hoeverre zij straks na

1 januari in de praktijk inderdaad bereid en in staat zijn om in voldoende mate huurwoningen te koop aan te bieden aan de doelgroep. Ik help het ons allemaal hopen, maar ik vraag mij af wat wij moeten doen als wij over een jaar na heden, wanneer de evaluatie in zicht is, met ons allen tot de conclusie moeten komen dat de corporaties er maar in zeer bescheiden mate toe zijn overgegaan huurwoningen voor koop ter beschikking te stellen. Want dat is niet uit te sluiten. Garanties zijn er niet. Ik vraag mij af welke instrumenten wij op dat moment zouden hebben om toch nog te bewerkstelligen dat er voldoende huurwoningen ter beschikking komen voor de mensen voor wie wij het allemaal willen doen. Misschien kan hierop nog een reactie komen van de zijde van de indieners.

Dan het punt van de differentiatie. Ik heb inderdaad goed begrepen, dat de indieners daarmee ten principale niet veel op hebben, maar ik heb nog niet precies begrepen wat de staatssecretaris daarvan vindt. Hij geeft eigenlijk aan dat de corporaties maar moeten inspelen op de regionale verschillen door met kortingen te gaan werken. Ik vraag mij af of dat een instrument is dat voldoet om te bewerkstelligen dat de regionale verschillen die evident aanwezig zijn, voldoende teruggedrongen worden en of dat ten volle op het bordje van de corporaties kan worden gelegd. Ik kan mij voorstellen, dat de staatssecretaris hier ook voor zichzelf een eigen taak ziet en dus toch overweegt of activering van de bewuste algemene maatregel van bestuur hier niet aan de orde is. Ik vraag hem dus expliciet een reactie te geven op de vraag of hij niet vindt dat nu reeds bij het in werking treden van de wet de differentiatiebevoegdheid moet worden toegepast.

Wat de kwestie van de bestaande gevallen betreft, verwees de staatssecretaris linea recta naar de woorden van de heer Hofstra, maar diens betoog vond ik niet overtuigend. Ik kan tot geen andere conclusie komen dan dat er ten principale eigenlijk geen argumenten zijn waarom bestaande gevallen niet onder de werking van de wet gebracht zouden kunnen worden, anders dan budgettaire overwegingen. Daarvoor heb ik op zich wel begrip, maar ik zou zeggen: breng eerst eens de financiële gevolgen in

kaart, dan kunnen wij zien waaraan wij toe zijn. Ik zou de staatssecretaris ook hier willen vragen of hij toch niet van zins is dit op enig moment op te pakken, want ik denk dat een hele grote groep mensen die inmiddels een huis hebben gekocht, hun voordeel met dit wetsvoorstel zouden kunnen doen. Als er geen principiële tegenstand tegen kan worden geboden, want andere argumenten heb ik niet gehoord, dan zie ik geen reden waarom de staatssecretaris niet heel serieus zou willen bekijken op welke wijze bestaande gevallen alsnog onder de werking van de wet gebracht zouden kunnen worden. Ook op dit punt stel ik een reactie van zijn kant op prijs.

Voorzitter! Ik moet constateren dat de indieners een scherp zicht hebben op de tekortkomingen van het Fair Value model. Ik daag hen uit die inzichten op schrift te stellen en in ieder geval de staatssecretaris en de corporaties in Nederland ter hand te stellen opdat men direct kan gaan werken aan een beter model. Op een gegeven moment wordt het betere van vijand van het goede en ik hoop dan ook dat wij te zijner tijd een model zullen hebben dat de moeite waard is om in het leven te worden geroepen middels een algemene maatregel van bestuur.

Voorzitter! Ik ben nog niet overtuigd door het argument dat het formeel niet mogelijk is, op basis van de huidige tekst een algemene maatregel van bestuur op te stellen die tussenvormen mogelijk maakt. De beperking van de financiële voordelen kan welhaast zo dicht tegen de beperking van de risico's worden geklikt, dat per saldo de risico's voor de potentiële kopers zijn beperkt en dus onder de huidige tekst van het vierde lid van artikel 22 kunnen worden gebracht. Als de staatssecretaris voor alle zekerheid een wetwijziging wil, zal ik mij daar niet tegen verzetten. Ik kan mij echter ook voorstellen dat nog eens wordt nagegaan of er op basis van de huidige formulering ook al niet bepaalde mogelijkheden zijn. Het gaat erom dat er per saldo minder risico's zijn voor de koper, ook al leidt elke voorwaarde op zich niet tot een beperking van de risico's. Ik vind echter dat je ze bij elkaar moet nemen en dan zouden de risico's wel eens heel gering kunnen zijn als het gaat om tussenvormen van koop en huur.

Hessing

De staatssecretaris heeft wat mij betreft de goede richting ingeslagen door tussenvormen van koop en huur mogelijk te maken en onder de werking van de wet te brengen. Het moet mogelijk zijn daarvoor een goed model te ontwikkelen. Daarom ook heeft mijn fractie de desbetreffende motie medeondertekend. Zij gaat ervan uit dat daaraan gewerkt gaat worden.

□

De heer **Van Bruchem** (RPF/GPV): Voorzitter! Ook ik wil de indieners en de staatssecretaris danken voor hun reactie. Gisteravond heb ik gezegd dat ik niet op voorhand sta te juichen over de verkoop van 700.000 huurwoningen. Ik heb trouwens ook niet gezegd dat ik dat op voorhand afwijs. Het mag in ieder geval niet zo zijn dat door de verkoop van een fors aantal socialehuurwoningen anderen in de problemen geraken. Ik heb het gevoel dat wij wat dit betreft niet zo ver van elkaar af zitten.

Ik heb vanmiddag termen gehoord als "zelfbeschikking", "zelfbeheer" en "maatschappelijke meerwaarde van eigenwoningbezit". Het woord "ideologie" is hier wellicht niet op zijn plaats, maar er zit natuurlijk wel een bepaalde visie op de samenleving achter, die naar mijn gevoel nogal individualistisch getint is. Gelet op de mij toegemeten tijd zal ik hierop niet verder ingaan. Er is natuurlijk niets mis met bezitsvorming, maar ik wil erop wijzen dat het vrij uniek is dat de overheid door middel van een subsidieregeling bezitsvorming van individuele burgers tot (neven)doel verheft. Hoe het loopt met die bezitsvorming, hangt natuurlijk sterk af van de waardeontwikkeling. De heer Duivesteijn heeft gezegd dat het risico blijft bestaan dat de gekochte woning in waarde daalt. Bij een volledig eigendom is dat risico inderdaad aanwezig. Ik denk dat in de voorlichting goed benadrukt moet worden dat dat risico erin zit. Door deze regeling plus subsidie wordt een soort goedkeuringsstempel van overheidswege verkregen. De overheid heeft een stevige bemoeienis met de overdracht van deze woningen en dat geeft een grotere verantwoordelijkheid dan voor een transactie in de vrije markt. De overheid moet in ieder geval voorkomen dat mensen op het verkeerde been worden gezet en een

gunstiger idee van hun toekomst hebben dan later het geval blijkt te zijn.

De staatssecretaris zegt dat er niets verandert aan de aftrekregeling voor de hypotheek, dus is het endogeen. Er ligt natuurlijk wel een politiek besluit dat ertoe leidt dat de deelname aan die regeling fors wordt verbreed. Het is mij te gemakkelijk om dit endogeen te noemen, maar ik vrees dat wij het hierover niet eens worden.

De heer Hofstra heeft gezegd dat er wat hem betreft de eerste 40 jaar geen wijziging komt in de aftrek van de hypotheekrente. Daarmee heeft hij impliciet antwoord gegeven op mijn vraag waarom de indieners niet hebben geprobeerd iets langs deze route te bereiken, zodanig dat de aftrekbaarheid van hypotheekrente of een vorm daarvan meer toegankelijk wordt voor lagere en middeninkomens. Het argument dat dit niet gebeurt, is kennelijk dat je niet aan de huidige aftrekregeling mag komen. Wij denken dat hierover toch nog eens gediscussieerd moet worden, vooral omdat starters uit de middeninkomens in een moeilijke positie zitten. Zij hebben minder baat bij de huidige regelingen dan hogere inkomens. Ik denk dat dit een knelpunt is. Huizenprijzen zijn natuurlijk een gevolg van vraag en aanbod, maar de vraag wordt door allerlei factoren beïnvloed waaronder datgene wat de overheid bijdraagt aan de aanschaf van die woning. Misschien kan de discussie over de fiscalisering van de huursubsidieregeling op dit punt iets in beweging brengen. Ik ben het overigens wel met de staatssecretaris eens dat je niet alleen moet kijken naar de hypotheekrenteaftrek, maar het gehele fiscale regime van het eigen huis in ogenschouw moet nemen.

Ik heb met waardering geconstateerd dat de klussers in principe kunnen deelnemen aan deze regeling en dat er ruimte komt in de hypotheekvormen.

Een punt van zorg blijft dat de regeling sterk is toegesneden op de overname van socialehuurwoningen van corporaties en dat een ander toch altijd bijna automatisch in een nadelige positie zit. De staatssecretaris zal de regeling nauwgezet volgen. Misschien kan hij ook erop letten dat mensen die materieel gezien tot de doelgroep behoren, niet vanwege die regeling buiten de boot vallen.

Ik hoop dat het overleg over de woonwagens tot bevredigende uitkomsten leidt.

Ik heb geen reactie ontvangen op mijn opmerking over het ontbreken van een kindertoeslagenregeling.

De heer Hofstra suggereerde dat ik alle 3 miljoen koopwoningen met terugwerkende kracht onder de regeling wil brengen. Dat is uiteraard niet mijn bedoeling. Ik heb nadrukkelijk aangegeven dat het gaat om mensen die in vergelijkbare of dezelfde omstandigheden verkeren en als je al 10 jaar een eigen huis hebt gehad, is je vermogenspositie natuurlijk al een stuk gunstiger dan van mensen die kopen. Daar zal dus wel ergens een ondergrens te vinden zijn. Ik denk dat uit dien hoofde het eventuele aanvullend beroep op de regeling vrij beperkt zal zijn en daarmee ook het budgettair effect.

Ik heb nog gewezen op de situatie van iemand die volgend jaar een huis koopt, terwijl zijn inkomen net boven de inkomensgrens ligt. Het jaar daarop krijgt hij te maken met een forse inkomensdaling en moet het huis dan misschien verlaten. In de titel staat uitdrukkelijk dat men het huis ook moet kunnen blijven bewonen. Ik zou het zeer wrang vinden als mensen toch hun huis moeten verlaten, ondanks het feit dat er een regeling is. Ik dring er daarom op aan dat de staatssecretaris dit onderwerp betreft bij de aangekondigde beschouwing van de hiaten in de regeling. Ik denk dat deze gevallen zeker in overeenstemming zijn met de geest van het wetsvoorstel.

De staatssecretaris heeft gezegd dat hij in principe bereid is een Fair Value concept in het kader van deze regeling mogelijk te maken, maar dan wel na een wetswijziging. Hij beweegt zich dus enigszins in de door ons gewenste richting, ondanks dat hij hierin misschien niet zoveel ziet.

In de uitspraken van de heer Duivesteijn op dit terrein heb ik toch wat minder vertrouwen. Hij was vrij vaag. Zijn meest concrete uitspraak was dat de huidige tussenvormen zeker niet onder deze regeling kunnen vallen. Dat hebben wij genoteerd. Als er andere komen, dan zullen wij daar misschien nog eens naar kijken, zo heb ik zijn opvatting geïnterpreteerd. Ik vind dit eerlijk gezegd wat mager. Ik zou hem de vraag willen stellen, hoe hij met een eventueel voorstel van de staatsse-

Van Bruchem

cretaris zal omgaan. Uit een positieve grondhouding of met de idee om het zoveel mogelijk te torpederen?

□

Mevrouw **Meindertsma** (PvdA): Mijnheer de voorzitter! Ik dank de indieners en de staatssecretaris voor het antwoord.

De heer Duivesteijn begon met te zeggen dat hij de bijdrage van GroenLinks en de PvdA buitengewoon veel somberheid vond uitstralen. Helaas heeft hij niet begrepen dat die somberheid mede veroorzaakt is door het feit, dat de indieners van dit voorstel de zon wel al te veel laten schijnen. Bij de klimaatveranderingen kunnen wij constateren, dat die zon ook in dit land niet altijd schijnt en dat de regen wel eens toeneemt. Juist voor de mensen met de zwakste positie in deze samenleving zul je goed rekening moeten houden met slechtweersscenario's.

Wij hadden twee argumenten waarom wij zeer sterk pleiten voor mengvormen tussen huur en koop. Het eerste was dat de allerlaagste inkomens huurafhankelijk zijn, ongeacht dit wetsvoorstel. Die hebben geen keuzevrijheid. Wij zullen elkaar niet weer met cijfers over percentages gaan bestoken; dat doen wij misschien wel ergens anders. De staatssecretaris heeft het over de groep die wel gebruik kan maken van deze regeling. Hij acht die veel omvangrijker dan wij. Er blijft een buitengewoon grote groep die huurafhankelijk is. Daarom zijn wij voor mengvormen. Niet de bovenkant van de prijs moet worden opgetrokken, maar de onderkant moet vergroot worden.

Het tweede argument is het behoud van de kernvoorraad sociale verhuurwoningen nu en op termijn. De heer Duivesteijn heeft gezegd: kernvraag is: zijn wij, de overheid en de corporaties bereid mee te werken aan emancipatie? Schijnbaar zijn de corporaties alleen sociaal als zij tot verkoop overgaan. Alsof de corporaties niet staan voor een groter volkshuisvestingsbelang dan alleen maar verkopen. Het beeld van emancipatie als het kopen van een huis vind ik minstens eenzijdig. Alsof het bezit van onroerend goed bijdraagt aan emancipatie. Nou ja, het is mogelijk. De onafhankelijkheid levert een grote bijdrage aan de

emancipatie. Als je afhankelijk bent van financiële instellingen en voortdurend hogere woonlasten, dan neemt die emancipatie aardig af.

De heren Hofstra en Remkes hebben gezegd dat de stijging van de koopprijs te maken heeft met het aanbod. Het vergroten van het aanbod van koopwoningen zou de prijsstijging dempen. Ik heb wel eens in economische analyses gelezen dat de belangrijkste oorzaak van de stijging van de prijzen onder andere te maken heeft met de stijging van het huishoudinkomen van tweeverdieners. Ik laat dat verder onbesproken.

De staatssecretaris zegt, dat hij niet goed kan weten hoe je een eigendomsneutraal volkshuisvestingsbeleid moet voeren. Hij gaf aan wat hij wel goed vindt en niet. Hij zei dat kopen een maatschappelijke meerwaarde heeft. Het geeft ook meer zeggenschap en grotere betrokkenheid. Vervolgens komt hij tot de vergelijking met Europa. Hij geeft ook nog aan wat de wensen van de mensen zijn. Maatschappelijke meerwaarde van het kopen: onze fractie wil zover niet gaan. Als je een eigendomsneutraal volkshuisvestingsbeleid voert, dan ben je van mening dat kopen en huren evenwaardig zijn en dat het niet van grotere waarde is wanneer je een woning gekocht hebt. Je kunt in je leven keuzes maken. Je koopt niet, maar huurt. In het ene geval zou je hebben bijgedragen aan een maatschappelijke meerwaarde en in het andere niet.

Wat de volkshuisvestingssector betreft – of het wonen, zoals de staatssecretaris het graag genoemd wil hebben – kunnen wij de vergelijking met Europa in alle opzichten aan. Als het kopen van woningen hier in vergelijking met de rest van Europa veel lager ligt, zou ik zeggen: so what? Wat is er tegen, je eigen gezicht te laten zien? Wij wensen absoluut geen marginalisering van de huursector. Je zou het ook omgekeerd kunnen benaderen. Ga eens kwantificeren wat je nu en op termijn nodig hebt voor de socialehuursector en leid van daaruit af wat de doelstellingen voor de koopsector zijn.

Mensen willen meer kopen. Uit het laatste kwartaalbericht van ABF, het bureau dat veel onderzoek heeft gedaan naar woningbehoeften, blijkt dat er differentiatie zit in de koopvraag en dat, als je de koop-

vraag afzet tegen de steden, er nog wel wat nuanceringen zijn.

Voorzitter! De staatssecretaris heeft toegezegd dat hij in de voorlichting mee zal nemen wat de kosten zullen zijn van het kopen van een huurwoning. Daar zijn wij zeer tevreden mee. Wij zullen er nauwlettend op toezien dat dit in beeld wordt gebracht. Op de website die hieromtrent op het ogenblik op internet staat, zijn dergelijke zaken niet aan de orde. Ik neem aan dat de voorlichting veel uitgebreider wordt.

De staatssecretaris heeft ook toegezegd dat hij wil komen met een uitwerking van tussenvormen tussen huur en koop en wil nagaan of die tussenvormen niet alleen onder de NHG maar ook onder de werksfeer van de al dan niet gewijzigde wet zullen vallen. Het is nog niet duidelijk, zeg ik in navolging van sprekers voor mij, of de indieners dit daadwerkelijk van mening zijn. Daar zit voor ons het cruciale punt. Wij willen van de indieners horen dat, wanneer de staatssecretaris komt met het voorstel om tussenvormen mogelijk te maken, zij het ermee eens zijn dat dit zou kunnen. Zo niet dan zullen wij er ons over beraden of wij onze stem wel aan dit wetsvoorstel kunnen geven.

□

De heer **Pitstra** (GroenLinks): Voorzitter! Ik wil de initiatiefnemers en de staatssecretaris danken voor hun beantwoording. De heer Duivesteijn zei: de Eerste Kamer is altijd leuk.

De heer **Duivesteijn**: Was!

De heer **Pitstra** (GroenLinks): Ik vond het de vorige keer leuker, want toen waren wij meer bondgenoot. Tot de heer Baarda zou ik willen zeggen: pas toen u dreigde met tegenstemmen, kreeg u de novelle. Ik was het toen niet met u eens, maar zo werkt het spelletje hier wel. Het wordt wat minder leuk als je grote verschillen van mening hebt. Zo is het nu eenmaal in de politiek.

Voorzitter! Je kan zeggen van de heer De Beer wat je wil, maar hij heeft er wel verstand van. Hij heeft al die fouten uit de formules gehaald en maakt zuivere analyses. Hij zegt gewoon: eigenlijk heb ik geen grote verwachtingen van deze wet, want mensen met een laag inkomen moeten honderden guldens meer in

Pitstra

de maand betalen voor dezelfde woning en zouden zij dat wel doen? De omslag komt pas na 10, 12, 15 of, zoals sommigen zeggen, 30 jaar.

Kennelijk is het veel meer moeten betalen voor dezelfde woning de hoogste vorm van emancipatie. Niet meer op vakantie kunnen en moeten bezuinigen, is in de ogen van de heer Duivesteijn het optimum van emancipatie. Want na dertig jaar immers heb je een vermogen. En dat kan je dan aan je kinderen geven. Het is een vrij armetierig sociaal-democratisch ideaal geworden.

Het stelt allemaal niet zo vreselijk veel voor, want de prijzen zijn in veel gebieden veel te hoog en ik zie de regionale differentiatie er nog niet komen. Als de voorlichting eerlijk wordt en de mensen echt zien wat zij meer moeten betalen, verwacht ik dat dit geen grote vlucht neemt.

Gebleken is dat de Eerste Kamer tussenvormen wil. Sterker nog – en ik ben het daarin geheel met de heer De Beer eens – wie zijn wij om de bewoners de keuze tussen tussenvormen en volledige koop te ontnemen? Ik ben het eens met de formulering van de heer De Beer. Corporaties mogen niet aansturen op de situatie: bij volledige koop geen korting en bij tussenvormen wel de volledige korting. Dat mogen ze niet doen en ik neem aan dat de staatssecretaris dit bij AMvB gaat regelen. Ik had overigens niet de indruk dat de corporaties dit van plan zouden zijn. Echter, mochten sommige corporaties dit willen, dan wordt dat terecht uitgesloten.

Voorzitter! Het is een bizarre situatie. Een groep mensen roept dat ze de keuzevrijheid wil vergroten, terwijl de keuze voor tussenvormen wordt uitgesloten. Ik vind dit zeer merkwaardig, vooral ook omdat geconstateerd moet worden dat er in het veld een breed draagvlak bestaat voor die tussenvormen. Het is voor de heer Duivesteijn een wat tragische situatie. Hij behoort tot de linkervleugel in de PvdA, net als mevrouw Meindersma, maar op de een of andere wijze is hij in een liberale dwaalweg verstrikt geraakt, althans op dit punt. Hoe het zo is gekomen, daarvoor heb ik in eerste termijn al een verklaring gegeven. Hoe dan ook, ik zie de heer Hofstra likkebaarden en ik zie de heer Remkes glimlachen.

Staatssecretaris **Remkes**: Anders merk ik er niet veel van!

De heer **Pitstra** (GroenLinks): Neen, anders niet, maar op dit punt zit de heer Duivesteijn in een liberaal slopje. Hij maakt er zelfs een principekwestie van. In de Tweede Kamer gaf hij aan dat, als tussenvormen zouden worden geïntroduceerd bij amendement, hij dit als destructief zou beschouwen. Hij heeft mijns inziens zeer vreemde emancipatie-opvattingen. Bewoners krijgen meer zelfkracht en eigen bewustzijn als zij voor 100% eigen bezit krijgen. Dat is kennelijk een voorwaarde voor emancipatie. De heer De Beer ziet dit als een ideaal: 100% eigen bezit. Hij gaat op dit punt dus samen met de heer Duivesteijn. Ik vind dit uiterst verrassend.

Voorzitter! Ik dacht dat ik met het vermelden van al die onderzoeken de stigmatiserende verhalen onderuit had gehaald, maar in feite komt het allemaal weer terug. Gesteld wordt dat je meer sociale cohesie krijgt door eigenwoningbezit. Kennelijk zijn dit soort opvattingen nodig om dit verhaal te schragen. Zonder zo'n rare opvatting erbij lukt dat kennelijk niet. Ik zou zeggen: laten wij, naast de ideologische benadering, er eens de wetenschap op loslaten. De hypothese is: eigenwoningbezit leidt tot meer sociale binding en tot meer verantwoordelijkheid. Een dergelijke stelling dient bestand te zijn tegen empirisch onderzoek. Welnu, ik heb al die KWR-onderzoeken aangehaald waaruit blijkt dat die verantwoordelijkheid zich beperkt tot het binnenwerk, likjes verf. Ten aanzien van de structurele zaken zoals casco en fundering, gebeurt er gewoon niets en is er sprake van slecht onderhoud. Met andere woorden: het gaat om een stelling die niet door de praktijk en door onderzoek wordt gedragen. Ik zou zeggen: geef dat nou eens gewoon toe.

Voorzitter! Ik vind het een naïeve gedachte dat men emancipatie zou krijgen via een bepaalde woonvorm. Het Mercatorplein en andere willekeurige voorbeelden zijn hier door de zaal gesmeten, maar het geheim van het Mercatorplein was natuurlijk niet dat mensen daar hun woningen gingen kopen – dat was voor een gedeelte mogelijk – maar dat daar sprake was van een bepaalde sociale aanpak, waarbij veiligheid, criminaliteitsbestrijding enz. werden ondergebracht in een totaal plan. Alleen eigendomsconstructies leiden niet zonder meer tot een leefbare wijk. Dat is een

naïeve opvatting en het is ook een beledigende opvatting. Er zijn immers talloze huurders die met zelfbeheer en zelforganisatie óók voor sociale cohesie hebben gezorgd. Al die opzomeracties in Rotterdam werden uitgevoerd door huurders. Wat is het voor onzin om te denken dat huurders niet zichzelf zouden kunnen organiseren om zo tot emancipatie te komen? Het valt mij op dat er in villawijken alleen sprake is van sociale cohesie wanneer er actie moet worden gevoerd tegen een verkeersplan. Voor de rest is er nauwelijks sprake van sociale cohesie.

De heer Duivesteijn ontkent de deal die in de Tweede Kamer is gemaakt. Ineke van Gent heeft voor gestemd, maar ze heeft een breekpunt gemaakt van de tussenvormen. Zij dacht dat die uitgevoerd zouden worden. Dat dacht Jan van Zijl ook. Dat is gewoon gebruuskeerd. Als een bewindspersoon zo met toezeggingen van de heer Duivesteijn was omgegaan, zou het zwaar hommeles zijn geweest in de Tweede Kamer. Het belangrijkste punt is dat van de tussenvormen, waar wij een breekpunt van maken.

Ik ben gesterkt in de mening dat als de Eerste Kamer haar poot niet stijf houdt wij de tussenvormen wel kunnen schudden. Misschien zijn er wel meningsverschillen tussen de indieners. Wij krijgen nog een antwoord van de heer Duivesteijn. Ik herinner mij nog een discussie met Tommel, die ontzettend vóór tussenvormen was. Dat was vernieuwing. Misschien valt het front nu uiteen. Dat hoop ik maar. De heer Duivesteijn is er in ieder geval principieel tegen. Daar moet je geen verstoppertje over spelen, Adri.

Hij gaat natuurlijk moeilijker. Van Agt noemde dat zo. Toen hij de eisen van de kapers niet wilde inwilligen, ging hij moeilijker. Dan zeg je dat er nog helemaal geen consensus in het veld is, dat niet precies duidelijk is hoe het in elkaar zit en dat het nog eens goed moet worden beoordeeld. Je werpt allerlei problemen op omdat je niet wilt. De heer Duivesteijn wil dat hier niet eerlijk zeggen. Hij verstopt het een beetje door problemen op te werpen. Later denkt hij dat af te schieten. Het is natuurlijk niet waar dat er geen consensus over is. Over het fair value verhaal van Conijn is nu gewoon consensus. Wij hebben niet

Pitstra

voor niets al die brieven daarover gekregen.

Bij de heer Duivesteijn speelt een beetje het idee dat het verzet voortkomt uit institutionele belangen. Die zijn er ongetwijfeld. Als dat het hoofdpunt zou zijn, was ik weer zijn bondgenoot. Er zijn echter collectieve waarden in de sector, die wij ook moeten beschermen. Als socialisten moeten wij daar toch juist voor staan? De collectieve waarden die in de sector zijn opgeslagen moeten niet individueel worden verkwaanseld.

Met de heer Hofstra heb ik in zaaltjes ook wel eens gediscussieerd over de aftrek van hypotheekaftrek. Laat ik maar concluderen, dat wij het op dit punt volkomen oneens zijn. Waar wij kunnen zullen wij de onbeperkte hypotheekaftrek, waarbij de mensen met de grootste panden en het hoogste inkomen de meeste subsidie krijgen, principieel blijven bestrijden.

De staatssecretaris is wat minder traumatisch en wat zakelijker, hoewel hij vasthoudt aan de hoge verkoopdoelstelling. Alle adviesorganen die er zijn, die niet uitsluitend bestaan uit radicale GroenLinksers, hebben het sein op rood gezet. Hij zegt wel dat hij niet als een blind paard te werk gaat, maar hij dreigt de corporaties zelfs dat zij de tussenvormen niet krijgen als zij niet meewerken. Zijn houding is toch dat hij zich niets van de adviezen aantrekt. Dat betreurt ik ten sterkste. Hij blijft zeggen dat een wetswijziging nodig is. Ik heb al gezegd dat ik met die discussie ophoud, want de juristen krijgen toch gelijk. Als het zo is, kom dan maar met een wetswijziging. Hij wil dat in de loop van 2001 wel eens bekijken. Zij grondtoon is positief, maar ook van hem krijgen wij geen garanties. Hij kan er natuurlijk wel mee komen, maar als de heer Duivesteijn als woordvoerder van de PvdA in dat blok tegen is, heeft het toch geen zin dat hij ermee komt? Ik kan eigenlijk alle vier initiatiefnemers een cruciale vraag stellen. Stel dat de staatssecretaris ermee komt, wordt dat dan afgeschoten? Of valt het blokje dat nu achter de regeringstafel zit dan uiteen? Dat zou ik eigenlijk wel aardig vinden.

De heer **Hessing** (D66): Aan de overzijde van het Binnenhof is wel de motie-Van Zijl aangenomen. Daar gaan toch ook Kamerleden over? Zijn fractiegenoten zijn er nog steeds. Ik heb goede hoop dat het goed gaat

als er een voorstel van de staatssecretaris komt.

De heer **Pitstra** (GroenLinks): Ik heb ook enige hoop, maar ik wijs er nog op, dat bij de behandeling die dan plaatsvindt, de heer Duivesteijn weer woordvoerder zal zijn. Dat begrijpt u toch wel. Dan gaat het niet meer over een initiatiefwetsvoorstel, maar over een voorstel van de staatssecretaris. Het ligt dus allemaal anders.

Voorzitter! Mijn conclusie is dat wij van beiden niet de spijkerharde garantie hebben gekregen dat als wij voor dit wetsvoorstel stemmen, de tussenvormen er komen. Ik ben medeondertekenaar van de ingediende motie en ben dus voor datgene waarom daarin wordt gevraagd. Als er echter geen verdergaande toezeggingen van de staatssecretaris en van alle andere vier personen achter de regeringstafel komen, moet ik concluderen dat er straks met veel subsidie een product op de markt komt en de tussenvormen niet mogelijk zijn. Althans, het is onzeker of zij er zullen komen. Als zij er komen, zullen zij alleen gelden voor de woningen boven de f 247.000. Dat zou ik een volstrekt oneerlijke keuze voor de bewoners vinden.

Voorzitter! Keuzevrijheid is natuurlijk heel mooi. Wij zijn daar ook voor. Ik wijs er echter op, dat men naar een bepaalde kant kan doorslaan. Pas hoorde ik een verhaal van iemand die op dit thema heeft doorgeleerd. Ik zal zijn naam niet noemen, want hij is niet erg populair bij de staatssecretaris. Deze persoon zei dat het systeem hem deed denken aan de klant die bij de groenteboer komt om appels te kopen. Er liggen wel honderd soorten appels, zodat er enorm veel keus is. Die klant zegt echter: er liggen wel veel appels, maar ik wil de boom zelf. De appels wil ik helemaal niet. Dat is nu juist de kwestie: heeft de klant wel recht op de boom die de appels produceert? Daarmee komen wij te spreken over het vruchtgebruik van toekomstige generaties. De heer Duivesteijn wil de boom ook, maar dan wel geprivatiseerd. De vraag is echter of dat uiteindelijk in het belang van de volkshuisvesting is.

Ten slotte nog het punt van de woonwagens. Is de staatssecretaris bereid met de bewoners daarvan een gesprek aan te gaan? Ik hoor iemand zeggen dat hij dat heeft toegezegd.

Dan hoop ik maar dat alles goed komt.

□

De heer **Ruers** (SP): Mijnheer de voorzitter! Ik wil alle indieners van het initiatiefwetsvoorstel en de staatssecretaris bedanken voor de gegeven toelichting en de getoonde motivatie. We hebben een mooi boekje gekregen, getiteld de Koopwoning. Daarin staan heel interessante overwegingen. Ik wil daaruit een stukje voorlezen. Op blz. 17 staat iets over de risico's van onbetaalbare huren. De passage waar het mij om gaat luidt als volgt: Met aanvaarding van de nota Heerma in 1990 is de weg ingeslagen naar een marktconform huurprijsbeleid waarbij de laagste inkomens zoveel mogelijk worden ontzien door het recht op individuele huursubsidie. Deze beide ontwikkelingen hebben een sterke opwaartse druk veroorzaakt op de huurprijzen in Nederland. De betaalbare woningvoorraad neemt in hoog tempo af. Het percentage duurdere huurwoningen stijgt spectaculair. Omdat het de verhuurder in beginsel vrijstaat om zelf zijn huurprijsbeleid te bepalen, is het risico niet denkbeeldig dat de voorraad betaalbare huurwoningen in omvang drastisch zal afnemen.

Voorzitter! Dit schreef de verdediger van het voorstel vier jaar geleden. Ik meen dat hij heel snel gelijk begint te krijgen en daarin is een van onze zorgen bij dit wetsvoorstel gelegen. De verkoop van de huurwoningen in de omvang als door de indieners wordt voorgesteld en gewenst, is naar onze mening juist ongewenst. Er treedt op die manier namelijk een snelle marginalisering van de huursector op en daar hebben wij grote bezwaren tegen. Laten wij niet vergeten, dat er thans in nogal wat steden plannen zijn om verschillende huurwoningen te slopen. Dat gebeurt ook aan de lopende band, maar bij de nieuwbouw is sprake van een verhouding 80/20 of 70/30. Dat betekent 80% à 70% koopwoningen en 20% à 30% huurwoningen. Maar is het nog maar de vraag of dat aantal gerealiseerd wordt en ik spreek nog maar niet over de prijs ervan.

Maar alles hangt met elkaar samen. Tegelijk zie je namelijk dat de prijs in de koopsector heel hard stijgt en daardoor wordt de stap van

Ruers

huurder naar koper, met name voor de starters, steeds moeilijker. In de grote steden stijgt het aantal woningzoekenden heel snel en die woningzoekenden zijn bijna allemaal mensen die op de huursector zijn aangewezen. De overstap naar de koopsector is namelijk niet meer te maken. Dat betekent dat er een extra reden is om de huursector in stand te houden of daarmee in ieder geval zeer zorgvuldig om te gaan. Het gevaar is namelijk dat we iets laten vervallen wat we niet meer terug kunnen krijgen.

Ik heb begrepen, dat de corporaties in 1998 24.000 woningen verkocht hebben en dat dat aantal vorig jaar is gedaald naar 20.000 woningen. Graag hoor ik van de staatssecretaris of dat cijfer klopt. Ik meen dat dit zo is, maar ik hoor graag of dat inderdaad het geval is.

De heer **De Beer** (VVD): Mijnheer de voorzitter! Ik wil de heer Ruers een vraag stellen over de marginalisering van de huursector, zoals hij dat noemt. Als er een huurwoning aan een huurder verkocht wordt, wordt die woning weliswaar aan de huurvoorraad onttrokken, maar verdwijnt er tegelijkertijd ook een huurder van de vraagmarkt. Per saldo wordt de druk op de huursector dus niet groter.

De heer **Ruers** (SP): Dat ligt eraan hoe de bevolkingsontwikkeling en de inkomensontwikkeling in de toekomst zullen zijn. Dat weet u namelijk niet. Die factoren kunnen een en ander de komende jaren beïnvloeden.

De heer **De Beer** (VVD): Ja, maar dan kun je altijd nog het bouwprogramma aanpassen. Dat zal dan trouwens vanzelf gebeuren. Als er structurele veranderingen komen, dan zal de bouwproductie daar wel aan aangepast worden. Ik wil nu alleen maar zeggen dat er helemaal geen sprake is van marginalisering.

De heer **Ruers** (SP): Die is er wel. De bouwsector past zich op dit moment ook aan, zij het in de richting van koopwoningen in plaats van huurwoningen. Op het moment dat die sector kleiner wordt, zal de mogelijkheid om in de volkshuisvesting te sturen, ook steeds kleiner worden.

Ik ben blij dat de heer Duivesteyn heeft toegegeven dat de corporaties

terughoudend zijn in hun optreden ten aanzien van het initiatiefvoorstel en de plannen die daaruit voortvloeien. Je moet je evenwel afvragen waarom zij dat zijn. Ik denk niet dat dit is ingegeven door slechtheid van de corporaties. De meeste corporaties hebben de sociale doelstelling volgens mij nog wel in het vaandel. Ik geef even een voorbeeld. Als een corporatie nu in de Randstad wil bouwen en zij sloopt daarvoor huurwoningen, dan krijgt zij wel te maken met weer dezelfde dure markt waar zij moet bouwen. Voor corporaties is er dus alles aan gelegen om, als zij verkopen, dit tegen een goede prijs te doen. Wat zij moeten bouwen, is namelijk ook vreselijk duur. Zij zouden wel gek zijn om hun bestaande woningen goedkoop te verkopen, als zij vervolgens tegen marktprijzen weer moeten bouwen. Ik denk dat dit dilemma voor de corporaties speelt, maar ik hoor daar verder niemand over.

Een van de doelstellingen is volgens de heer Hofstra het bevorderen van een vrije keuze – een keuze is overigens impliciet vrij – tussen huren of kopen voor mensen met lage inkomens. Die lage inkomens vormen natuurlijk het probleem waar wij hier mee zitten. Als die mensen hogere inkomens hadden, dan was het geen probleem. Als een van de vakbonden evenwel een loonstijging van 6% vraagt, zegt de VVD dat dit niet kan, omdat er dan een loonontwikkeling ontstaat die niet past. Ik zou zeggen dat die vakbond er iets aan doet om ervoor te zorgen dat die mensen uit die lage inkomensgroep komen. Als dat gebeurt, behoeven zij ook geen gebruik te maken van het onderhavige wetsvoorstel.

In de Vinex-gebieden is op dit moment iets heel bijzonder aan de hand. In dit licht is Leidsche Rijn genoemd. Ik heb daar onlangs een treffend voorbeeld gezien van manipulatie met de prijs door projectontwikkelaars. In mei van dit jaar werd daar een aantal kleine woninkjes aangeboden voor een indicatieve prijs van f 300.000 per woning. Daar hebben vervolgens mensen op ingeschreven. Toen de woningen zes maanden later werkelijk aangeboden werden, was de prijs opgetrokken naar f 370.000. Ik kan mij niet voorstellen dat de bouwkosten in een halfjaar f 70.000 gestegen zijn. Hoe gaat dit

nu in de praktijk? Iedereen die belangstelling heeft voor zo'n woning, krijgt een formulier en moet daarop onder meer zijn inkomensgegevens invullen. Dat formulier dient hij in bij de projectontwikkelaar. Deze bekijkt vervolgens wat de financiële ruimte is die de mensen hebben, en past zijn prijs daaraan aan. Er wordt gewoon enorm hoog ingezet door de projectontwikkelaars en dus schieten de prijzen omhoog. De mensen die bij ons kwamen, hadden dat huis nog wel voor f 300.000 kunnen kopen, maar bij f 370.000 lagen zij uit de markt. Dat is de ontwikkeling in dit soort Vinex-gebieden. De prijzen gaan daar zo snel omhoog dat die huizen ook geen oplossing bieden voor de mensen die de overstap willen maken.

Ik heb gesteld dat de betrokkenheid van huurders groter zou zijn dan die van eigenaren. In de grote steden valt het mij op dat huurders enorm betrokken zijn bij de woonomgeving en bijvoorbeeld aan buurtpreventie doen. Er zijn allerlei projecten, in de stad Utrecht alleen al 60 van mensen die zelf buurtpreventie organiseren. In de duurder wijk gebeurt dat niet. Daar huren ze anderen in of ze zetten een heel groot hek om de wijk neer. Ik zou dus zeggen dat de eigenaren nog wat van de huurders kunnen leren, waar het gaat om betrokkenheid. Ik herinner mij ook nog een villawijk in Vught. Toen de mensen daar een probleem hadden met de omgeving, losten zij dit op door geld in te zetten en het in het geding zijnde pand voor de COA weg te kopen. Dat was ook een vorm van betrokkenheid!

Het belangrijkste is en blijft voor ons de kwetsbaarheid van de koper en de afdekking daarvan door middel van de tussenvorm van het MGE. Ik heb vernomen dat er sprake is van enige beweging bij de staatssecretaris. Ik weet echter niet of dat ook het geval is bij de indieners. Ik ondersteun de motie in ieder geval volledig. Ik ben het ook eens met het gestelde door mevrouw Meindertsmat dat die kwestie cruciaal is. Als dit niet in het voorstel wordt opgenomen, dan is dat voor ons absoluut niet bespreekbaar. Ik hoor graag van de vier indieners persoonlijk hoe zij hier, vanuit hun achtergrond, over denken. Ik ben benieuwd wat daar uitkomt.



De heer **Duivesteijn**: Voorzitter! U heeft een interview gegeven in de Haagsche Courant. Daarin staat onder andere: senaat wil vaker in debat met politicus. Ik vond dat wij dat moesten waarmaken. Per slot van rekening is dit een wens van de voorzitter van deze Kamer. Wij hebben met elkaar afgesproken dat wij in eerste termijn vooral principiële zouden zijn. Nu worden wij echter weer slap en meegaand, zodat de Kamer gewoon kan instemmen met het geweldige voorstel dat nu voorligt. Maar voordat het zover is, wil ik nog enkele kleine politieke opmerkingen maken, ook namens mijn mede-indieners. Dit soort activiteiten werkt overigens ongelooflijk verbroederend. Wij hebben met elkaar zoiets van: wij gaan straks gezamenlijk het woord voeren, uiteraard onafhankelijk van elkaar, over de nota Wonen. Wij hebben namelijk heel wat interessante plannen. Men zou ons dus best kunnen vragen wat wij als woordvoerders van de fracties die wij vertegenwoordigen zouden vinden. Staatsrechtelijk – dat weet de Eerste Kamer beter dan welk orgaan ook – is het echter onjuist ons als initiatiefnemers te vragen wat wij als woordvoerders van de fractie vinden. Die fout wordt ongetwijfeld niet gemaakt, dus hoeven wij een dergelijke vraag ook niet te beantwoorden.

Ik ga terug naar de kern van het verhaal. Wij zijn voor een sterke socialehuursector. Daar bestaat geen enkele twijfel over. De werkelijke definitie van hoeveel woningen er beschikbaar moeten zijn in het kader van de socialehuursector zullen wij in een vrij debat met de staatssecretaris van Volkshuisvesting bediscussieren, op basis van de nota Wonen. De fracties in de Tweede Kamer zullen daar waarschijnlijk verschillende opvattingen over hebben, maar wij allen, ook hier, zijn ervan overtuigd dat er een sterke socialehuursector moet zijn. Ik voeg er voor mijzelf aan toe – het zou mij verbazen als de andere indieners er anders over denken – dat ik van mening ben dat huren heel goed kan zijn. Huurders hebben ook recht op zeggenschap. Ze moeten de mogelijkheid hebben invloed uit te oefenen op het gedrag van hun verhuurder. Ik heb niet voor niets de wet overleg huurders/verhuurder

verdedigd. De heer Baarda wees daar nog op. In alle voorzichtigheid wijs ik er echter op – blijkbaar mag je niet al te provocerend zijn als het gaat om de socialehuursector – dat wij voortdurend brieven van huurders en huurderorganisaties krijgen, waarin staat dat deze wet niet altijd even serieus wordt genomen. Bij particuliere verhuurders is het nog erger. Ik krijg binnenkort een zwartboek aangeboden over het niet serieus nemen van die wet. Een aantal corporaties gaat er ook op een weinig zorgvuldige manier mee om. Met andere woorden, de door de Kamer bepleite en door mij ondersteunde zeggenschap van huurders is absoluut niet overal gangbaar, is absoluut nog niet gewoon. Wij zullen straks uit de evaluatie de gegevens krijgen, maar ik voorspel u dat heel wat huurdersorganisaties ontevreden zijn over de wijze waarop hun verhuurders inhoud geven aan deze wettelijke regeling. Ik ben ervan overtuigd dat de staatssecretaris zal komen met een aanscherping van die wet en dat de Kamer daarin mee zal gaan. Ik kan dan verwijzen naar de Handelingen van het debat dat wij indertijd gevoerd hebben, waaruit blijkt dat zowel de Eerste als de Tweede Kamer hebben gezegd dat wij de sector moeten vertrouwen. Wellicht komen wij dan tot de conclusie dat wij niet alleen mensen goed moeten vertrouwen, want waarom zouden van het slechte uitgaan, maar dat wetgeving, met sancties, ook wel nuttig zou zijn.

Wij vinden die zeggenschap dus van belang. Het zou fantastisch zijn om in tal van arrangementen een modernisering door te voeren. Daar is geen twijfel over. Het is ook niet zo dat wij zeggen dat kopen beter is dan huren. Geen sprake van! Als ik naar de Schilderswijk in Den Haag kijk, irriteert het mij echter mateloos dat er 45.000 mensen wonen en dat er maar een paar mogen kopen. Wat mij ook mateloos irriteert is dat er een geweldige institutionele verwaarlozing is. Het is namelijk bijna onmogelijk is om zo'n grote, massale wijk te onderhouden vanuit drie of vier instituties. Je merkt dat het kleine initiatief van onderop – iemand die zelf zijn voordeur schildert of iemand die zelf zijn portiek onderhoudt en daar bijvoorbeeld gordijnen neerhangt en bloemetjes neer zet – niet tot zijn recht komt. Dat is heel vreemd. Het

is heel vreemd dat wij in de grote steden zulke grote enclaves hebben, waarin je eigenlijk alleen kunt huren. Ik ben er van overtuigd – ik zeg dit op persoonlijke titel – dat op het moment dat de helft van die huurwoningen overgaan naar de huurders, het totale klimaat in die wijk anders wordt. Er zijn daar veel eengezinswoningen en dat is qua beheer eenvoudiger. Daardoor hebben mensen meer mogelijkheden om te komen tot zelfexpressie, want er hoeft minder overleg te worden gevoerd.

Ik ben het met de heer Pitstra eens dat je dit wetenschappelijk zou moeten kunnen onderzoeken. Ik heb echter een aantal voorbeelden aangehaald, zoals Heegterp en de Bijlmermeer, maar er zijn er nog veel meer. De sociale vernieuwingsprijs is eens uitgereikt in Heerlen, waar mensen met een bijstandsinkomen van particulieren hun flat hebben gekocht. Die flats zijn fantastisch opgeknapt door de mensen zelf. En dat allemaal van hun bijstandsinkomen. Daar is geen BEW-subsidie aan te pas gekomen. Zij kregen de sociale vernieuwingsprijs omdat zij van een negatieve situatie naar een positieve situatie zijn gegaan. Je kunt zeggen dat dat een geloof is: daar geloof je dan in.

Het kan best zijn dat er ook allerlei trieste voorbeelden zijn, maar vaak hebben de trieste voorbeelden iets te maken met de jaren tachtig, met het feit dat de woningen gedumpt zijn op de woningmarkt door verhuurder, dat zij uitgebuit zijn door beleggers of door kleine huisbaasjes. Vervolgens hebben zij die woningen in slechte staat verkocht aan mensen met een te laag inkomen. In die jaren 80 was er sprake van een crisis. Ik zie mij nog als wethouder onderhandelen met de Tilburgse hypotheekbank die in die tijd failliet is gegaan. Er werd toen veel particuliere ellende opgekocht en gesaneerd door de gemeente. Dat is echter niet wat wij voorstellen. Ik wil zelfs iedere identificatie op dat punt ver van ons werpen. Wij hebben daar namelijk van geleerd en wij hebben al die zaken serieus genomen. Wij hebben zelfs Engeland serieus genomen. Wij hebben in het voorstel heel zorgvuldig gewikt en gewogen en wij hebben gesproken met de beste adviseurs. Daar waren mensen van de corporatiewereld bij, evenals mensen van de Nationale hypotheekgarantie, mensen die wetenschappe-

Duivesteijn

lijke studies hebben gedaan naar koopwoningen voor lagere inkomensgroepen en zelfs mensen die daarop gepromoveerd zijn. Wij hebben er juristen bijgehaald. Wij hebben ambtelijke ondersteuning gehad. We hebben alles uitgepeld. Ik wil nogmaals een simpele vergelijking maken naar verzekerd kopen. Het kost te veel tijd, maar ik zou artikel voor artikel durven doorneemen en een vergelijking maken met de wet. Ik heb het dan niet over winstdeling en helemaal niet over onrechtvaardige winstdeling. Ik zeg tegen de heer Baarda dat verzekerde koop op een heel eenvoudige manier onderdeel kan zijn van artikel 22, lid 4, want dat leidt tot een verdere beperking van risico's. Nogmaals, ik heb het niet over de winstdeling, maar vrijwel alle andere zaken kunnen een verbetering van de wet zijn.

De heer **Baarda** (CDA): Voorzitter! De heer Duivesteijn zwaait weer met een verouderd model van 6 maart jongstleden. De tijd heeft niet stilgestaan. Er is nu een nieuw model dat ondersteund wordt door alle maatschappelijke organisaties. Laat hij daar dan eens kritisch naar kijken.

De heer **Duivesteijn**: Welk model heeft u het over? Precies, fair value! Daar heb je het weer. Het zijn twee verschillende werelden. Verzekerde koop is het keurmerk en fair value is de financiële berekening. Je kunt toch een stempel "goedgekeurd door" niet gelijkstellen aan de financiële berekening van prestaties? Die twee dingen horen misschien wel bij elkaar, maar dat is een uitwerking van het financiële aspect. Dit gaat over de verzekering tegen restschuld. Mevrouw Meindertsma heeft gelijk dat hier een verzekering tegen restschuld voor iedereen in kan zitten. Kan, want het wordt niet voorgeschreven. Maar laten we niet de illusie hebben dat je daar niet voor moet betalen. Je moet er dus voor betalen. Maar dat kan in de WEB ook. Als er morgen een restschuldverzekering is voor iedereen die je *f* 10 per maand kost, dan kun je die morgen afsluiten. Ik zeg in alle simpelheid tegen de heer Baarda dat verzekerd kopen waar het gaat om het keurmerk wat ons betreft gekoppeld mag worden aan BEW. Het idee van verzekerde koop is complementair aan de BEW. Het

gaat dan over artikel 22, lid 4. De wet hoeft daarvoor niet gewijzigd te worden. Het gaat dan om een verdere inperking van de risico's.

De heer **Pitstra** (GroenLinks): Uw lijn is dus dat het geldt voor alle punten die in de verzekerde koop zitten behalve voor het delen van de winst. U bent daartegen, hoewel dat natuurlijk een belangrijk onderdeel is van de fair value en de verzekerde koop. Uw stelling is dat het allemaal ingepast moet worden in uw BEW, zodat de consument maar uit één product kan kiezen, een constant verbeterd product. U bent het er niet mee eens dat de huurder uit twee modellen kan kiezen. De hamvraag blijft: Waarom bent u daar zo tegen? Als u zoveel fiducia heeft in uw eigen product, laat die bewoners dan zelf kiezen!

De heer **Duivesteijn**: Ik ben niet bang voor het eigen product. Ik geloof dat anderen bang zijn voor ons product.

De heer **Pitstra** (GroenLinks): Volstrekt niet. Er is niemand, ook in de corporatiewereld niet meer, die vindt dat het BEW-product niet op de markt mag komen. Integendeel, iedereen roept dat de bewoners dan maar zelf moeten kiezen.

De heer **Duivesteijn**: Voorzitter! Er blijft een groot misverstand bestaan. De heer Pitstra spreekt de hele tijd over fair value. Hij denkt dat de winstdelingsregeling – want dat is fair value, het gebruiken van de toekomstige winstverwachting om vandaag prestaties te regelen – de kwintessens is van het wegnemen van risico.

De heer **Pitstra** (GroenLinks): Dat is een van de punten in het hele verhaal.

De heer **Duivesteijn**: Verzekerde koop is alle zorgvuldigheden in acht nemen. Mevrouw Meindertsma heeft het over voorlichting. Een van de belangrijke aspecten van verzekerd kopen is dat je mensen goed voorlicht volgens een bepaalde methode, zodat ze exact weten wat de woning kost en hoe zich dat verhoudt ten opzichte van de kosten van hun eigen huurwoning. Dit zijn zorgvuldighheidsgraadmeters waarbij ik maar twee voorbeelden heb. De

eerste is zeggenschap en de tweede is winstdeling.

Mevrouw **Meindertsma** (PvdA): Dat is heel cruciaal. Ik kan de redenering van de heer Duivesteijn goed volgen. Volgens hem kan verzekerd kopen een vorm zijn waarbij je je verzekert tegen risico's. Dat is volgens hem geen probleem. Artikel 22, lid 4, kan op die manier worden uitgewerkt. Dat is prima en moet zeker gebeuren. Maar het Fair Value model gaat nadrukkelijk uit van een lagere koopprijs – en niet uitsluitend van een koopprijs boven de *f* 247.500 – opdat lagere inkomensgroepen daarvan gebruik kunnen maken. Het huidige Fair Value model bevat een winstdeling van 35% voor de corporatiesector. Dat model stellen wij aan de orde in onze motie. Wij willen klip en klaar antwoord op onze vraag of de heer Duivesteijn daar voor of tegen is.

De heer **Duivesteijn**: Het past niet binnen de wet. Dat is duidelijk.

Mevrouw **Meindertsma** (PvdA): Maar gesteld dat de staatssecretaris er iets op vindt om de wet te wijzigen. Want iedere wet kan gewijzigd worden. Is de heer Duivesteijn er dan voor of tegen?

De heer **Duivesteijn**: Dat weet ik niet. Dat moet ik tegen die tijd beoordelen met mijn fractie. Dat is toch een vreemde vraag die mevrouw Meindertsma nu stelt? Zij heeft blijkbaar weinig vertrouwen in wat wij zeggen. In het verslag staat onomstotelijk dat als bewezen wordt dat het voor de koper evenwichtig is, wij bereid zijn alles te bekijken. Invoering van het Fair Value model mag niets uitmaken. Je levert een prestatie tegenover een prestatie. Dat is de enige zorg die wij hebben. Als er een korting wordt gegeven, mag dat niet betekenen dat je jezelf meer rechten toe-eigent, omdat die ander afhankelijk is. Dat is MGE en daar zijn wij tegen. Op het moment dat er een nieuw systeem komt, te weten verzekerd kopen met een bepaalde financiële regeling op welke manier dan ook – fair value – dan zal men ons onomstotelijk moeten aantonen dat dit niet ten koste gaat van zeggenschap of van de vermogenspositie van degene die afhankelijk is, de zwakste partij. En dat kun je uitrekenen.

Duivesteijn

Mevrouw **Meindertsma** (PvdA): Mijnheer de voorzitter! Ik doe een allerlaatste poging en dan zal ik er echt over ophouden. Ik wil graag klip en klaar van de heer Duivesteijn horen of hij van mening is dat de Fair Value methode zoals die nu voorligt, die uitonderhandeld is en ondersteund wordt door alle maatschappelijke groeperingen en alle betrokken instituties, een methode is die de toets der kritiek kan doorstaan.

De heer **Duivesteijn**: Dat durf ik op dit moment absoluut niet met zekerheid te zeggen. Daarvoor heb ik deze methode onvoldoende bestudeerd. Voorzover ik haar heb laten analyseren, zijn er verschillende uitkomsten mogelijk.

Het zou mevrouw Meindertsma sieren als zij mij serieus zou nemen in mijn kritiek op de fair value, althans voorlopige kritiek. Wij hebben aangegeven dat wij de intentie hebben als de methode inderdaad evenwichtig is, na te gaan hoe wij daarmee aan de slag kunnen. Mevrouw Meindertsma mag mij niet het recht afnemen, als chantage, want het is een vorm van onder druk zetten...

De **voorzitter**: Chantage is een strafbaar feit. Dat wordt in de Kamer niet gepleegd, in tegenstelling tot de overzijde. Ik ben daar heel streng in.

De heer **Duivesteijn**: Ik neem het terug. Ik bedoelde: onder gemoedelijke druk. Het drukmiddel is dat anders de wet niet doorgaat. Zo kunnen wij niet met elkaar communiceren.

De heer **Hessing** (D66): Voorzitter! Kan de heer Duivesteijn zich vinden in het principe van winstdeling, mits er maar voldoende tegenover staat? Is dat het principe waar hij niet aan wil?

De heer **Duivesteijn**: Voor ons is maar één uitgangspunt belangrijk. Als iemand iets inlevert, een recht, moet hij daarvoor zoveel terugkrijgen dat het gelijkwaardige prestaties zijn. Dat mag de heer Hessing winstdeling noemen. Dat maakt mij niet uit, maar dat is het enige wat wij zeggen. Als de staatssecretaris straks naar de Tweede Kamer komt met voorstellen, zullen wij die aan de hand van dat uitgangspunt beoordelen. U kunt van ons niet meer verwachten dan dat

wij positief staan tegenover een voorstel waarin de mensen om wie het gaat niet gedupeerd worden. De ene prestatie hoort gelijkwaardig te zijn aan de andere.

De heer **Hessing** (D66): Dan constateer ik dat wij schouder aan schouder staan, voorzover het gaat om die evenwichtige verdeling, maar dat die evenwichtige verdeling niet uitsluit dat er een vorm van winstdeling aan ten grondslag ligt.

De heer **Duivesteijn**: Er zijn vele wegen die naar Rome leiden. Je kunt je ook voorstellen, dat je materieel dingen levert, bijvoorbeeld in de sfeer van de verzekering of in de sfeer van onderhoud. Het maakt allemaal niet uit. Het gaat om die gelijkwaardigheid. Iedereen die van ons op dit moment een toezegging wil hebben die verdergaat, vraagt net iets te veel.

Wij hebben over verzekerd kopen gesproken en over tussenvormen. Daarbij moet misschien nog één opmerking worden gemaakt. Een echte fair value hoeft niet meer te worden aangemerkt als een tussenvorm, omdat het geen vorm tussen huur en koop is. Als het goed is, zijn de prestaties gelijk. Het is dus altijd een 100% situatie.

De heer **Hessing** (D66): Dat is semantiek.

De heer **Duivesteijn**: Ja, maar niet onbelangrijk.

Er is gesproken over Leidsche Rijn. Dat is misschien ook in deze zin interessant om te noemen. Er zijn tal van Vinex-locaties. Ik heb kortgeleden een Vinex-locatie gezocht waar sociale koopwoningen worden ontwikkeld voor minder dan f 250.000. Dat is precies wat wij willen. Wij willen dat sociale koopwoningen worden gerealiseerd op Vinex-locaties waardoor een ruimtelijke tweedeling wordt tegengegaan en differentiatie mogelijk wordt gemaakt.

De heer **Baarda** (CDA): Voorzitter! Ik heb Leidsche Rijn als voorbeeld genoemd. Informatie heeft ons geleerd dat er meer kansen zijn, wanneer naast de mogelijkheid van de BEW-subsidie de mogelijkheid wordt ingebouwd van fair value. Daar gaat de discussie over.

De heer **Duivesteijn**: In onze optiek

is de discussie over het onderwerp fair value afgesloten. Ik ga terug naar Leidsche Rijn. Het is inderdaad een interessant voorbeeld. Weet u wat vroeger de grondprijs was voor een sociale koopwoning? Er was sprake van een kunstmatige grondprijs die betaald werd uit de totale grondexploitatie, vroeger f 12.000 à f 13.000 en tegenwoordig in de sfeer van f 20.000 voor sociale huurwoningen. Weet u wat de grondprijs op dit moment voor sociale koopwoningen is? Op dit moment varieert die tussen de f 75.000 en de f 100.000. Dat betekent dat er van een koopprijs van f 250.000 f 100.000 gaat in de richting van de gemeente. De projectontwikkelaar moet er ook nog aan verdienen. Dat wil zeggen dat degene die zo'n product koopt iets koopt dat in materie gesproken nog maar f 100.000 is. De vertegenwoordiger van de SP heeft daar gelijk in.

Mevrouw **Meindertsma** (PvdA): Mijnheer de voorzitter! Ik heb uit anderen hoofde kennis van het product in Leidsche Rijn waarover wordt gesproken, Het is een product dat is aangeboden door de woningcorporatie met een onrendabele top. Er moeten heel wat koopwoningen verkocht worden, wil je deze onrendabele top tenietdoen. De heer Duivesteijn kan wel zeggen, dat de grondprijs naar de gemeente gaat, maar er zullen eerst andere dingen moeten worden geregeld in de grondpolitiek voordat dit soort verhalen op deze manier opgaat.

De heer **Duivesteijn**: Het gaat nu even om understanding, om een trachten te begrijpen wat ondergetekende meldt. Ik meld dat de grondprijzen voor de sociale huurwoningen op dit moment heel laag zijn, maar dat de grondprijzen voor sociale koopwoningen vreemd genoeg exorbitant hoog zijn. Blijkbaar heeft men in de totale grondexploitatie een soort winstverwachting, zelfs bij de sociale koopwoning. Dat is vreemd, omdat het in de volkshuisvestingstraditie zo was, dat de grondprijs voor de sociale huursector en de sociale koopsector altijd kunstmatig onder de kostprijs is gehouden. Zelfs met het voorbeeld dat ik geef, is het desalniettemin mogelijk om een woning van f 250.000 binnen de BEW te brengen. Alleen, er zou meer kwaliteit in het product kunnen

Duivesteijn

worden gestopt, als men zou uitgaan van grondkosten die zuiverder zijn dan in de voorbeelden die ik geef. Dat zijn voorbeelden die zich op tal van Vinex-locaties voordoen. Het specifieke voorbeeld van Leidsche Rijn staat mij niet helder voor de geest.

De **voorzitter**: Nu moet ik u even onderbreken. Ik wil de initiatiefnemers natuurlijk niet het genoegen ontzeggen om zo lang mogelijk in ons midden te verblijven, maar ik zou u toch willen vragen zich te beperken tot de verdediging van het wetsvoorstel. Het zich al te veel begeven op zijwegen komt de verdediging van het wetsvoorstel niet ten goede.

De heer **Duivesteijn**: Voorzitter! Als u het op deze wijze formuleert, ben ik wel heel snel door mijn slechtweer-scenario heen!

Wij kunnen geen toezeggingen doen namens onze fracties en dat zullen wij dan ook niet doen. Wij kunnen alleen maar voor onszelf spreken en in het verslag staat heel duidelijk dat er heel wat mogelijk is als de prestaties gelijkwaardig zijn. Die prestaties hebben dan te maken met de zeggenschap en met het gegeven dat je wat inlevert en er ook wat voor terug krijgt. Of de staatssecretaris er een maand of een jaar over doet, is aan hem. Wij wensen hem in ieder geval veel succes, maar wij staan er zeker niet negatief tegenover.

Voor het overige is het kennelijk een kwestie van agree to disagree. Er is sprake van verschillende benaderingen, maar het is evident dat het voor mensen een geweldige vooruitgang is als zij op basis van de wet een woning kunnen kopen. Laten wij elkaar toch vooral vinden in de zaken waarover wij het met elkaar eens zijn.

De heer **Van Bruchem** (RPF/GPV): Ik begrijp dat de heer Duivesteijn niet namens zijn fractie kan spreken. Als er een voorstel komt van de staatssecretaris mag worden aangenomen dat het een evenwichtig voorstel is waarin recht wordt gedaan aan het uitgangspunt van fair value. Mag ik de conclusie trekken dat de heer Duivesteijn op persoonlijke titel een positieve houding aanneemt ten aanzien van een dergelijk voorstel?

De **voorzitter**: Ik meen dat de heer Duivesteijn een duidelijk antwoord heeft gegeven en dat hij terecht een onderscheid maakt tussen zijn functie als indiener van een wetsvoorstel, samen met anderen, en het lidmaatschap van een fractie in de Tweede Kamer. Wij moeten niet proberen de staatsrechtelijke zuiverheid, waarvan hij blijk geeft in deze Kamer, geweld aan te doen.

De heer **Duivesteijn**: Voorzitter! Agree to disagree zou in dit geval een heel goede tussenvorm zijn. Ik dank de Kamer voor het inspirerende debat dat wij mochten voeren. Ik wil van de gelegenheid gebruikmaken om onze medewerkers te bedanken. Ook wil ik voormalig staatssecretaris Tommel en staatssecretaris Remkes bedanken want zij hebben het mogelijk gemaakt het voorstel voor elkaar te krijgen. Ten slotte wil ik de mede-initiatiefnemers bedanken. Ik meen mede namens hen te kunnen zeggen dat wij vertrouwen hebben in de goede afloop van dit debat.

□

De heer **Hofstra**: Voorzitter! De heer Baarda heeft wederom gevraagd waarom de bestaande gevallen niet onder de regeling kunnen vallen. Ook anderen hebben dat gedaan. Ik hoop dat wij in eerste termijn onze argumenten voldoende duidelijk hebben gemaakt. Het lijkt mij uiteraard verstandig om de ontwikkelingen goed te volgen en te bezien of er eventueel hiaten zijn of duidelijke onrechtvaardigheden. Misschien komen er van de staatssecretaris ooit nog eens voorstellen, maar ik hoop dat u er begrip voor heeft dat wij dit op grond van de genoemde argumenten hebben gedaan zoals wij het hebben gedaan.

De heer Baarda herinnerde terecht aan zijn vraag of het allemaal goed blijft gaan in een kleiner wordende huursector. Ik heb in eerste termijn al gezegd dat wij uit Den Haag niet moeten, willen of kunnen regelen dat het allemaal goed gaat. Dit moet in de regio gebeuren, vooral door gemeentebesturen in goed overleg met de corporaties. Als het niet goed verloopt, is er ook nog een verantwoordingssysteem. Verder zijn er de inspecties en het College sluitend stelsel. Als er dingen echt mis gaan, zouden er sanctiemogelijkheden moeten zijn.

In aansluiting op de vraag naar de kindertoelage verwijs ik naar de motie-Hofstra c.s. die jaren geleden door de Tweede Kamer is aangenomen. Het kabinet is ook al jaren bezig die motie uit te voeren. In die motie wordt op de vreemde situatie gewezen dat mensen in een huurwoning met een laag inkomen een kindertoeslag krijgen, terwijl mensen met een laag inkomen in een eigen woning niets krijgen. Wij hebben op die ongelijkheid gewezen. In het debat in de Tweede Kamer is gekozen voor een algemene maatregel van bestuur. Het is een dubbeltje op zijn kant. De uitkomst kan verschillend zijn. Als wij vinden dat de kindertoelage terecht is, dan moet hij in beide gevallen worden toegepast. Maar als wij vinden dat hij niet terecht is, dan moet hij in beide gevallen niet worden toegepast. Deze discussie beslaat natuurlijk een breder terrein dan alleen dat van het ministerie van VROM. Het kabinet heeft inmiddels een inventarisatie opgesteld van de kinderafhankelijke toeslagen. Wij moeten nu afwachten hoe het debat hierover zal verlopen.

De armoedeval is een belangrijk discussiepunt. Omdat wij gekozen hebben voor driejaars termijnen met een vaste bijdrage en het feit dat een eigen woningbezitter altijd recht heeft op een fiscale aftrek hypotheekrente, ook als het inkomen tegenvalt, is dit systeem meer bestand tegen de armoedeval dan de huursubsidie.

Mevrouw Meindertsma erkent dat er een demping van de kooprijzen kan ontstaan door het grotere aanbod, maar ook dat de echte oorzaak misschien moet worden gezocht in de groei van de economie en met name in de hogere lonen bij de tweeverdieners. Ik denk dat beide opties waar zijn. Door de ontwikkeling van de economie en de toename van het aantal tweeverdieners is de koopkracht groter worden en daardoor de vraag naar kwalitatief betere, maar ook duurdere woningen. Die zijn er niet, omdat wij die niet op tijd hebben gebouwd. Ik wil er daarom aan vasthouden dat de overheid de kunstmatige prijsopdriving probeert tegen te gaan door iets ruimer te bouwen om aan de vraag te kunnen voldoen.

Hoewel ik uiteraard hier niet mijn persoonlijke mening geef, maar slechts de mening van de indieners, wil ik u attent maken op de wat vreemde redenering in het rapport

Hofstra

over "fair value". Eerst wordt gedefinieerd wat "fair value" is, namelijk eerlijk delen, vervolgens wordt een aantal voorbeelden gegeven, maar uiteindelijk wordt gezegd dat, omdat "fair value" eerlijk delen is, er gekozen moet worden voor eerlijk delen. Er zijn echter constructies bij die de wet geweld aan doen. Ik wijs op artikel 22, lid 1, van onze wet waarin staat dat iemand die een woning koopt, de volle beschikking over dat eigendom moet hebben. De enige beperking die volgens lid 2 en lid 3 kan worden aangebracht, is de vijfjaar termijn, maar ook de korting. Die mag worden teruggevraagd, inclusief inflatie. Alles daarboven verzet zich tegen deze wet. Dit wil ik in aansluiting op de opmerkingen van de heer Duivesteijn nog zeggen.

De heer **Hessing** (D66): Als de heer Hofstra het zo snel zegt, is het net of het waar is, maar ik denk niet dat dit het geval is. Ik heb de heer Duivesteijn de uitspraak ontlokt dat een vorm van winstdeling in principe ook mogelijk is, indien en voorzover wat er tegenover staat zodanig valt te wegen, dat het tegen elkaar wegvalt. Dit betekent dat een vorm van winstdeling op grond van artikel 4, lid 4, wel mogelijk is, maar de heer Hofstra veegt dit nu zo maar terzijde.

De heer **Hofstra**: U moet artikel 22 goed lezen. Het begint met lid 1, waarin uitdrukkelijk het vrijbeschikkingsrecht van de koper staat. Ook ik kan geen standpunt geven van onze fractie bij voorstellen die de staatssecretaris eventueel doet. Dat geldt ook voor de heer Duivesteijn.

De heer Ruers sprak over Leidsche Rijn. Ook dat is een benadrukking dat wij meer voor de markt moeten bouwen. Dan komt het niet voor dat 60 mensen om een woning vechten en dat wij dit soort prijsontwikkelingen krijgen.

□

Staatssecretaris **Remkes**: Voorzitter! Ik kom aan de nadere vragen van de heren Baarda en Van Bruchem waar het gaat om de oude gevallen. Ik wijs op het karakter van de wet: bevordering eigen woningbezit. Bevordering voor de toekomst heeft niets te maken met de honorering uit het verleden. Het komt meer voor, dat van de ene op de andere dag subsidies in het leven worden

geroepen, waarbij vanuit dat verleden wat gevoelens van pijn aan de orde zijn. Dat is ongetwijfeld bij deze regeling ook aan de orde. Ik vind dat een onvoldoende argument om dit voorstel met terugwerkende kracht van toepassing te verklaren. Als je dat al zou willen, loop je aan tegen een aantal problemen in de uitvoerbaarheid. De vaststelling van inkomens en vermogens met terugwerkende kracht geldt ook voor de andere voorwaarden die van toepassing zijn. Op grond van dat soort overwegingen lijkt mij dat niet wenselijk, nog afgezien van de budgettaire effecten en de effectiviteitsoverwegingen.

De heer Hessing vroeg: als de corporaties echt niet willen, wat zijn dan de instrumenten van de staatssecretaris? Ik ben niet van de afdeling dreigementen. Ik ben van de afdeling overtuiging op basis van goede argumenten. Ik vind dat die goede argumenten er zijn. Ik ben op dit ogenblik in gesprek met de koepel van de corporaties samen met de VNG onder meer over dit onderwerp. Op het moment dat je met koepelorganisaties in gesprek bent bindt dat de individuele leden niet. Dat is in de Nederlandse polder wel vaker een euvel. Daar heb ik een tweede route voor bedacht, namelijk die van de regionale gesprekken. Ik heb de volle overtuiging dat op basis van die aanpak de nodige resultaten geboekt kunnen worden. Het is allemaal geen wiskunde, het is gebaseerd op de vraag bij burgers. Als die vraag verandert, dan moeten cijfers in een nieuw licht worden gesteld. Zo simpel is het. Er zal substantieel iets moeten gebeuren. Dat is mijn inzet. Dat is ook in de komende tijd de inzet. Ik denk dat het parlementaire debat daaraan een bijdrage kan leveren. Als helemaal aan het einde van dat traject blijkt, dat er onvoldoende bereidheid is, dan zullen vanzelfsprekend de rijksoverheid en ondergetekende moeten overwegen welke andere instrumenten dan ingezet moeten worden. Ik wil er geen misverstand over laten bestaan: het is wel serieus. De corporaties zullen moeten presteren. Als het nodig is om bijvoorbeeld het zevende prestatieveld in het kader van het BBSH daarvoor in te zetten dan zullen wij dat niet nalaten. Die discussie zal ongetwijfeld terugkomen bij de behandeling van het

beleidskader met betrekking tot de nieuwe Woonwet.

De heer Van Bruchem heeft een wat meer fundamentele opmerking gemaakt over bezitsvorming en ondersteuning van de zijde van de overheid, alsof zoiets nu pas aan de orde is. Ik herinner eraan dat die lijn door de rijksoverheid is ingezet vanaf het moment dat er een staatssecretaris voor bezitsvorming kwam. Ik meen dat dit staatssecretaris Schmelzer was. Mij lijkt dat er geen enkele reden is – ik ben daarop in eerste instantie ingegaan – anno 2000 met die lijn te breken.

De heer Van Bruchem heeft ook een opmerking gemaakt waar ik principieel bezwaar tegen heb. Hij heeft gezegd: doordat dit wetsvoorstel op deze manier in het Staatsblad zal komen, staat er in feite een soort goedkeuringsstempel op individuele transacties tussen burgers en corporaties. Dat is niet aan de orde. De verantwoordelijkheid van de overheid is het stimuleren van het aanbod, het stimuleren dat van dat aanbod op verantwoorde financiële basis gebruik kan worden gemaakt en het stimuleren en ervoor zorgen dat goede voorlichting wordt gegeven, zodat burgers een goede afweging kunnen maken. Uiteindelijk hebben en houden burgers in laatste instantie een eigen verantwoordelijkheid. Dit wetsvoorstel kan er natuurlijk nooit toe strekken om iets af te doen aan die eigen verantwoordelijkheid van individuele burgers. De boodschap is dan ook dat men op basis van de informatie die verstrekt wordt vooral goed en zorgvuldig moet afwegen of men in de eigen individuele omstandigheden er gebruik van wil maken.

Wat de kindertoeslag betreft, heeft de heer Hofstra meen ik al gezegd dat collega Vermeend bezig is om in breder verband een kindernotitie op te stellen waarin ook deze problematiek aan de orde komt.

Mevrouw Meindertsma heeft een opmerking gemaakt over een oorzaak van de turbulentie op de woningmarkt en sprak over de tweeverdieners. De vraag is aangetrokken. De welvaart is gigantisch gestegen en het aanbod is daarbij achtergebleven. Wat bij deze discussie aan de orde is, is de vraag hoe wij het aanbod kunnen stimuleren. Beide is dus waar. Daaraan moet op een verstandige manier handen en voeten worden gegeven.

Remkes

Ik neem nadrukkelijk afstand van iedere suggestie die in dit verband is gewekt – de heer Pitstra deed het in eerste instantie en mevrouw Meindertsma in tweede instantie – alsof als gevolg van dit soort bewegingen in 2010 sprake zal zijn van een gemarginaliseerde huursector. Dat willen wij niet. Als dit traject de beoogde resultaten oplevert, is het mijn stellige overtuiging dat daar in 2010 geen sprake van zal zijn. Het kan integendeel juist sterk bijdragen aan de sociale cohesie in wijken en buurten, mits het op een verstandige wijze gebeurt.

De heer Pitstra heeft gezegd: alle adviesorganen hebben protest aangetekend. Hij kan de adviezen toegestuurd krijgen. Die zijn buitengewoon genuanceerd. De Raad voor de maatschappelijke ontwikkeling bijvoorbeeld ondersteunt zeer het voornemen om het eigen woningbezit verder te bevorderen. De VROM-raad huldigt ook – het kan haast niet anders; sommige leden van deze Kamer zijn ook lid van deze raad – dat soort opvattingen. Dat is dus allemaal veel minder zwart-wit dan door de heer Pitstra is gesuggered. Sterker nog, ik ben het eens met kanttekeningen die door sommige raden worden geplaatst bij een zeer ongenueanceerde benadering. Als de heer Pitstra de definitieve nota Wonen heeft gelezen, zal hij kunnen concluderen dat hij geen ongenueanceerde benadering heeft aangetroffen.

Het element dat aan de orde komt in de motie-Luchtenveld zal worden betrokken bij de gesprekken met Aedes en VNG. Ook daarvoor geldt dat wij de effecten zeer nauw zullen volgen. Voorts stelt de heer Baarda de vraag hoe het is gesteld met de ontwikkeling van verkoopgetallen; hij doelt op het niveau van 26.000 en de terugval naar 15.000. Ik wijs hem erop dat in die 26.000 ook de verkopen zitten van corporaties aan andere corporaties. Het andere getal slaat op de verkoop aan huurders.

Wat de vandaag ingediende motie betreft stel ik voorop dat ik in deze fase geen behoefte heb aan oordelen van fractiewoordvoerders of fracties. De staatssecretaris is zeer wel in staat om met de signalen die er zijn gekomen, zelfstandig tot oordelen te komen. Hij zal dat doen op grond van alles wat er nu ligt en nog in ontwikkeling is. Dat zal vanzelfsprekend op een goede manier worden

gecommuniceerd met de Tweede Kamer. Als wordt gekozen voor de vorm van een wetswijziging, dan zal ook deze Kamer aan bod komen. Het kan niet, zoals in de motie wordt gesteld, bij AMvB. In eerste termijn heb ik gezegd dat dit marginale resultaten oplevert. Voorzitter! Het signaal is helder en wij zullen trachten, hieraan op een verstandige manier handen en voeten te geven.

Voorzitter! Met veel belangstelling heb ik geluisterd en ook gekeken naar de lichaamstaal van de woordvoerder van GroenLinks en de eerste ondertekenaar. Mijn conclusie is dat dit buitengewoon aardige perspectieven biedt voor de alternatieve coalitie waarvoor de heer Duivesteijn onlangs een geweldig pleidooi heeft gehouden.

De beraadslaging wordt gesloten.

De **voorzitter**: Aangezien om stemming is gevraagd, deel ik mee dat de stemmingen over beide wetsvoorstellen en de motie zullen plaatsvinden aanstaande dinsdag, bij de hervatting van de vergadering na de lunchpauze.

Voorts deel ik de Kamer mede, dat op 24 november aanvullende documentatie en een nadere geannoteerde agenda is verschenen voor de JBZ-raad van 30 november a.s. De bijzondere commissie voor de JBZ-raad heeft heden over deze stukken beraadslaagd. Zij heeft vastgesteld dat de aanvullende documentatie en toelichting de bezwaren die de commissie reeds op 21 november had geopperd, niet hebben ondervangen. De commissie adviseert derhalve, het gemaakte parlementaire voorbehoud ten aanzien van de ontwerpbesluiten 2b, 2e, 3, 8, 13 en 14 te handhaven. Ik stel voor, deze adviezen te volgen.

Daartoe wordt besloten.

Sluiting 22.45 uur