

6

Begroting Binnenlandse Zaken

Aan de orde is de voortzetting van de behandeling van:

- **het wetsvoorstel Vaststelling van de begrotingsstaten van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (VII) voor het jaar 2012, onderdeel Wonen (33000-VII),**

en van:

- de motie-Heijnen/Van Raak over het concentratiebeleid (33000-VII, nr. 9);
- de gewijzigde motie-Heijnen over een bonus-malussysteem (33000-VII, nr. 28, was nr. 10);
- de gewijzigde motie-Heijnen over het aantal stageplaatsen/leerbanen (33000-VII, nr. 29, was nr. 11);
- de motie-Heijnen/Schouw over integriteit in het openbaar bestuur (33000-VII, nr. 12);
- de motie-Heijnen over afstemming decentralisaties en stelselwijzigingen (33000-VII, nr. 13);
- de motie-Van der Burg c.s. over een deltaplan ICT (33000-VII, nr. 14);
- de motie-Van der Burg c.s. over informatievoorziening ICT-projecten (33000-VII, nr. 15);
- de motie-Van Raak over de vergoeding voor Tweede Kamerleden (33000-VII, nr. 16);
- de motie-Koopmans/Van der Burg over concentratiesteden (33000-VII, nr. 18);
- de gewijzigde motie-Schouw/Hachchi over dwingende doelstellingen (33000-VII, nr. 30);
- de motie-Schouw c.s. over de waterschapstaken (33000-VII, nr. 20);
- de motie-Schouw over zakelijke en financiële belangen bewindspersonen (33000-VII, nr. 21);
- de motie-Brinkman over beleid binnenlands bestuur (33000-VII, nr. 22);
- de motie-Ortega-Martijn over vermindering aantal raadsleden (33000-VII, nr. 25);
- de motie-Ortega-Martijn over verruimen lokaal belastinggebied (33000-VII, nr. 26).

De algemene beraadslaging wordt hervat.



De heer **Monasch** (PvdA):

Voorzitter. Het is goed om te horen dat u vandaag soepel bent.

De **voorzitter**:

Dat is nu wel klaar hoor.

De heer **Monasch** (PvdA):

Wij hebben in Nederland meer en meer betaalbare woningen nodig. Er wordt veel te weinig gebouwd en te weinig verhuisd. Nederland moet meer en anders bouwen voor starters, lage en middeninkomens. We hebben energieneutrale woningen nodig om de woonlast in de toekomst in de hand te houden. Wonen dreigt te duur te worden. Dat is de opgave die voorligt als het aan de Partij van de Arbeid ligt.

Wij hebben een ronde langs corporaties in het land gemaakt. We hebben zelf onderzoek uitgevoerd om te bekijken hoe het zit met de verhuizingen bij de corpo-

raties. Uit de vergelijking tussen 2008 en 2011 blijkt het volgende: Woonbron Rotterdam 8% minder verhuizingen, Stadgenoot Amsterdam 14% minder verhuizingen, Zayaz in Den Bosch 33% minder verhuizingen, Vivare Arnhem 22% minder verhuizingen, SWZ in Zwolle 11% minder verhuizingen, de Sleutels in Leiden 22% minder verhuizingen. Mensen verhuizen steeds minder; ze zitten vast. Deze week kwam ook het Centraal Fonds Volkshuisvesting met zijn cijfers. De conclusie van het fonds luidt: het vinden van een corporatiewoning wordt steeds lastiger. Het fonds waarschuwt ervoor dat de markt steeds minder bouwt. Dezelfde conclusie werd vorige week ook gemeld door Bouwgroep Heijmans. Het is een waarschuwing. Hoe denkt de minister deze neerwaartse spiraal in de bouwproductie en in de verhuizingen te doorbreken? Vreest hij niet dat met de heffing op de corporaties ook nog eens hun aandeel in de nieuwbouw, dat dus vrij hoog is, nog verder zal teruglopen? Ziet hij, om de productie te stimuleren en verhuizingen op gang te brengen, bijvoorbeeld ruimte voor een nieuw budget startersleningen voor de bestaande bouw? Deelt hij de opvatting van de Partij van de Arbeid dat er in de toekomst in principe alleen nog energieneutrale woningen gebouwd worden in ons land? Is hij bereid dezelfde ambitie als in Duitsland uit te spreken om de bouw te verduurzamen en te innoveren, en zo de woonlasten betaalbaar te houden?

Ik kan en zal de schuld van de crisis op de woningmarkt niet eenzijdig bij dit kabinet leggen. Maar de Partij van de Arbeid mag wel van dit kabinet vragen om er alles aan te doen om de woningmarkt, zeker in deze crisis, gericht te stimuleren en geen belemmerende maatregelen te nemen, die de crisis verergeren.

Het kabinet neemt juist wel belemmerende maatregelen. De volgende maatregel om de huurmarkt nog meer op slot te zetten is al genomen: Donners verhuisboete. De huur van een leeg gekomen woning in steden zoals Leiden, Utrecht, Eindhoven en Amsterdam, mag verhoogd worden van bijvoorbeeld € 400 naar € 520. Stel je bent verpleegster en je wilt graag wat groter wonen. Dat kost iets meer geld. De verpleegster kijkt eens diep in haar portemonnee en heeft daar € 100 extra voor over. Ze klopt aan bij de woningcorporatie. Een medewerker van de corporatie zegt: ja mevrouw, tot vorige maand kon u die woning wellicht krijgen, maar daar vragen we geen € 500 meer voor maar € 600; dat mag van minister Donner; dat is marktwerking; willen is kunnen, mevrouw. De verpleegster haakt af. Door Donners verhuisboete beseft de verpleegster dat zij vast zit. Voor meer geld kan ze slechts hetzelfde krijgen als ze al heeft. Daarom besluit ze om niet te verhuizen.

De verhuisboete is een van de maatregelen die ik het kabinet wel aanreken. Het is een voorbeeld van een maatregel waarmee het kabinet willens en wetens bijdraagt aan het vastlopen van de woningmarkt. Mijn vraag is dan ook, los van onze principiële tegenstelling op dit punt: is de minister op dit moment, in de huidige crisis op de woningmarkt, bereid om de verhuisboete voor huurders in de schaarstegebieden op zijn minst op te schorten, zodat mensen gedurende de crisis op de woningmarkt kunnen blijven verhuizen?

Het kabinet heeft zich opgehangen aan een A4'tje in het regeerakkoord, aan een neoliberaal kladje. 600.000 corporatiewoningen in de verkoop. Huisjesmelkers, brievenbus-bv's en Goldman Sachs kijken naar Duitsland en nu lekkerbekkend naar Nederland. De VVD-agenda dendert door. Eenzijdige bezuinigingen op de huurtoeslag, de sta-

Monasch

peling van bezuinigingen treft AOW'ers en lage inkomens. Er is geldverspilling in de koopmarkt, maar huurders krijgen verhuisboetes. Dat heet marktwerking. De villabezitter wordt met rust gelaten.

Nrc.nexthoofdredacteur Rob Wijnberg merkte onlangs terecht op: marktwerking, de vrije markt, lijkt meer en meer te zijn bedoeld om lage inkomens zo veel mogelijk aan hun lot over te laten en een sociaal vangnet voor de welgestelden op te bouwen. Ik vraag de minister, maar ook de PVV en het CDA met klem om nog eens goed te kijken naar de maatregelen waar ze voor getekend hebben.

De heer **Verhoeven** (D66):

De heer Monasch houdt een gloedvol betoog over de problemen op de woningmarkt. Die problemen zien wij ook. Vervolgens wijst hij naar de minister en het kabinet omdat zij een aantal dingen niét doen. Hij haalt daar ook vaak Europa bij. Dat is prachtig, maar wat gaat de PvdA-fractie zelf doen om de problemen op te lossen, zowel aan de koop- als aan de huurkant? Ik hoor altijd alleen maar dat de PvdA-fractie ergens tegen is, dat zaken moeten worden opgeschort, uitgesteld of niet moeten worden gedaan. Maar wat gaat de PvdA-fractie nu zelf voorstellen?

De heer **Monasch** (PvdA):

Het is merkwaardig dat de D66-fractie zich aangevallen voelt op het moment dat ik het kabinet bekritiseer. Dat zegt misschien ook iets over de D66-fractie, die steunt dat inkomens boven € 33.000 niet meer kunnen verhuizen. Het verbaast me dat de D66-fractie zo loyaal is aan het woonbeleid van dit kabinet.

Bij het AO heb ik al gezegd dat je ook vragen kunt stellen om niet te hoeven luisteren. De PvdA-fractie kiest voor een huursombenadering en heeft daartoe ook een motie ingediend. Helaas heeft de heer Verhoeven tegengesteld, maar de GroenLinks-fractie en de SP-fractie zijn daar wel voorstander van. Dit is een andere benadering; een benadering die uitgaat van de betaalbaarheid van woningen. Deze benadering laat wel een huurverhoging toe, maar middelt deze in het bezit van de woningcorporatie. Dat betekent dat iedereen ongeveer dezelfde huurverhoging krijgt. Klein, boven inflatie, maar je kunt variëren binnen je budget. Nu is het zo dat, mocht die verpleegster weggaan, de volgende bewoner € 520 per maand gaat betalen. De buurvrouw daarentegen betaalt door deze maatregel gewoon € 400. Daardoor ontstaat er een straat met ongelijke huren wat veel irritatie zal wekken, omdat de een voor dezelfde woning € 120 meer betaalt dan de ander.

De heer **Verhoeven** (D66):

Ik concludeer dat tegenover vijf à zes verwijten, maatregelen die niet kunnen en maatregelen die oneerlijk zijn, één maatregel van de PvdA-fractie staat, namelijk de huursom- of woonsombenadering. Bezit die benadering de magie om de woningmarkt aan de huurkant weer in beweging te krijgen?

De heer **Monasch** (PvdA):

We gaan al langer mee, mijnheer Verhoeven, en ik zou dit ...

De **voorzitter**:

Wilt u via de voorzitter spreken, mijnheer Monasch?

De heer **Monasch** (PvdA):

Ik wil dit niet tendentieus noemen, maar ik vind het wel een beetje kinderlijk om op deze manier te discussiëren. Wij hebben bijvoorbeeld een plan ingediend om de mislukte verlaging van de overdrachtsbelasting anders in te zetten. Er gaat nu 1,2 mld. belastinggeld regelrecht de prullenbak in. Wij stellen voor om het laatste halfjaar van die maatregel anders te besteden, namelijk aan starters en door te investeren. Een ander voorbeeld is te stoppen met de inkomensgrens, want mensen kunnen hun huis niet uit. Ik wilde daar in dit debat iets minder aandacht aan geven omdat we daarover nog komen te praten.

Wij hebben dus een scala aan voorstellen, maar de D66-fractie kiest ervoor om dit kabinet te steunen.

De **voorzitter**:

Ik geef nu eerst het woord aan mevrouw De Boer en ik verzoek de heer Monasch om korter te antwoorden.

Mevrouw **De Boer** (VVD):

Het is mooi dat ik de heer Monasch zo hoor schelden op dit kabinet, terwijl het een maatregel is die door voormalig PvdA-minister Van der Laan in Brussel is bekostofd. Dit even terzijde.

De **voorzitter**:

Ik maak daar bezwaar tegen. We hebben hier geen PvdA- of CDA-ministers. Het zijn ministers van de Kroon en zo moeten we het ook zien.

Mevrouw **De Boer** (VVD):

Ik zal daar in het vervolg rekening mee houden.

Mijn vraag aan de heer Monasch is waarom hij 1,2 mld. aan de ene kant weggegooid geld vindt, terwijl hij aan de andere kant voorstelt om voor starters 0% overdrachtsbelasting te heffen. Dat wil zeggen dat zij helemaal geen overdrachtsbelasting hoeven te betalen. Is dat dan geen weggegooid geld? Ik vind dat de heer Monasch daar een beetje een draai maakt.

De heer **Monasch** (PvdA):

Mevrouw De Boer heeft deze vraag ook gesteld bij het AO Woonvisie. Ik had dat thema vandaag willen laten liggen, maar ik wil haar vraag best nog een keer beantwoorden, wetende dat de VVD-fractie waarschijnlijk ziende blind en horende doof is voor wat er op de woningmarkt gebeurt. De PvdA-fractie wil de energie die het kabinet hierin steekt steunen en heeft dat vanaf het begin ook gedaan. Wel is het zaak te kijken naar wat het meest helpt. Alle makelaars, projectontwikkelaars, en alle kopers die op zoek zijn zeggen: steun de starters. Richt de maatregel dan op die groep, want daarmee komt de woningmarkt in beweging. Verder is het voor de woningmarkt van belang dat de bouwproductie op gang komt. Reden waarom wij voorstellen om de rest van het budget daarin te investeren. We steunen dus de doelstelling om de koopmarkt weer op gang te brengen, maar we zien dat het nu niet werkt. Wees dan verstandig, steek je kop niet in het zand en probeer dat belastinggeld veel beter te besteden.

Mevrouw **De Boer** (VVD):

Aan de ene kant zegt de heer Monasch dat het gewoon niet werkt, maar aan de andere kant stelt hij dit voor starters keihard voor. Voor die groep mensen is het blijkbaar geen weggegooid geld en voor de rest wel.

Monasch

De heer **Monasch** (PvdA):

Ik zal het nog een keer proberen uit te leggen. Wij zeggen dat dit onvoldoende resultaat heeft. U subsidieert één extra verkochte woning à raison € 150.000. Dat is pure geldverspilling. Als het kabinet die maatregelen toch wil doorzetten, zouden wij graag zien dat ze op starters gericht worden. Zet een deel van het budget om in startersleningen zodat men goedkoper kan lenen. Daarmee kunnen we de starter zo veel mogelijk prikkelen. Dat is een keuze. De VVD maakt die keuze niet en wil het gewoon rondstrooien, want de Kerstman is toch in aantocht. Wij willen het geld echter heel gericht inzetten om de woningmarkt in beweging te krijgen.

Voorzitter. Ik zei het al: nrc.next-hoofdredacteur Rob Wijnberg merkte onlangs terecht op dat de werking van de vrije markt – waar het kabinet en de minister in zijn notities voor kiezen – is bedoeld om lage inkomens zo veel mogelijk aan hun lot over te laten en een sociaal vangnet voor de welgestelden op te bouwen. Daarom vraag ik de minister, maar ook de PVV en het CDA, met klem om nog eens goed te kijken naar de maatregelen waarvoor zij getekend hebben.

In de begroting ontbreekt helaas de wil, de passie om problemen in wijken en dorpen op het platteland aan te pakken. Er wordt wel aan gerefereerd, maar dat is het wel zo'n beetje. Er ligt nog een grote maatschappelijke en fysieke investeringsopgave om mensen en buurten er weer bovenop te krijgen. Op veel plaatsen kunnen investeringen van de grond komen door gericht een budget vrij te maken voor de dure binnenstedelijke bouw, het opkopen van verkrotte woningen en energiezuinige voorzieningen: een soort MIRT, maar dan voor stadswijken en dorpen, een stads- en dorpsvernieuwingsfonds om investeringen met een groot "multiply effect" mogelijk te maken. Ik praat nog niet eens over budgetten, maar is de minister bereid om dit politieke concept op te pakken en in het voorjaar met voorstellen te komen? Dat zou goed aansluiten bij zijn gedachten over de krimp. We kunnen projecten benoemen en er geld voor vrijmaken om investeringen op gang te brengen.

Mevrouw **De Boer** (VVD):

Volgens mij is er ook 15 mln. naar Groningen gegaan en eveneens naar Limburg. Is dat geld niet geschikt om voor zo'n fonds in te zetten? Waarom moet er telkens meer komen terwijl de bestuurders uit dezelfde provincies aangeven dat zij geen behoefte hebben aan meer geld, maar aan minder regels?

De heer **Monasch** (PvdA):

Het lijkt mij uitstekend om ook bij dit fonds te betrekken dat er minder regels komen. Daarin vinden wij elkaar. Er is echter ook een grote investeringsopgave. Wij moeten juist onrendabele investeringen mogelijk maken, bijvoorbeeld in binnenstedelijk bouwen of problemen op het platteland. In de hoorzitting hierover bevestigde Taco van Hoek, de directeur van het Economisch Instituut voor de Bouw, dat het fantastisch zou zijn als er zo'n budget kwam om die investeringen mogelijk te maken. Er zijn nog steeds herstructureringsopgaven die wij moeten financieren. Ik denk dat wij elkaar daarin kunnen vinden. De budgetten houden op. Wij moeten bekijken hoe wij in de toekomst budget vrij kunnen maken om de investeringen op gang te houden.

Mevrouw **De Boer** (VVD):

Hebt u enig idee waar die 15 mln. en nog eens 15 mln. aan zijn uitgegeven?

De heer **Monasch** (PvdA):

Vanzelfsprekend, maar dat is niet de vraag. Het gaat erom of wij als landelijke politiek nog steeds de verantwoordelijkheid zien in de krimpgebieden en de oude stadswijken, net zoals wij onze verantwoordelijkheid voor allerlei infrastructuurprojecten in het MIRT zien.

De **voorzitter**:

Tot slot, mevrouw De Boer.

Mevrouw **De Boer** (VVD):

Weet de heer Monasch ook waaraan het geld is uitgegeven? Hij zegt dat hij dat weet. Waaraan dan?

De heer **Monasch** (PvdA):

In Heerlen wordt het bijvoorbeeld gebruikt om woningen op te kopen in straten en buurten waar woningen langdurig te koop staan. Die langdurige leegstand leidt tot verkrotting of verloedering van de buurt. Vanuit deze middelen worden woningen opgekocht. In uw geliefde Groningen bekijkt men ook of men op die manier verloedering en verpaupering tegen kan gaan. Dat is precies een van de voorbeelden die ik in mijn tekst geef. Die opgave wordt alleen maar groter. Dat zien wij ook in alle trendreportages over de bevolkingsverdeling in Nederland. Laten wij dat oppakken.

Voorzitter. Terecht stelt de minister dat bewoners een belangrijke bijdrage leveren aan de wijk aanpak. Helaas stopt de minister in 2013 met zijn bijdrage aan het Landelijk Samenwerkingsverband Aandachtswijken ten behoeve van bewonersparticipatie. Is de minister bereid om naar middelen te zoeken om dit ook in de toekomst blijvend mogelijk te maken, gelet op het feit dat hij bewonersparticipatie zo belangrijk vindt?

De PvdA-fractie heeft verheugd kennisgenomen van de gisteren in het Europees Parlement aangenomen resolutie die een inkomensgrens in de sociale huursector uit den boze verklaart. Dit gebeurde met 488 tegen 133 stemmen. Deze grens is in strijd met hogere rechten van universele toegang en de noodzaak van een sociale mix in wijken en buurten. De PvdA-fractie gaat ervan uit dat de minister zich rekenschap zal geven van deze resolutie. Wij zullen daarop graag terugkomen bij de behandeling van het VAO of misschien het verlengde AO over de mogelijke staatssteun.

Ik rond af. Het zal ook de minister niet zijn ontgaan dat de nieuwbouwprijzen van koop- en huurwoningen de afgelopen jaren te fors zijn gestegen. Ik begon mijn betoog daar al mee. Wij vroegen daarom samen met de fractie van D66 om een onderzoek door de Kamer.

Mevrouw **Karabulut** (SP):

Ik kom terug op de Europese maatregel en de inkomensgrens van € 33.000. De heer Monasch weet ook dat dit uit de koker van de PvdA is gekomen, maar gelukkig is hij op dit punt positief bijgedraaid. Zegt hij met de kennis van nu: dat is dom geweest, dat hadden wij niet moeten doen?

De heer **Monasch** (PvdA):

De PvdA-fractie is geconfronteerd geweest met de nalatenschap van minister Dekker. Zij wilde een inkomens-

Monasch

grens van € 27.000. Vervolgens heeft Eurocommissaris Kroes geëist dat er een beslissing werd genomen, omdat zij wel vaker Nederland als beste jongetje van de klas wilde voordragen. In die onderhandeling is gekozen voor € 33.000 omdat anders een eenzijdige beschikking had plaatsgevonden. Vanaf mijn woordvoerderschap hebben wij hier meteen gezegd: doe dat niet. Want wat was er gewijzigd? De EU vond dit niet langer nodig. De Eurocommissaris voor Handel heeft dit bijvoorbeeld uitgesproken. En doe het ook nu niet, zeiden wij, want er is een crisis op de woningmarkt, dus wacht er in ieder geval mee. Dat was helaas aan dovemansoren gericht. Die inkomensgrens had men niet moeten invoeren. Nu Europa, dat ons het mes op de keel heeft gezet, is bijgedraaid, zijn wij heel positief en vragen wij te stoppen met die inkomensgrens.

Mevrouw Karabulut (SP):

Ik ben blij te horen dat de PvdA-fractie, weliswaar in andere bewoordingen, nu zegt: stom, dat hadden wij nooit moeten doen. Ik kom op een ander punt. Ik las deze week een mooi artikel in Het Financieele Dagblad, waarin de partij van de heer Monasch zegt: wij moeten ook niet meer dat eigen woningbezit stimuleren en heilig verklaren. Begrijp ik hieruit dat hij terugkomt van het beleid van de afgelopen jaren, waarin hij het eigen woningbezit wel propageerde en vooropstelde? Zegt hij: met de kennis van nu moeten wij dit ook niet meer doen en hadden wij dat niet moeten doen?

De heer Monasch (PvdA):

Het verschil tussen altijd langs de zijlijn staan en nee roepen en het nemen van bestuurlijke verantwoordelijkheid leidt ertoe dat je op gegeven moment zegt: als Europa eenzijdig die liberale maatregel oplegt, dan maar een beter, misschien second best, resultaat. Als je langs de zijlijn was blijven staan, was de inkomensgrens € 27.000 geworden doordat de SP-fractie nee had gezegd. Dat was een. Ten tweede ...

De voorzitter:

Dank u wel.

De heer Monasch (PvdA):

Ik word steeds geïnterrumpeerd, dus ik weet niet waar de scheidslijn ligt tussen ... U wordt steeds minder soepel, merk ik.

De voorzitter:

Nee, helemaal niet. Nu staat uw tijd stil, maar ik waarschuw u dat u al over uw tijd heen bent, mocht u dat zijn ontgaan. Het woord is aan mevrouw Karabulut.

De heer Monasch (PvdA):

Nee, ik ben nog bezig met mijn beantwoording. Ten tweede hebben wij in die discussie gezegd: let even op, wij zijn hartstikke voor het stimuleren van eigenwoningbezit, dat is prima. Wij willen ook dat mensen zelf de keuze kunnen maken. Zij moeten niet een richting worden opgeduwd. Je ziet dat de bank nog steeds alleen hypotheek aanbiedt alsof mensen 30 of 40 jaar bij dezelfde baas werken. Je hebt zzp'ers en mensen die door de gezinsverdunding wat kleiner willen wonen of tijdelijk een huurwoning willen. Zorg nu dat je het woningaanbod zo gemêleerd mogelijk maakt, dus zorg voor een goed aanbod van koopwoningen, maar ook van huurwoningen. De verhouding is nu ongeveer 60%-40%. De vraag in die discussie

vond ik heel interessant. Ik hoop dat mevrouw Karabulut die ook oppakt. Er is gevraagd om goed te kijken waaraan mensen de komende jaren behoefte hebben.

Mevrouw Karabulut (SP):

Ik proef hier toch een tikkeltje politiek opportunisme, zeker wat de inkomensgrens voor sociale huurwoningen betreft. De heer Monasch gebruikt nu exact dezelfde argumenten als de minister nog steeds gebruikt, maar dat terzijde. Het is soms moeilijk om te zeggen dat men iets nooit had moeten doen. Zegt de heer Monasch nu over het stimuleren van het kopen van woningen: dit is inderdaad geen heilig huisje meer voor de PvdA-fractie en dat zullen wij niet vooropstellen: eerst sparen en dan kopen?

De heer Monasch (PvdA):

Wij willen dat burgers het huis niet meer zien als een fiscale jackpot, als een object waaruit je zo veel mogelijk schulden opneemt. Wij willen dat mensen verantwoord omgaan met hun woning en naar een regime toegaan waarbij zij bezit opbouwen. Dat is een totaal andere benadering dan die nu in de markt zit. Het zat al in het verkiezingsprogramma en wij willen het nog meer benadrukken, gelet op de schuldencrisis in Europa en gelet op de crisis in de woningmarkt.

D66 en de Partij van de Arbeid willen graag een stap verder zetten en een bijdrage leveren aan een betaalbaar aanbod van woningen. Wij stellen daarom een award voor voor de beste betaalbare woning; kwalitatief goede en betaalbare, dus energieneutrale woningen, gericht op verschillende inkomensgroepen. Dus niet: bouw maar en we zien wel wat het kost, maar gericht op de maximale woonlasten van mensen. Is de minister bereid om een bedrag van € 100.000 in zijn budget voor onderzoek vrij te maken om deze award en deze uitdaging neer te leggen in de samenleving? Bouw eens gericht op wat inkomensgroepen maximaal aan woonlasten aankunnen! Daarbij is een belangrijk onderdeel dat het energieneutraal moet zijn.

Te weinig mensen kunnen verhuizen naar of wonen op de plek van hun voorkeur. De Partij van de Arbeid verzoekt de minister dringend om zich niet blind te staren op de maatregelen uit het regeerakkoord die geen of zelfs een tegenovergesteld effect hebben, zoals de verhuisboete.

De heer Verhoeven (D66):

Naast de goede punten die ik vooral aan het einde van het betoog van de heer Monasch hoorde, heb ik toch nog twee vragen. De Partij van de Arbeid is al ruim een jaar bezig met een nationaal woonakkoord. Er is een deskundigenberaad om de top en de heer Cohen heen geformeerd om dat vorm te geven. Klopt het dat er ook gesproken is over een maatregel om de huren wat meer te liberaliseren en vrij te geven om de boel meer in beweging te brengen?

De heer Monasch (PvdA):

Mijnheer Verhoeven, wij zijn een open partij. Weet u wie wij zelfs hebben uitgenodigd? De heer Van Blokland van de IVBN, de Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed, Nederland. Er is alle vrijheid om met elkaar te praten. Weet u wie er ook was? Een vertegenwoordiger van Vesteda, een aanbieder van dure huurwoningen in het boven- en middensegment, om met elkaar te bespre-

Monasch

ken waar de ruimte zit. Als je de woningmarkt wilt openbreken, moet je openstaan.

De heer **Verhoeven** (D66):

Dat de PvdA een open partij is, hebben wij gemerkt, want De Pers schreef dat de Partij van de Arbeid de hypotheek-renteaftrek wilde afschaffen. Vervolgens kwam de heer Cohen heel snel met een berichtje naar de Volkskrant om te zeggen dat dat toch niet helemaal klopte. De openheid van de Partij van de Arbeid hebben we de afgelopen dagen weer fraai kunnen aanschouwen, waarvoor heel veel dank. Maar wat willen jullie? Wat wil de PvdA nou eigenlijk met het afschaffen van de hypotheekrente? Afschaffen zoals werd gemeld, of toch weer twijfelen en iets anders doen?

De heer **Monasch** (PvdA):

Ik ben erg blij dat de woordvoerder van D66 ons zo nauwgezet volgt en in de gaten heeft wanneer er flauwekul in de media staat, want dat bericht was totale onzin.

De heer **Lucassen** (PVV):

Het is natuurlijk het seizoen, maar ik hoor de heer Monasch de zwartepiet over de inkomensgrens toeschrijven naar mevrouw Dekker en mevrouw Kroes. Uiteindelijk heeft het kabinet-Kok ons sociale stelsel ten onrechte als staatssteun aangemeld bij de Europese Unie. Daar begon het probleem. Mijnheer Monasch heeft duidelijk aangegeven dat de onderhandelingsvaardigheden van minister Van der Laan en minister Vogelaar, ministers van de Kroon geleverd door de PvdA, geleid hebben tot een heel slechte inkomensgrens van € 33.000. Welke andere grens stelt u voor, mocht er sprake blijven van een grens?

De heer **Monasch** (PvdA):

Je moet wel lef hebben om deze stelling te poneren. U bent teruggefloten, eerst door deze minister en daarna door uw partijleider. De heer Wilders kwam hier persoonlijk zitten met mevrouw Agema erbij om uw handtekening van de motie af te houden ...

De **voorzitter**:

Geen u alstublieft.

De heer **Monasch** (PvdA):

De heer Lucassen moest zijn handtekening van de motie van mevrouw Karabulut houden. Vervolgens moest hij een halve minuut voor de stemming ook nog eens aangeven dat hij tegen de motie ging stemmen. Waar haalt hij het lef vandaan om naar iemand in dezen een wijzende vinger uit te steken?

De heer **Lucassen** (PVV):

Mijnheer Monasch voert hier een fraai stukje cabaret op, mijn complimenten daarvoor, maar het is totaal geen antwoord op mijn vraag. Mijnheer Monasch geeft aan dat de € 33.000 een slechte grens is en dus slecht is onderhandeld door ministers van de Kroon, geleverd door de PvdA in het vorige kabinet. Het is een slechte erfenis van de PvdA waar wij nu mee te maken hebben. Wat is dan een betere inkomensgrens?

De heer **Monasch** (PvdA):

Ik heb zo-even al aangegeven dat er de keuze was tussen een eenzijdige maatregel opgelegd door EU-commissaris Kroes die richting de € 27.000 zou gaan, en een se-

cond-bestoplossing. We hebben meteen vanaf het begin gezegd: doe het niet. Het is jammer dat uw handtekening en uw stem uiteindelijk verloren gingen. Als de markt het niet bouwt, is het een kwestie van de publieke zaak en hebben woningcorporaties een taak. Dat is een heel duidelijke grens. Die is ook niet ideologisch bepaald. Dan kun je als woningcorporatie ook meebewegen. Dus als het weer goed gaat met de markt, is er meer ruimte voor beleggers. Die bouwen nu niet. Dat blijkt uit alle cijfers en ook uit de gegevens met betrekking tot het centraal fonds. Dus geef dan wat meer ruimte aan corporaties. Gaat het beter met de markt, dan kunnen corporaties weer wat terugtreden en kunnen ze eventueel een deel van het bezit dat ze hebben voor middeninkomens, verkopen.

De **voorzitter**:

Conclusie. Slotvraag.

De heer **Lucassen** (PVV):

De conclusie is dat de heer Monasch wijst op moties. Echter, de laatste motie over het protesteren tegen het vaststellen van deze grens heeft de PVV gewoon gesteund. Dus blijf bij die motie, zou ik de heer Monasch willen meegeven. Het is mij overigens nog steeds niet duidelijk wat de PvdA er nu mee wil. Ik houd mijn hart vast welke kant de PvdA de komende tijd op gaat draaien.

De heer **Monasch** (PvdA):

Ik ben blij dat de heer Lucassen nu wel uitspreekt dat hij dicht bij die motie zal blijven. De norm is heel duidelijk: als de markt het niet bouwt, is het iets van de publieke zaak.

Mevrouw **De Boer** (VVD):

Naar aanleiding van al die gesprekken die u met uw partijtop deze week hebt gevoerd, is mijn vraag wat er nu waar is van het bericht dat mensen met een inkomen lager dan € 40.000 geen eigen woning meer zouden mogen kopen.

De heer **Monasch** (PvdA):

Ook dat is weer selectief winkelen. Als u hebt opgelet is maandag in de commissie-De Wit ...

De **voorzitter**:

U moet echt proberen via de voorzitter te spreken.

De heer **Monasch** (PvdA):

Voorzitter. Afgelopen maandag is in de commissie-De Wit de zorg geuit dat heel veel mensen hun hypotheek niet meer kunnen aflossen, dat er huisuitzettingen dreigen. Een van de punten die naar voren kwamen, is dat dit met name geldt voor mensen met een inkomen tot rond de € 35.000. Toen heeft een van de deelnemers aan dat gesprek gezegd: we moeten oppassen dat we mensen een huis opdringen als daarmee de betaalbaarheid wat betreft hun eigen portemonnee in gevaar komt. Het is namelijk heel kwetsbaar. Als de rente maar iets stijgt of de waarde van je woning maar iets daalt en je je hypotheek moet oversluiten, komt de vraag naar voren of je dan nog wel aan je verplichtingen kunt voldoen. Dat blijkt ook, want er zijn steeds meer schrijnende berichten over huisuitzettingen.

Monasch

Mevrouw **De Boer** (VVD):

Volgens mij is er geen sprake van mensen huizen opdringen. Dat is nooit aan de orde geweest. Nogmaals de vraag: wil de PvdA eigenlijk liever dat deze groep mensen geen eigen woning meer kan kopen?

De heer **Monasch** (PvdA):

Dat is een individuele keuze die je maakt. We hebben hier met elkaar regels vastgesteld. Die worden onder andere door de AFM opgelegd, waarbij de bank met de potentiële koper kijkt of laatstgenoemde op basis van zijn inkomen de koop van een huis aankan. In een aantal gevallen zal dat best kunnen. Bij mevrouw De Boer in Groningen kun je een huis kopen voor € 90.000. Dat zal dan waarschijnlijk zeer goed lukken, dus dat is geen enkel probleem. Zeker in de afgelopen tien jaar zijn er echter hypotheek afgesloten door mensen bij wie het water nu echt tot aan de lippen stijgt en voor wie huisuitzetting dreigt; ze krijgen nog even ruimte van de banken, maar over een, twee of drie maanden worden ze uit hun huis gezet.



Mevrouw **De Boer** (VVD):

Voorzitter. De woningmarkt staat er nog steeds niet goed voor. Onlangs hebben we de overdrachtsbelasting van 6% naar 2% verlaagd voor de periode van een jaar. Aanvankelijk leidde dit tot een toename van het aantal bezichtigingen en het derde kwartaal is gelukkig afgesloten met een 4%-toename van het aantal woningverkopten ten opzichte van het derde kwartaal vorig jaar. Een plus is een plus, dus dit is winst. De woningmarkt laat zich echter niet direct aansturen en wordt sterk beïnvloed door de onrust rond de euro, de positie van de banken en de pensioenfondsen. Naast de woningmarkt is er leegstand op de kantorenmarkt en in toenemende mate in winkelgebieden. In de kantorenmarkt is de leegstand opgelopen tot 14%. De verwachting is dat dit verder zal stijgen. De leegstand in winkelgebieden is inmiddels 8% door de economische situatie en een toename van de verkopen op internet. De gemiddelde leegstand in winkelruimte is normaal gesproken 4% tot 5%. En toch, een crisis biedt ook kansen. Kansen voor minder regels. Amsterdam, dat toch de sterkst gereguleerde woningmarkt van Nederland heeft, gaat binnenstedelijk kavels in particulier opdrachtgeverschap uitgeven. Het gaat om minder regels en meer consumentgericht bouwen. In Almere loopt dat immers ook heel goed. Het minimaliseren van de regels in het Bouwbesluit staat voor het komende jaar op de agenda. In ieder geval zijn er met het nieuwe Bouwbesluit kansen voor de verbouw van kantoren en winkels. Met een snelle bestemmingsverandering moeten we resultaat boeken in de verbouw naar woningen. Woningen hebben we, in tegenstelling tot kantoor- en winkelruimte, hard nodig. Dit kan nu met het nieuwe Bouwbesluit.

Minder regels leiden tegelijkertijd tot uitdagingen voor de bouwsector. Minder regels moet leiden tot meer innovatie. Ik wil de bouw oproepen om kansen te grijpen. Een heel belangrijke kans ligt op het gebied van het energiezuiniger maken van woningen. Consumenten zijn nog wantrouwend. Energie zal echter steeds duurder worden en investeringen in het energiezuiniger maken van woningen zullen dan ook steeds aantrekkelijker worden. Het is nu alleen ingewikkeld en niet duidelijk voor de consument. Laatst in Sneek heb ik gezien dat communicatie met bewoners in die zin heel belangrijk is. De bouw

moet laten zien wat hij kan en wat dit oplevert op het gebied van energiebesparingen. Dat betekent wel dat je in de bouw kennis moet bundelen en de consument moet opzoeken.

De regelgeving draagt daar niet altijd in positieve zin aan bij. Energieslurpende warmtepompen – er zijn ook heel goede warmtepompen – kunnen leiden tot een hoger energielabel, maar ook tot hogere energierekeningen, getuige de situatie in een woonwijk in Zutphen. Daarom heeft de VVD-fractie met de fractie van D66 een motie ingediend bij het Bouwbesluit om in het licht van de EPC, de wettelijke normering, te bevorderen dat de eindgebruiker een lagere energierekening krijgt. De vraag is alleen hoe. Als je je woning energiezuiniger wilt hebben, hoe doe je dat dan? Wie kun je dan bellen? Als mijn kraan kapot is, bel ik de loodgieter. Hangt mijn deur uit het lood, dan bel ik de timmerman. Maar wie kan ik bellen voor een lagere energierekening? Wanneer kunnen we de verkenning van niet-fiscale prikkels tot energiebesparing, een post in de begroting, verwachten? Ik stel voor een energieloket te openen. Ik hoor graag een reactie hierop van de minister. Het gaat met name om investeringen door particulieren in hun eigen woning.

Op een aantal verschillende terreinen kunnen we successen boeken.

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks):

Ik weet niet of mevrouw De Boer al klaar is met het blokje over energiebesparing, maar ik wil even teruggaan naar haar punt over leegstandbestrijding. Is mevrouw De Boer klaar?

Mevrouw **De Boer** (VVD):

Ik ben flexibel.

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks):

Prima, het lijkt me wel zo netjes om dat even af te wachten. Dan kom ik bij mijn punt over de leegstandbestrijding. Mevrouw De Boer en ik zijn een tijd geleden op werkbezoek geweest in de gemeente Utrecht. Wij zijn daar ook langs een locatie gekomen die leegstond en waar niks gebeurde. Er kunnen 500 woningen op gebouwd worden, maar dat gebeurt niet omdat de eigenaar de locatie voor een te hoge prijs te koop heeft staan. De eigenaar is het Rijk; het gaat namelijk om een defensie-terrein. Wat zou volgens mevrouw De Boer een oplossing zijn om ervoor te zorgen dat er op die locatie wel wordt gebouwd?

Mevrouw **De Boer** (VVD):

Uiteindelijk is het aan de partijen om dat zelf uit te maken. Om te beginnen moet er een belangstellende zijn, misschien wel een projectontwikkelaar of de gemeente, die daarover in overleg treedt met het Rijk. Het gaat me iets te ver om hier nu heel concreet grondonderhandelingen met u te voeren.

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks):

Het is ook zeker niet mijn bedoeling om grondonderhandelingen te voeren. De wethouder heeft toen heel duidelijk aangegeven dat het probleem is dat het Rijk zich hier de markt uit prijst. Er wordt een te hoge prijs gevraagd en ondertussen gebeurt er niets. Het kost het Rijk geld. De locatie blijft leegstaan. Er zijn geen woningen. Dat is toch een probleem? Ik wil graag de stenen in beweging brengen. Ik hoor graag van mevrouw De Boer of zij dat ook wil

De Boer

en of ze samen met mij wil kijken of we voorstellen kunnen maken om dat te bevorderen.

Mevrouw De Boer (VVD):

In zijn algemeenheid wil ik wel met GroenLinks concluderen dat de grondprijzen sterk zijn gestegen de afgelopen jaren. Ze zijn in het algemeen te hoog. In deze concrete situatie kan ik heel moeilijk beoordelen of de grondprijs te hoog is, maar in zijn algemeenheid deel ik de mening van mevrouw Voortman.

De heer Verhoeven (D66):

Ik wil even aansluiten bij het punt over de leegstand. We hebben daarover afgelopen maandag een debat gehad, waar mevrouw De Boer niet bij kon zijn. Daar gaat het nu niet om. Is de VVD-fractie bereid om naast minder regels – daar praat mevrouw De Boer vaak over – ook naar andere maatregelen te kijken, bijvoorbeeld fiscale maatregelen om de leegstand aan te pakken? Zo kan de verstoorde markt, die totaal op hol geslagen vastgoedmarkt, weer een beetje worden genormaliseerd.

Mevrouw De Boer (VVD):

Ik constateer dat de heer Verhoeven kennelijk mijn collega-woordvoerder Johan Houwers heeft getroffen in deze zelfde commissie. De heer Verhoeven zal mijn collega ongetwijfeld dezelfde vraag hebben gesteld. Ik zal daarop ongetwijfeld hetzelfde antwoord geven.

De heer Verhoeven (D66):

Ik heb die vraag niet gesteld aan de heer Houwers.

Mevrouw De Boer (VVD):

De heer Verhoeven bedoelt volgens mij dat de prijzen van leegstaand onroerend goed lager moeten worden. De VVD is van mening dat de markt dit zelf zal oppakken. Uiteindelijk zal het kantoor immers niet worden gevuld en een niet verhuurd kantoor kost uiteindelijk geld. De eigenaar zal zich uiteindelijk gedwongen zien om het kantoor af te waarden. Je begeeft je toch een beetje op glad ijs als je het Rijk fiscale prikkels daartoe laat geven. Daarmee wordt immers echt ingegrepen in een markt die zich uiteindelijk ook zelf kan bedruipen. Je ziet immers dat steeds meer kantoren een andere functie krijgen of bijvoorbeeld tot woningen worden verbouwd.

De heer Verhoeven (D66):

Ik vroeg het aan de PVV. De PVV zei indertijd dat zij geen fiscale maatregelen wilde. Ik vraag het aan de VVD omdat mevrouw De Boer in haar antwoord op mijn eerste vraag zei dat de markt dat zelf moet regelen. Het is echter juist de vastgoedmarkt die door mechanismen totaal op hol geslagen is. Daardoor is er gebouwd terwijl daaraan geen behoefte was en daardoor is het veel aantrekkelijker om iets nieuws te bouwen dan om een bestaand gebouw te verbouwen. Het is toch juist de markt die totaal op hol is geslagen? Dan moet je toch juist iets doen om die markt weer in het gareel te krijgen?

Mevrouw De Boer (VVD):

Het is natuurlijk nooit aantrekkelijk geweest, voor welke projectontwikkelaar dan ook, om te bouwen voor leegstand. Natuurlijk heb je altijd liever een huurder in je pand, want anders levert het helemaal niks op. Zo groot kan die fiscale prikkel volgens mij nooit zijn. De VVD is oprecht van mening dat je via het Bouwbesluit, via min-

der regels, leegstaande kantoorgebouwen een andere functie kunt geven, bijvoorbeeld een woonfunctie.

De heer Verhoeven (D66):

Het is een illusie om te denken dat men met iets minder regels 7 miljoen m² kantoor had kunnen voorkomen. Dan had je er echt voor moeten zorgen dat die markt werkt volgens het mechanisme van vraag en aanbod. Dat is nou juist niet het geval, want het is voor vastgoedpartijen wel aantrekkelijk om te bouwen voor leegstand. Dat is de afgelopen tien jaar in Nederland namelijk gebeurd. Graag hoor ik van mevrouw De Boer waarom wij niet iets meer kunnen doen dan alleen wat regeltjes schrappen om daarmee zogenaamd het hele probleem op te lossen.

De voorzitter:

U moet echt korter interrumperen, mijnheer Verhoeven.

Mevrouw De Boer (VVD):

Ik wil het fiscaal niet leuker maken dan het is. Die regels zijn een belangrijk signaal voor de eigenaren van de leegstaande kantoorgebouwen; dat is een impuls om te bekijken welke andere functie het kantoorgebouw kan krijgen. Een leegstaand gebouw levert immers niks op.

Op verschillende terreinen kunnen wij successen boeken, maar niet van vandaag op morgen. Veel mensen zitten stil omdat zij eerst hun woning willen verkopen. Dat haalt de doorstroming uit de markt. Ook zijn er mensen die nu een groot probleem hebben omdat zij lange tijd twee woningen bezitten. Dat betekent immers dubbele hypotheeklasten. Het verhuren van de tweede woning is in de praktijk niet zo gemakkelijk. Banken geven in veel gevallen geen toestemming omdat een woning die wordt verhuurd, minder waard is. Hiervoor is al een aantal jaren geleden de Leegstandswet in het leven geroepen. Onder de Leegstandswet kunnen woningen voor de periode van één tot maximaal vijf jaar worden verhuurd. Een huurovereenkomst onder de Leegstandswet valt niet onder de desbetreffende stringente bescherming van het Burgerlijk Wetboek. De Leegstandswet kent een minder verregaande huurbescherming. Alleen als de opzegtermijnen niet in acht worden genomen, valt de huurovereenkomst wel onder de huurbescherming. Dan krijg je de huurder er niet meer uit bij verkoop van de woning. Dat is een groot nadeel. Daar komt bij dat voor verhuren onder de Leegstandswet een gemeentelijke vergunning nodig is. Gemeentelijke vergunningen zijn tijdrovend en kostbaar en moeten ieder jaar opnieuw worden aangevraagd. Het kan wel acht weken duren voordat iemand een vergunning heeft. De kosten variëren bovendien van een paar tientjes tot honderden euro's per vergunning. Wat voegt de gemeentelijke vergunning eigenlijk toe? Naast de vergunning onder de Leegstandswet moet er in het geval van een huisvestingsverordening soms ook nog een vergunning worden afgegeven. Daarbij wordt en passant ook nog even de hoogte van de huur vastgesteld. Uit de vele e-mails die ik heb ontvangen, wil ik graag een aantal voorbeelden geven van de zogenaamde voorwaarden die gemeenten dan stellen aan het afgeven van zo'n vergunning. De gemeente wil bijvoorbeeld een kopie van de akte van levering van de woning. Zij wil stukken inzien waardoor het voldoende aannemelijk is dat de woning waarop de aanvraag betrekking heeft, leeg staat. Of de gemeente wil een verklaring van een makelaar waaruit blijkt dat de woning op het moment van de aanvraag te koop staat en in de zes maanden daarvoor te koop heeft gestaan voor

De Boer

ten minste een marktconforme prijs. In het geval dat de huurder en de verhuurder een hogere huurprijs overeenkomen, geldt de door de gemeente vastgestelde, in de vergunning vermelde huurprijs. Overigens zijn dit citaten; het klinkt vrij ingewikkeld. In ieder geval is in de vergunning de vermelde huurprijs opgenomen, waarbij melding moet worden gemaakt van de vergunning, het tijdvak waarvoor deze is verleend en de maximale netto huurprijs per maand. Ik vraag oprecht wat dit toevoegt. Banken beschikken over alle informatie, namelijk financiële informatie en gegevens over de aankoop van de woning destijds door de eigenaar. Deze vergunning is overbodige bureaucratie. Gelukkig hebben wij een doelstelling in het regeerakkoord voor het schrappen van regels en deze regel lijkt mij daarvoor heel geschikt.

Banken zijn huiverig om toestemming te geven voor verhuur. De VVD-fractie doet een voorstel voor de regelen vergunningvrije huurovereenkomst met een bepaalde opzegtermijn als enige eis. Huurder en verhuurder komen in onderling overleg de hoogte van de huur overeen. De verhuurder heeft hierbij baat, want hij ontvangt in ieder geval huur. Het is echter niet dermate lucratief dat er een nieuwe huurmarkt ontstaat. De huurder kan immers korting bedingen op de hoogte van de huur omdat hij het risico loopt dat hij de woning ieder moment moet verlaten.

De heer **Van Bochove** (CDA):

Vanochtend heb ik deze vraag ook aan mevrouw Ortega gesteld, want zij hield een min of meer vergelijkbaar betoog. Mevrouw De Boer refereert aan de Leegstandwet. Zij zegt dat in deze wet termijnen zijn vastgelegd. Vervolgens zegt zij in haar betoog: als je de termijnen voorbij bent of je bent ze vergeten, zit je vast enzovoort; je zou die mogelijkheid eigenlijk moeten opheffen. Betekent dit dat mevrouw de Boer de Wet op de huurbescherming toch maar eens wil aanpassen?

Mevrouw **De Boer** (VVD):

Momenteel is, naast de Leegstandwet, verdergaande huurbescherming geregeld in het Burgerlijk Wetboek. Dit zijn twee soorten huurbescherming naast elkaar. Ik kan nog een stap verdergaan waarbij andere, ook tijdelijke, huurvergunningen, worden afgegeven. Ik noem de anti-krakvergunning die ook een bestaande vergunning op de markt is geworden. Hier heb je de bestaande huurbescherming en daar heb je de Leegstandwet. Ik pleit ervoor de Leegstandwet te versoepelen om het verhuren van de tweede, te koop staande woning soepeler en makkelijker te maken voor de verhuurder, zodat die toch nog iets opbrengt in plaats van alleen dubbele hypotheeklasten.

De heer **Van Bochove** (CDA):

Mevrouw De Boer zegt dus: we moeten de Leegstandwet verruimen. Kunnen we van haar een initiatief op dit punt verwachten?

Mevrouw **De Boer** (VVD):

Ik verzoek de minister en de Kamer om te bekijken hoe we de Leegstandwet kunnen versoepelen. Het CDA en de VVD hebben als gemeenschappelijke doelstelling in het regeerakkoord, gedoogd door de PVV: minder regels, minder bureaucratie. Dit is een mooi voorbeeld van overbodige bureaucratie die wij kunnen schrappen. Wat voegt die vergunning nu toe? Ja, ik wil nagaan hoe je de regels onder de Leegstandwet zodanig kunt versoepelen dat het voor mensen aantrekkelijker wordt om de woning voor

een bepaalde periode te verhuren, en de banken, als de woning te koop staat, zullen zeggen dat de huurovereenkomst niet vervalt na de bestaande huurbescherming, waardoor de huurder er nooit meer uit kan worden gezet. Dat wil ik hiermee voorkomen. Ik wil bereiken dat de banken het aantrekkelijk vinden.

Mevrouw **Ortega-Martijn** (ChristenUnie):

Wat mevrouw De Boer naar voren brengt, klinkt mij natuurlijk als muziek in de oren. Het is heel fijn te horen dat ook mevrouw De Boer de Leegstandwet zou willen versoepelen. Er is nog een ander probleem, namelijk dat banken wat huiverig zijn om toestemming te geven waardoor mensen een vergunning kunnen krijgen. Wat moet er naar de mening van mevrouw De Boer gebeuren om de koudwatervrees bij de banken weg te nemen?

Mevrouw **De Boer** (VVD):

Ik wil dit bereiken door de vergunning te versoepelen. Je hoort enerzijds allerlei geluiden en je leest ook in de krant dat banken gemakkelijker een hypotheek zouden moeten verstrekken. Anderzijds weten wij allemaal hoe de bubbel in de markt is ontstaan, namelijk doordat de banken hun eigen gedragscode niet eens hebben nageleefd. Het is ook logisch dan banken huiverig zijn om toestemming te geven voor de verhuur. Zij doen het in voorkomende gevallen wel, maar ze zijn er wel huiverig voor, want stel je voor dat je de opzegtermijn vergeet, dan valt de huurovereenkomst onder de verdergaande huurbescherming en dan krijg je de huurder er never nooit niet uit. Het is dus logisch dat banken zeggen: daarin stellen we ons een beetje terughoudend op. Door het versoepelen van de Leegstandwet zullen banken denken: we weten zeker dat als de woning wordt verkocht, de huurder daadwerkelijk binnen een aantal maanden eruit gaat, zodat de woning kan worden verkocht en de hypotheekschuld keurig wordt afbetaald. Alle partijen zijn dan tevreden.

Mevrouw **Ortega-Martijn** (ChristenUnie):

Het is de vraag of de werkelijkheid zo in elkaar steekt. Mijn vraag heeft hiermee te maken. Nu is het zo dat banken toestemming geven onder allerlei voorwaarden. Is het misschien een idee dat banken met elkaar, wellicht in samenspraak met de AFM, proberen te komen tot een soort gedragscode of een set van criteria op dit gebied? In dat geval hanteren ze dezelfde regels. Anders krijgt bijvoorbeeld iemand met een hypotheek bij de ABN AMRO het wel en iemand met een hypotheek bij een andere bank niet.

Mevrouw **De Boer** (VVD):

Ik ben van de partij die een beetje concurrentie tussen banken wel gezond vindt. Als banken onderling allerlei afspraken gaan maken, zal de AFM zeggen: dat keuren wij niet goed, want zo wordt de markt verpest. Ik ben er dus terughoudender in dan mevrouw Ortega.

Mevrouw **Ortega-Martijn** (ChristenUnie):

Het heeft niet zozeer te maken met concurrentie maar met welke mogelijkheden wij kunnen bieden om de woningmarkt uit het slop te halen. Als de ene bank het wel doet en de andere niet, dan is dat ook niet goed. Op welke manier kunnen wij banken zover krijgen dat ze allemaal hun uiterste best doen om het waar mogelijk te gunnen?

De Boer

Mevrouw **De Boer** (VVD):

Dat kan door die banken met elkaar te laten concurreren. De overheid moet geen set aan criteria opleggen waaraan die banken moeten voldoen. Banken moet nu inzien dat dit soort huurovereenkomsten niet vallen onder de verregaande huurbescherming en dat het dus geen probleem is als woningen worden verhuurd. Daarmee heeft de verhuurder, de eigenaar van de woning, inkomsten om te voldoen aan zijn hypotheekverplichtingen.

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks):

Mevrouw De Boer zei net: dan zijn alle partijen tevreden. Volgens mij ziet ze daarbij één partij over het hoofd: de huurder. In het kader van de Leegstandwet is het al mogelijk dat je een woning tijdelijk verhuurt. Daarin hoeft dus geen belemmering te zitten. Begrijp ik goed dat de VVD de wetgeving zo wil aanpassen dat de huurbescherming wordt aangetast? Als dat zo is, is het onzin om te beweren dat alle partijen tevreden worden gesteld. De VVD laat huurders dan, wederom trouwens, gewoon vallen.

Mevrouw **De Boer** (VVD):

Huurders zijn vrije contractanten. Zij kunnen er ook voor kiezen om een woning niet te huren. Wij dwingen mensen dus niet om een woning te huren. Huurders zijn hiermee overigens wel degelijk geholpen. Zij kunnen op elk moment, als de woning wordt verkocht, gedwongen zijn om de woning te verlaten. In dat licht kun je als huurder een lagere huur bedingen, wat heel aantrekkelijk kan zijn. Overigens zie je dat nu al in de antikraakwereld. Mensen blijven verhuizen, maar betalen ook blijvend een lage huur, naar ieders tevredenheid.

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks):

Precies, daar gebeurt het dus al. Wat wil mevrouw De Boer dan nog specifiek extra regelen voor mensen die hun koopwoning willen verhuren?

Mevrouw **De Boer** (VVD):

De Leegstandwet, die specifiek voor die tweede te koop staande woning is bedoeld, wil ik versoepelen. Onder de huidige regels worden extra eisen gesteld die niets toevoegen, zoals die gemeentelijke vergunning. Wat voor voorwaarden kan een gemeente bijvoorbeeld stellen om die vergunning niet te verlenen? Criteria daarvoor zijn niet te bedenken, dus die vergunning voegt niets toe. Bovendien loop je het gevaar dat als je bepaalde termijnen overschrijdt, je alsnog onder die verregaande huurbescherming valt, zodat de woning niet kan worden verkocht. Die twee dingen wil ik bestrijden. Laten we bekijken of we de Leegstandwet op deze punten kunnen versoepelen, zodat een tweede woning makkelijker kan worden verhuurd.

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks):

Dit zal er alleen maar toe leiden dat de huurbescherming op allerlei andere plekken wordt aangetast. Dat gaat de GroenLinks-fractie veel te ver.

Mevrouw **De Boer** (VVD):

Ik kan daar alleen op zeggen dat de Tweede Kamer daar zelf bij is.

De heer **Lucassen** (PVV):

Wij horen het verhaal van mevrouw De Boer met belangstelling aan. De Leegstandwet is een heel goed instru-

ment voor huiseigenaren die tijdelijk in de knoei zitten met een dubbele woning. Zodra echter het idee van mevrouw De Boer de huurbescherming of het woningwaarderingssysteem raakt, zullen wij dat heel kritisch bekijken, want wij vinden de bescherming van de huurders een groot goed.

Ik hoorde mevrouw De Boer zeggen dat er ook zorgen zijn over de verschillende tarieven die door de gemeenten gehanteerd worden en de verschillende wachttijden die daar zijn. Ook het overleg met de banken verloopt wat minder soepel. Is het niet beter de minister op te roepen om op die punten het succes te vinden, voordat een grote ingreep op het vlak van de Leegstandwet plaatsvindt?

Mevrouw **De Boer** (VVD):

De heer Lucassen bedoelt het overleg met de banken?

De heer **Lucassen** (PVV):

Ik noem twee sporen. Mevrouw De Boer wees op twee problemen. Het eerste probleem is dat de banken koudwatervrees hebben bij het tegemoetkomen van de woning-eigenaren. Dat kan misschien door de minister in overleg worden opgelost. Het tweede probleem wordt gevormd door de verschillende tarieven en de verschillende termijnen die gehanteerd worden door de gemeenten. Ook dat kan wellicht door de minister worden aangepakt.

Mevrouw **De Boer** (VVD):

Op die manier reguleren wij alleen maar verder. Ik wil een ander aan de vrijheid van de verhuurder en de huurder overlaten, opdat de woning sneller en beter kan worden verhuurd. Nu duurt het maanden. Gisteren nog kreeg ik een e-mail van Henk en Ingrid. Zij willen graag de tweede woning verkopen en vragen zich af wat de door de gemeente gestelde voorwaarden toevoegen. Vorig jaar betaalden Henk en Ingrid in hun gemeente twee tientjes voor de verlenging van de vergunning, maar dit jaar betalen zij ineens € 116. Ik kan de e-mail doorsturen naar de heer Lucassen.

Laten wij kijken hoe wij de regels onder de Leegstandwet kunnen versoepelen. Daarmee komen wij tegemoet aan de verhuurder, die de woning kan verhuren, maar ook aan de huurder. De heer Lucassen noemde de punten-systematiek van het woningwaarderingssysteem. De huurder kan, omdat hij ieder moment te horen kan krijgen dat hij de woning moet verlaten, een lagere huur bedingen. Daarmee komen wij ook tegemoet aan de huurder.

De **voorzitter**:

Ik verzoek u kortere vragen te stellen en korter te antwoorden, want u wilt dit jaar ook nog andere begrotingsonderdelen behandelen.

Mevrouw **De Boer** (VVD):

Ik kijk even waar ik de draad van mijn betoog weer kan oppakken, want door alle interrupties heb ik een deel van mijn betoog al gehad.

De VVD-fractie hoopt de doorstroming te bevorderen. Ik heb nog niet het aspect genoemd dat mensen sneller genegen zullen zijn om een nieuwe woning te kopen, de droomwoning die zij tegenkomen, omdat het voor hen gemakkelijker wordt de oude woning te verhuren. De doorstroming wordt bevorderd doordat mensen eerder de stap nemen om hun droomwoning te kopen voordat zij hun huidige woning hebben verkocht.

De Boer

Ik noem nog een aantal punten uit het regeerakkoord. Ik bedenk ineens dat wij binnenkort nog zullen spreken over studenten- en ouderenhuisvesting. Daarbij zal ik een aantal punten meenemen. Nog één punt, dat ook in het regeerakkoord is opgenomen, wil ik hier noemen. Er zal meer ruimte moeten komen voor kleinschalige bouwlocaties, ook in het Groene Hart. Wanneer komt de minister met voorstellen op dit punt?

De heer **Verhoeven** (D66):

In het begin van haar betoog sprak mevrouw De Boer over de tijdelijke verlaging van de overdrachtsbelasting van 6% naar 2%. Zij noemde dat een dubbele plus. Het gaat om 1,2 mld. voor 4000 woningen. Dat is in onze ogen een heel grote min voor een klein plusje. Wil de VVD-fractie daarmee doorgaan na 1 juli 2012?

Mevrouw **De Boer** (VVD):

Sommigen delen het bedrag door het aantal woningen dat verkocht is. Ik zou het ook kunnen delen door het aantal diskjockeys dat dit bedrag niet krijgt. Wij hebben keurig een dekking voor dat bedrag gevonden. Ik heb gezegd dat een plus een plus is. 4% meer verkopen heeft per saldo ook iets meer overdrachtsbelasting opgeleverd. We hebben dit gedaan voor een jaar; laat dat ook duidelijk zijn. We gaan bekijken hoe dat dit jaar uitvalt. We hebben net een kwartaal gehad. Het tweede kwartaal is net bezig. Bovendien moeten we ook weer op zoek naar een nieuwe dekking volgend jaar. Mijn antwoord op de vraag van de heer Verhoeven is dus dat ik nu nog niet kan zeggen of we de overdrachtsbelasting blijvend zullen verlagen.

De heer **Verhoeven** (D66):

Wie gewoon naar de kale feiten en cijfers kijkt, ziet dat het een mislukte maatregel van 1,2 mld. is. Ik hoop dat mevrouw De Boer en haar vrienden van de VVD, het CDA en de PVV de wijsheid zullen hebben om er na 1 juli niet mee door te gaan, want verkopers en kopers van woningen hebben er helemaal niets aan.

Mevrouw **De Boer** (VVD):

Als je dezelfde redenering volgt en als het toch niet uitmaakt, zou je het ook kunnen verhogen tot 10%. Maar het maakt wel degelijk uit. Ik vraag de minister liever wat hij gaat doen met de Nationale Hypotheek Garantie aan het einde van het jaar. Dat is ook zo'n maatregel. Ik denk dat de minister dit kan meenemen in zijn beantwoording.

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks):

Kan mevrouw De Boer aangeven wat de VVD doet voor de lage inkomens en de middeninkomens?

Mevrouw **De Boer** (VVD):

Wij zetten ons onder andere in voor het recht op koop van een corporatiewoning.

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks):

Ik had het over de lage inkomens.

Mevrouw **De Boer** (VVD):

De minister komt aan het einde van het jaar met een voorstel hiertoe. Het gaat hierbij om corporatiewoningen. Dat zijn woningen in het goedkopere woningsegment. Uit de cijfers blijkt dat 17% van de huishoudens met een inkomen lager dan € 33.000 woningeigenaar is. Het is niet zo dat die mensen helemaal geen woning kunnen kopen,

want er zijn wel degelijk huiseigenaren. Juist een corporatiewoning kan hierbij uitkomst bieden, zowel voor de lagere inkomens als voor de middeninkomens.

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks):

Mevrouw De Boer rekent net voor dat 83% van de lagere inkomens dus geen woningeigenaar is. Dat is logisch, omdat voor hen de koopwoning niet binnen handbereik is. Daarom stel ik mijn vraag nogmaals: wat doet de VVD voor lage inkomens en middeninkomens?

Mevrouw **De Boer** (VVD):

Die woning komt wel een stukje meer binnen handbereik op het moment dat we zeggen: we zouden inderdaad beter naar het recht op koop van een corporatiewoning kunnen kijken. Over de lagere inkomens zegt mevrouw Voortman terecht dat slechts 17% woningeigenaar is. Dan kunnen we zeggen: goh, hoe kunnen we van die 17% misschien 25% maken. De VVD-fractie is van mening dat mensen door een eigen woning te bezitten en door hun eigen woning ook af te betalen, op hun 60ste een stukje eigen vermogen hebben opgebouwd. Dat stukje eigen vermogen kunnen ze te gelde maken door het verkopen van die woning. Daarmee voegen ze een stukje vermogen toe aan hun pensioen. Daar is de VVD inderdaad voorstander van. Mevrouw Voortman is een voorstander van huren. Dat betekent dat mensen hun leven lang steeds hogere huur betalen. De VVD heeft liever dat ook de lagere inkomens in aanmerking kunnen komen voor een corporatiewoning.

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks):

Voor GroenLinks staat juist de keuzevrijheid tussen huren en kopen voorop. Ik constateer nu dat de VVD erin meegaat dat iedereen de koopmarkt opgejaagd moet worden, ook als mensen dat niet kunnen of niet willen. Het antwoord op de vraag wat de VVD doet voor lage inkomens en middeninkomens is eigenlijk heel simpel: helemaal niets.

Mevrouw **De Boer** (VVD):

Het antwoord is heel letterlijk: het recht op koop van een corporatiewoning. Daarmee geef je de bewoner van een woning de keuze om te blijven huren dan wel die woning te kunnen kopen. Mevrouw Voortman pretendeert voor de lagere inkomens op te komen. Wij pretenderen dat ook te doen. Dat doen wij door middel van het recht op koop van een corporatiewoning. Dat soort woningen zitten in het goedkopere woningsegment.

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks):

Het punt is dat het bij de VVD niet verder komt dan pretenderen. Er zijn juist geen concrete voorstellen. Dat is nou juist zo jammer. De lage inkomens hebben helemaal niets aan de VVD-plannen.

De **voorzitter**:

Mevrouw Voortman, u had nog niet het woord.

Mevrouw **De Boer** (VVD):

Wij gaan verder dan dat. Aan het einde van het jaar komt de minister met een wetsvoorstel om te bekijken hoe we dat recht op koop wettelijk kunnen vastleggen. We doen dus wel degelijk iets. Ik ben heel benieuwd naar de woordvoering van GroenLinks zo meteen. Wat gaat

De Boer

GroenLinks allemaal doen voor de lagere inkomens? Ik wacht het met spanning af.

Mevrouw **Karabulut** (SP):

Die woningen zijn niet van de Staat. Wil mevrouw De Boer dan dat er onteigend wordt?

Mevrouw **De Boer** (VVD):

We zullen bekijken hoe dat moet gaan uitpakken. We hebben het hierbij over private instellingen die publiekrechtelijk geregeld worden. Het gaat om een stukje maatschappelijk vermogen, want van wie zijn die woningcorporaties nu eigenlijk? Het is een stukje maatschappelijk vermogen dat we nu al via publiekrecht reguleren. Daar voegen we deze regeling aan toe.

Mevrouw **Karabulut** (SP):

De VVD, die groot voorstander is van eigenwoningbezit en van privaat eigendom, wil op dit punt woningen van corporaties, van huurders, onteigenen. Hoe verhoudt dat zich met de uitgangspunten van mevrouw De Boer? Gaan wij straks mensen met een eigen woning vertellen dat wij hun woning komen afpakken? Wil mevrouw De Boer zo'n soort wet aanbieden? Wat moet ik mij daarbij voorstellen?

Mevrouw **De Boer** (VVD):

Ik concludeer dat mevrouw Karabulut liever ziet dat het bezit bij de woningcorporaties blijft. Misschien wil zij zelfs meer bezit aan de corporaties geven. Vorig jaar stelde zij nog voor dat de woningcorporaties moeten kopen. De VVD-fractie wil liever dat de woningen in het goedkope marktsegment eigendom worden van de lagere inkomens, zodat ook zij enig vermogen opbouwen.

Mevrouw **Karabulut** (SP):

Ik constateer dat mevrouw De Boer heeft gemist wat er op dit moment aan de hand is. Heel veel mensen kunnen niet kopen en veel mensen die hebben gekocht, kunnen niet meer aflossen. Ik concludeer dat de VVD-fractie woningen wil afpakken van huurders en corporaties. Daar moet zij met de handen van afblijven. Corporaties gaan daar zelf over. Ik wil mevrouw De Boer ook nog meegeven dat twee derde van de starters op zoek is naar een huurwoning. Wat regelt de VVD-fractie voor hen?

Mevrouw **De Boer** (VVD):

Ik regel voor deze groep onder andere het recht op een koopwoning. Een corporatiewoning kan worden gekocht door de zittende huurder. Er is geen sprake van dat wij woningen willen afpakken van huurders, zoals mevrouw Karabulut beweert. Sterker nog, wij willen dat die mensen in aanmerking komen voor het kopen van een woning. Ik moet daarbij constateren dat 17% van mensen met een inkomen van € 33.000 en lager al een eigen woning hebben gekocht. Het is wel degelijk zo dat deze groep een eigen woning kan kopen door het beschikbaar stellen van een substantieel deel van het bezit van die corporatiewoningen. Zo kunnen deze mensen in staat worden gesteld een woning te kopen en daarmee vermogen op te bouwen. De SP-fractie wil dat graag verhinderen.

Mevrouw **Karabulut** (SP):

Ik wil verhinderen dat wij doorgaan met dit foute beleid, dat ons de crisis heeft gebracht. Dat wil ik vooral verhinderen. Ik wil keuzevrijheid creëren, waarvan de SP-frac-

tie altijd zegt voorstander te zijn. Heel veel mensen willen een betaalbare woning.

Mevrouw **De Boer** (VVD):

Ik kan alleen maar constateren dat het wetsvoorstel "Het recht op koop van een corporatiewoning" heet en dat geeft aan dat er een keuze is.

De **voorzitter**:

Wilt u via de voorzitter spreken?

De heer **Monasch** (PvdA):

Waarom de corporaties sowieso moeten oppassen met verkoop van huurwoningen, is omdat er bijvoorbeeld heel veel ouderen zijn die hun huis graag willen verkopen en een huis willen huren. Wij moeten ervoor oppassen dat wij ouderen de mogelijkheid ontnemen naar een huurwoning te gaan, omdat het onderhoud ze allemaal te veel wordt. De corporaties moeten er dus voor oppassen dat zij te veel bezit verkopen. Mijn vraag sluit aan bij die van de heer Verhoeven. Ik denk dat wij het allebei eens zijn dat de overdrachtsbelasting tot op heden, tot de tijdelijke maatregel begon, de schuldpositie van een koper vergroot. Als hij weg wil, wordt hij geremd door de verhuisboete, die er toen nog was voor de koper en er nu alleen nog voor de huurder is. Het bouwt schuld op en het remt de mobiliteit. De VVD-fractie is op zoek naar dekking. Kan zij nadenken over de volgende oplossing? Wij proberen de overdrachtsbelasting, die remt en schulden opbouwt, weg te halen uit het systeem. Wij gebruiken het geld dat mensen minder kwijt zijn om iets te doen aan de aanpassing van de hypotheekrenteaftrek. Wij hebben dan dekking en halen perverse maatregelen uit het systeem.

Mevrouw **De Boer** (VVD):

Ik ben verheugd te constateren dat de heer Monasch nu ook vindt dat de overdrachtsbelasting remmend werkt op de aankoop van een woning. Ik hoorde hem in zijn eerste termijn zeggen dat het eigenlijk weggegooid geld is. Ik ben blij dat hij zijn mening kennelijk heeft bijgesteld. Ik stel voor rustig af te wachten wat deze maatregel na een jaar heeft opgeleverd. Daarna kunnen wij kijken of wij gaan verlengen.

De heer **Monasch** (PvdA):

Mevrouw De Boer probeert de vraag te ontwijken. Het is duidelijk dat de stimuleringsmaatregel op de korte termijn niet werkt. Ik verwijs naar de gegevens van het kadaster en het research van ING Real Estate dat gisteren is uitgekomen. Het punt is de dekking voor de lange termijn. Heel veel deskundigen hebben geadviseerd om de overdrachtsbelasting weg te halen en dat geld te gebruiken om er tegelijkertijd voor te zorgen dat de hypotheekrenteaftrek wordt gemoderniseerd, dat daar iets aan wordt gedaan. Dan haal je die twee perverse prikkels uit het systeem door ze tegen elkaar weg te strepen. De vraag is – ik hoop dat mevrouw De Boer nu wel antwoord wil geven – of deze denkrichting tot de opties van de VVD behoort als deze maatregel op 1 juli is afgelopen.

Mevrouw **De Boer** (VVD):

Ik constateer dat het nu weer anders is gesteld met de overdrachtsbelasting, dat er weer een draai terug wordt gemaakt door te stellen dat de maatregel niet heeft gewerkt. De heer Monasch gaf mij tijdens zijn inbreng geen antwoord op mijn vraag over aantasting van de hypo-

De Boer

theekrenteaf trek, want daar komt het in feite op neer, en ik begrijp nu dat hij dat kennelijk wel wil gaan doen. Voor de VVD is het helder. In ons verkiezingsprogramma hebben wij, in samenspraak met onze achterban, opgenomen dat de aftrek van hypotheekrente blijft bestaan. Daardoor dalen de woningen niet in waarde. Dat kost mensen geen honderden euro's in de maand. Daarmee komen wij de mensen dus, zeker in deze tijd, tegemoet. Wij hebben dat punt ook kunnen optekenen in het regeerakkoord, samen met het CDA en de PVV. Het zou kiezersbedrog zijn als wij daar vandaag iets aan gingen doen. Ja, een aantal geleerde economen – ik noem ze wel eens alwetende economen – en de directeur van de Nederlandsche Bank vinden iets anders. Het gaat ons echter om de mensen in het land die met de hypotheeklasten zitten en die er in hun huishoudboekje rekening mee hebben gehouden dat zij een deel van de rente op hun hypotheekrente terugkrijgen. Daar gaat het mij om. Die mensen hoor ik niet, maar daar kom ik wel voor op. Die afspraak heb ik gemaakt met de kiezers die vorig jaar op 9 juni op de VVD hebben gestemd.

De heer **Monasch** (PvdA):

Het zal misschien verbazen, maar ik ben het geheel met mevrouw De Boer eens. Het gaat namelijk over de langere termijn. Kunnen wij – net als wij bij het pensioenakkoord hebben gedaan – kijkend naar de langere termijn en de nieuwe gevallen, naar een model toe waar dit een onderdeel van is? Is dat voor de VVD-fractie een optie?

Mevrouw **De Boer** (VVD):

Ik constateer dat de heer Monasch kennelijk ruimte ziet op dit punt, in tegenstelling tot mij. Het is fijn om te weten dat de PvdA op zoek gaat naar ruimte op dit gebied. Zij zal ons de komende jaren niet als gesprekspartner aan haar zijde hebben.

De **voorzitter**:

Ik verzoek iedereen om de tijd in de gaten te houden. Dat is geen loos verzoek. Ik hoop dat u dat serieus neemt.



Mevrouw **Karabulut** (SP):

Voorzitter. Wij hebben heel lang moeten trekken aan de minister eer wij de plannen voor integratie en volkshuisvesting van hem kregen. Het resultaat is heel mager. Op mij maakt de minister de indruk dat hij fysiek wel aanwezig is bij alle debatten over deze belangrijke onderwerpen, maar in gedachten wat afwezig is. Heeft de minister er nog wel zin in, zo vraag ik hem.

Als de Kamer in meerderheid de minister meermaals verzoekt om terug te gaan naar Brussel om de inkomensgrens van € 33.000 voor toewijzing van sociale huurwoningen te verhogen zodat jonge gezinnen, stratenmakers en andere mensen met een bescheiden middeninkomen ook goed en betaalbaar kunnen blijven wonen, toont hij keer op keer politieke onwil. In plaats van te zorgen voor meer goede betaalbare woningen, verhoogt hij op sluwe wijze de huren in populaire gebieden. Het gevolg is nog meer segregatie en B-locaties om te wonen voor mensen zonder dikke portemonnee. De minister wil ook de huren voor mensen met een inkomen van € 43.000 met 5% verhogen. Al deze maatregelen zorgen voor minder keuzevrijheid en minder betaalbare goede woningen. Huurders pesten, is het. Lage en middeninkomens raken in de knel.

Wij zijn er echter nog niet. Tegen alle ontwikkelingen en mogelijkheden in, wil de minister introductie van het zogenaamde kooprecht voor corporatiewoningen waarmee de sociale volkshuisvesting wordt uitverkocht. Honderduizenden woningen moeten worden verkocht. Daar bovenop komt nog eens een forse heffing op corporaties van 760 mln. Als minder mensen een koophuis kunnen betalen, moeten er meer betaalbare huurwoningen komen. Dat staat haaks op de uitverkoop van de sociale huurvoorraad en het "right to buy"-onderdeel van het regeerakkoord. Is er op dit punt al voortschrijdend inzicht bij de minister? Waarom laten corporaties de huurders via de heffing opdraaien voor de huurtoeslag? Waarom worden corporaties, de sociale volkshuisvesting, de investeringsruimte, hiervoor de nek omgedraaid? Is de minister bereid na te denken over een positievere benadering, bijvoorbeeld door corporaties pas achteraf te laten heffen als zij te weinig inspanningen hebben verricht om de buurt en de leefomgeving aantrekkelijk te maken of te houden? Solidariteit in plaats van ieder voor zich.

De woningmarkt zit, met dank aan de coalitiepartijen, in een diep dal. Zij weigeren iets te doen aan structurele, noodzakelijke verbeteringen omdat ze de maximale hypotheekrenteaf trek heilig hebben verklaard. Gevolg is dat wij gigantische problemen hebben en Nederlandse huishoudens wereldkampioen schulden zijn. Deze minister voert struisvogelpolitiek als het gaat om de immense opgave om te komen tot voldoende goede en betaalbare woningen voor alle Nederlanders. Heel Nederland, van de snelle tot de minder snelle jongens, van het IMF tot de directeur van De Nederlandsche Bank, van de bewoner van de stad tot de bewoner van het platteland, en niet te vergeten de senatoren aan de overkant: iedereen weet dat er iets moet gebeuren, alleen de minister en misschien een enkele villabestuurder niet. Gaat de minister een beweging maken? Een mooie draai maken, zoals mijn kameraden van de PvdA-fractie gelukkig ook hebben gedaan, dat kan en dat mag. Is de minister ook tot inzicht gekomen op het punt van de effectiviteit van de tijdelijke verlaging van de overdrachtsbelasting? Bij 150.000 transacties per jaar worden voor 1,2 mld., dus ongeveer 6000 extra woningen verkocht, door het spaarloon van werknemers te offeren. Als de Gouden Eikel nog werd uitgereikt, zou deze domste fiscale maatregel aller tijden een topkandidaat voor de hoofdprijs zijn. Met hetzelfde geld hadden de woningbouwcorporaties minstens 15.000 extra, betaalbare nieuwbouwhuurwoningen kunnen realiseren. Dat was goed geweest voor de starters, van wie driekwart op zoek is naar een huurwoning. Het was ook goed geweest voor de bouwvakkers, die met de tijdelijke verlaging van de overdrachtsbelasting nu eigenlijk geen stap verder zijn gekomen. Is er op dit punt al sprake van voortschrijdend inzicht bij de minister?

Dan wil ik ingaan op de heel gemene plannen om te korten op de huurtoeslag die het voor mensen met lage inkomens en ouderen mogelijk maakt om betaalbaar te wonen. Waarom is er wel sprake van een openeinderegeling voor de hypotheekrenteaf trek en de villasubsidie en moet er gekort worden op de toeslag voor deze mensen?

Ik maak me ook zorgen over de buurten en de wijken. Daarvoor is 5,8 mln. beschikbaar, ofwel € 3700 per buurt of wijk. Na de aanschaf van een paar plantenbakken is het geld op. Ik heb op dit punt ook een amendement ingediend om in ieder geval initiatieven vanuit de bewoners nog enigszins te kunnen behouden. Alleen al in Den Haag sluiten 22 buurthuizen, zes bibliotheken, twee kin-

Karabulut

derboerderijen en vier volkstuincomplexen. Eenzelfde verhaal geldt voor buurten in Amsterdam. Krimpgebieden kijken ook vol argwaan naar de plannen. Is de minister bereid om convenanten met deze krimpgebieden af te sluiten zodat de rijksoverheid mede probleemeigenaar wordt, en afspraken te maken over financiën, werkgelegenheid, behoud van rijksgebouwen, onderwijs, et cetera?

Het kost mij heel veel moeite om de minister te betrapen op een woonvisie. Het zijn eenzijdige en discriminatoire maatregelen die niet zorgen voor betaalbare woningen. Een en ander is verder heel ideologisch bepaald. Eigenwoningbezit is heilig, terwijl de minister laatst in een debat nog meldde dat mensen de keuzevrijheid zouden moeten hebben om te kopen of huren. Ik doe hier nog een poging en vraag de minister of hij bereid is om na te denken over een gelijkwaardige behandeling van koop en huur. Goed en betaalbaar wonen voor iedereen dient daarbij voorop te staan, ongeacht de dikte van je portemonnee.

De voorzitter:

Dan geef ik nu het woord aan de heer Van Bochove. Ik vind het fijn dat er een groep Friezen op de tribune zit. Ik kan dat niet zien, maar dat is mij gezegd en ik ga ervan uit dat dat klopt. Ik weet niet waar de andere groep vandaan komt, maar dat hoor ik vast straks ook nog.

□

De heer **Van Bochove** (CDA):

Voorzitter, met excuses, ik spreek geen Fries.

Uitgaan van de kracht van mensen die samenwerken aan een betere leefomgeving; dat moet het uitgangspunt zijn van dit kabinet. De CDA-fractie vraagt dat ook van het kabinet. Mensen leven niet in de papieren omgeving van protocollen, accountantsverklaringen of al dan niet gescheiden DAEB-administraties. Ze leven in een woning, in een dynamische omgeving, waarin zij inhoud geven aan hun bestaan in buurt en werk. De rijksoverheid bouwt geen woningen, int geen huurpenningen en beëindigt geen overlast door mensen aan te sturen als waren het geprogrammeerde karakters in een computerspel. De rijksoverheid stelt wel de randvoorwaarden vast waarmee andere spelers aan de slag gaan. In de afgelopen jaren is het rendement op verhuuren te laag of zelfs negatief geworden. Hierdoor zijn de institutionele beleggers afgehaakt. Mensen met een redelijk inkomen komen nergens terecht, behalve bij corporaties, maar nu waarschuwen zelfs corporaties dat het verdienvermogen te laag wordt. Het zicht op een goed functionerende huurmarkt wordt daarmee vertroebeld.

Daarom wil de CDA-fractie dat het komende jaar de focus komt te liggen op de manier waarop we, ongeacht de ontwikkelingen in Brussel met betrekking tot de Europese beschikking, het aanbod voor middeninkomens kunnen verhogen. Dit komt de doorstroming tegemoet. Tijdens de algemene politieke beschouwingen heeft mijn fractievoorzitter het kabinet opgeroepen om met investeerders en woningcorporaties te spreken. Het doel is om het aantal huurwoningen met een huur tussen pakweg € 600 en € 800 sterk te vergroten. Wat gaat het kabinet hieraan doen? Twee maanden na de algemene politieke beschouwingen moet er toch een inhoudelijke reactie mogelijk zijn. Die hoor ik morgen graag van de minister.

De CDA-fractie roept de minister ook op om koppeelaar te zijn om de dochters van woningcorporaties uit te

huwelijken. De minister heeft onlangs wel de regeling voor het verkopen van bezit aangepast, maar de CDA-fractie ziet nog meer mogelijkheden. Waarom zijn er overigens bij die verruiming geen voorwaarden meegegeven? Graag een inhoudelijke reactie van de minister. Het wordt tijd dat de dochters op eigen benen gaan staan en trouwen met de rijke heren van pensioenfondsen en andere institutionele beleggers. De woningcorporaties krijgen dan, net als het deelnemende fonds, een jaarlijks rendement. Dat rendement kan de moeder inzetten voor de volgende doelstellingen: lage huren voor doelgroep van beleid, maatschappelijk vastgoed en leefbaarheid in de woonomgeving. De CDA-fractie stelt wel als voorwaarde dat de selectie transparant gebeurt. De bruidsschat wordt zagezegd onder huwelijksvoorwaarden afgestaan aan de nieuwe onderneming. Door middel van een gouden aandeel behoudt de woningcorporatie toezicht op het prijsbeleid en het verkoopbeleid. Ze borgt daarmee een redelijke huurprijsontwikkeling. Ik daag de minister uit om op dit punt met een plan van aanpak te komen; graag hoor ik morgen zijn reactie.

Wat heeft trouwens zijn eigen zoektocht naar nieuwe investeringsconstructies opgeleverd? Hij had die aangekondigd in de Woonvisie. Ziet de minister met de CDA-fractie ook mogelijkheden dat particuliere huisbezitters, bijvoorbeeld in krimpregio's, zich inkopen bij het nieuwe stel? Zo kunnen zij door hun bezit in te leggen ook certificaathouder worden. Hierdoor is de zekerheid van een jaarlijkse rendementsuitkering te combineren met een stabiele huurontwikkeling. Graag een reactie van de minister.

De CDA-fractie wil dat huurders en kopers meer op eigen benen gaan staan. Een volwassen benadering wordt van hen gevraagd. Wij zien kansen als de woningcorporaties zich meer horizontaal gaan verantwoorden over de langeretermijnstrategie. Ook kan door participatieraden en bewonersbudgetten de betrokkenheid bij de eigen leefomgeving worden versterkt. De terugkeer van huismeesters na de wijkoperaties juichen wij toe. De anonimiteit verdwijnt als huismeesters mensen aanspreken op wangedrag en eigen verantwoordelijkheid. Voor een goede leefomgeving is het ook van belang dat verenigingen van eigenaren goed functioneren. De gemeente is onlangs door een wetswijziging in staat gesteld om vve's in achterstandswijken bij elkaar te roepen bij achterstand en onderhoud. Er bestaat ook een keurmerk voor partijen die zich richten op beheer en onderhoud. Toch is het stelsel nog niet voldoende en horen wij uit het veld dat het keurmerk nog verre van optimaal is. Beheerders en administrateurs blijken lang niet altijd betrouwbaar. De CDA-fractie doet een beroep op de minister om te bezien hoe wij een ANWB en BOVAG tot stand brengen op het gebied van vve's. Wat deze ledenorganisaties met keurmerken en kennisdeling voor auto's doen, moet toch ook mogelijk zijn voor appartementencomplexen? De CDA-fractie wil van de minister een stappenplan om te komen tot een heffing bij de verhuurders die in 2014 moet ingaan. Wij willen een evenwichtige verdeling tussen de kosten van de huurtoeslag en de verlaging van de huurprijs door afslag van woningcorporaties. Wij zien onderhandelingsruimte om als overheid en marktpartijen, waaronder dus de corporaties, tot afspraken te komen.

Natuurlijk blijven er zorgen over de planontwikkelingen. Langzaam verandert de markt in een transformatie markt. Omdat de CDA-fractie planeconomie afwijst, moet de omslag vooral van marktpartijen zoals aannemers en

Van Bochove

bouwbedrijven komen. Er zijn kansen op het gebied van duurzaamheid, specifieke vragen van medioren en senioren die niet altijd armlastig zijn. Ook kan het kabinet meer flexibele bestemmingsplannen toestaan. Daarbij moet er een antwoord komen op schadeclaims naar aanleiding van planschade, moet er een minder harde scheiding tussen wonen en werken tot stand gebracht worden en moet de vergunningverlening voor een mantelzorgwoning worden gekoppeld aan de duur van het ziekbed in plaats van aan een vooraf gestelde termijn.

Bij de behandeling van de woonvisie zei de minister in zijn antwoord in eerste termijn dat hij spreekt met IPO en VNG om te komen tot afspraken over de aanpak van de stedelijke vernieuwing. De CDA-fractie denkt graag mee en wil dat de minister ook verder kijkt. Ook dorpsvernieuwingsprojecten, bijvoorbeeld in krimpgebieden, moeten zo nodig worden bediend.

De CDA-fractie wil dat de minister een landelijk oliekannetje ontwikkelt. Wij zien dat er soms goede, integrale stads- en dorpsvernieuwingsprojecten net niet van de grond komen doordat raderen van diverse spelers schuren en dan vastlopen. Wij verwachten dat een druppel olie de boel aan de praat krijgt. Wil de minister bekijken op welke manier de rijksoverheid deze rol kan spelen, bijvoorbeeld met een nationaal revolving fund of een achtergestelde lening?

Resumerend. In deze tijd van economische neergang moet de overheid vooral realistisch zijn. Er bestaat geen wonderpil, maar dat betekent niet dat er geen uitdagingen en kansen zijn.

Mevrouw **Karabulut** (SP):

De heer Van Bochove zegt terecht dat het heel erg belangrijk is om te blijven investeren in steden, dorpen en buurten. Nu schaft dit kabinet zo goed als al het beleid af. Ik heb een voorstel om zo'n oliekannetje te maken en die te vullen met beperkte middelen waarmee we toch initiatieven vanuit bewoners, vanuit gemeenten en vanuit instellingen kunnen blijven ondersteunen. Ik neem aan dat u dat steunt?

De heer **Van Bochove** (CDA):

Dat neemt u verkeerd aan. Ik ga vanaf deze spreekstoel mevrouw Karabulut geen blanco cheque geven. Ik heb de minister gevraagd of hij wil nadenken over het systeem. Ik heb hem nog helemaal niet om geld gevraagd maar om een systeem: denk na over een fonds of een achtergestelde lening. Als je een voorstel steunt, moet je het ook eens zijn met de financiële dekking. Ik weet niet of u zich baseert op de drie amendementen die u heeft ingediend.

De **voorzitter**:

Wilt u spreken via de voorzitter?

De heer **Van Bochove** (CDA):

Ik weet niet of mevrouw Karabulut doelt op de drie amendementen die zij heeft ingediend, maar daarin zie ik de oplossingen in ieder geval niet.

De **voorzitter**:

Mevrouw Karabulut, een korte vraag.

Mevrouw **Karabulut** (SP):

Daar doel ik zeker op. Als de heer Bochove het daadwerkelijk belangrijk vindt dat wij burgerschap, bewonersinitiatieven, sociale veiligheid en cohesie in buurten en wij-

ken blijven stimuleren, dan is dit een te gemakkelijk antwoord. Ik wil best met u naar een andere dekking kijken. Kunt u, dat vraag ik via de voorzitter, dan ingaan op een concreet voorbeeld zoals in Den Haag? Daar moeten zes buurthuizen sluiten en ook kinderboerderijen moeten de deuren sluiten. Wat gaat u daarmee doen?

De heer **Van Bochove** (CDA):

Mevrouw Karabulut stelt mij een vraag waarop het antwoord door de gemeenteraadsleden in Den Haag gegeven moet worden en niet door mij.

De **voorzitter**:

Dank u wel. Mevrouw Voortman krijgt het woord.

De heer **Van Bochove** (CDA):

Sorry, nog één zin want ik was nog niet klaar. De minister heeft in het beleid tot 2014 nog steeds middelen voor het ISV. De gemeente Den Haag moet met de beschikbare middelen de afweging maken.

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks):

Ik heb een vraag aan de heer Van Bochove over de inkomensgrens voor sociale huurwoningen. Het Europees Parlement heeft gisteren uitgesproken dat een restrictie op inkomen te beperkt is. Men zegt dat de Dutch case veranderd moet worden. Deelt de heer Van Bochove mijn mening dat er dus ruimte is voor het kabinet om het in Europa over de inkomensgrens te hebben?

De heer **Van Bochove** (CDA):

Dat is een oude stellingname. Die ruimte heeft het kabinet altijd, maar de vraag is of het zinvol is. Uit het besluit van het Europees Parlement kan ik ook opmaken dat vanwege de bijzondere taak en aard van een aantal activiteiten speciale voorschriften per vakgebied moeten worden gegeven. Iedereen die nu staat te juichen – de heer Monasch moet artikel 30 van datzelfde besluit nog maar eens lezen – dat het probleem is opgelost, is voorbarig. Ik hoop echter, zo zeg ik tegen mevrouw Voortman, dat het signaal van het Europees Parlement richtinggevend kan zijn voor de Europese Commissie.

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks):

Wij hopen dat het signaal ook richtinggevend kan zijn voor het kabinet.

De heer **Van Bochove** (CDA):

Als de Europese Commissie als gevolg van de uitspraken van het Europees Parlement en de reacties van de 27 leden op haar initiatief echter tot verruiming overgaat, kent mevrouw Voortman de opvatting van de CDA-fractie. Dan zou de minister namelijk tot verruiming moeten overgaan in overleg met de Europese Commissie.

De heer **Verhoeven** (D66):

De heer Van Bochove sprak ook over de rol van de corporaties. Nederland heeft 2,4 miljoen corporatiehuizen. Denkt de heer Van Bochove dat dit aan de ruime kant is, dat het juist te weinig is of dat het precies goed is voor een goede doorstroming in de toekomst?

De heer **Van Bochove** (CDA):

Voor de doelgroep van beleid is het een te ruime omvang.

Van Bochove

De heer **Verhoeven** (D66):

Dat is helder. Mijn andere vraag gaat over de tijdelijke verlaging van de overdrachtsbelasting van 6% naar 2%. Vindt de heer Van Bochove dit een succesvolle maatregel en wil hij huizenkopers duidelijkheid geven over de vraag wat er na 1 juli 2012 gaat gebeuren?

De heer **Van Bochove** (CDA):

Of het al dan niet succesvol is, kun je op dit ogenblik niet vaststellen. Daar zul je toch een betere analyse op moeten loslaten. Iedereen zegt dat er te weinig woningen zijn verkocht, maar het heeft ook andere oorzaken. Misschien zijn er juist door deze maatregel wel meer woningen verkocht. Dat punt valt op dit ogenblik dus niet te beantwoorden. Aan het begin van dit traject hebben wij duidelijk aangegeven dat wij een evaluatie van de maatregel willen. Op basis daarvan maken wij de afweging om er na medio 2012 al dan niet mee door te gaan.

Nog één zin. Het valt mij op dat alle fracties die in de afgelopen jaren in dit parlement riepen dat de overdrachtsbelasting moest worden afgeschaft – het zou een verhuisboete en dergelijke zijn – nu bijna allemaal vinden dat we haar moeten handhaven. Dat is het leuke van de verandering in de tijd. Zelfs de Partij van de Arbeid vond dat, mijnheer Monasch.

De **voorzitter**:

Mijnheer Verhoeven, laatste keer.

De heer **Verhoeven** (D66):

Het is onzin wat de heer Van Bochove nu zegt. Wij willen er namelijk structureel van af en niet tijdelijk; daar gaat het om. Mijn laatste vraag gaat over het wetenschappelijk bureau van het CDA en de CDA-jongeren. De jongeren zeggen sinds gisteren ook dat de hypotheekschuld nu toch wel zo zorgwekkend is dat er iets aan de hypotheek-renteaftrek gedaan moet worden. Wat gaat de heer Van Bochove met deze wijze én jeugdige woorden doen?

De heer **Van Bochove** (CDA):

Hetzelfde als wat ik in het AO van vorige week tegen de heer Verhoeven heb gezegd: niets.

De heer **Verhoeven** (D66):

De jongeren blijven in de kou staan?

De heer **Van Bochove** (CDA):

Ja, want ook die jongeren hebben bijgedragen aan de totstandkoming van een verkiezingsprogramma waarin duidelijk het mandaat van de fractie is meegegeven.

De heer **Monasch** (PvdA):

Ik heb met plezier en instemming de opmerking van CDA-collega Van Bochove gehoord dat we op zoek moeten naar een "oliekannetje", de middelen, om juist in krimpgebieden en stadswijken de noodzakelijke investeringen even op gang te helpen. Ik vind het jammer dat de SP dat in één keer wegveegt. Ik denk dat we op zoek moeten gaan; we hebben geld tot 2014. Hoe eerder we zekerheid kunnen bieden over de mogelijkheden, hoe beter we dat allemaal vinden, maar ik denk dat dit een heel goed vertrekpunt is. Vanochtend hoorde ik een andere voorman van het CDA in zijn hoedanigheid als voorzitter van Bouwend Nederland zeggen dat ...

De **voorzitter**:

Mijnheer Monasch, u verlengt uw spreektijd.

De heer **Monasch** (PvdA):

... we echt meer de kant van Duitsland op moeten wat innovatie, energiezuinigheid en energieneutraliteit in de woningbouw betreft. De Partij van de Arbeid heeft zelf het gevoel dat dit versneld moet worden. Is het huidige programma ambitieus genoeg om energieneutraliteit in de woningbouw te realiseren en zijn er maatregelen nodig om verder te gaan? Moeten we niet de ambitie van Duitsland achterna waar stevig is geïnvesteerd in zonne-energie? Is dat een kant die de heer Van Bochove verder wil intensiveren?

De heer **Van Bochove** (CDA):

Ik heb daarover in mijn bijdrage één opmerking gemaakt, namelijk dat wij op dat punt verder moeten gaan dan wij nu doen. Dat was de opmerking in mijn bijdrage. Tijdens de behandeling van het Belastingplan heeft de CDA-fractie ook een aantal opmerkingen gemaakt over hoe je op dit punt een bijdrage kunt leveren. Ik weet daarvan niet de precieze uitkomst, want dat debat is nog gaande. Ook bij milieu en energievraagstukken, die vallen onder de ministeries van EL&I en van I en M, bekijken wij hoe wij op dit punt verbeteringen tot stand kunnen brengen.

De heer **Monasch** (PvdA):

Ik wil het vraagstuk nog veel meer richten op de toekomstige betaalbaarheid van woningen. Milieu is één ding, maar dit is cruciaal om de energierekening omlaag te krijgen. Ik hoorde de heer Van Bochove daarover één ding zeggen. Kan hij nu of in de tweede termijn iets meer zeggen over hoe wij daarin verder kunnen investeren?

De heer **Van Bochove** (CDA):

Ik noem één voorbeeld: de steun van de CDA-fractie aan de motie over de Fc-waarde bij de behandeling van het Bouwbesluit. Dat is een forse stap die een forse bijdrage levert. De heer Monasch kan daaraan zien dat het ook de CDA-fractie ernst is om een aantal stappen te zetten.

De **voorzitter**:

Het woord is aan de heer Verhoeven. Ik hoop dat u allemaal beseft dat mijn enige alternatief is om helemaal geen interrupties toe te staan. Dat doe ik niet garande. Het ging zo goed, alleen nu even niet.

□

De heer **Verhoeven** (D66):

Voorzitter, ik leef met u mee. Mijn tijd staat nog op pauze. Daarvan zal ik dan maar profiteren. Wat hebben de volgende organisaties en personen met elkaar gemeen? Het IMF, de OESO, de Nederlandsche Bank, de AFM, de SER, het CPB, de economen Bas Jacobs en Jaap van Duijn, de hoofdredactie van Het Financieel Dagblad, Nout Wellink, VVD'er Frans Weisglas, CDA-econoom Lans Bovenberg, het wetenschappelijk bureau van het CDA, de CDA-jongeren en het deskundigenberaad van de heer Cohen? Misschien ben ik wel iemand vergeten, want de lijst groeit elke dag, maar hij kan wat ons betreft niet lang genoeg zijn. Het antwoord is dat al deze mensen en organisaties vinden dat de hypotheekaftrek moet worden aangepakt en dat wij onze hypotheekschuld eens moeten gaan aflossen. De huidige hypotheekaftrek en al die aflosvrije hypo-

Verhoeven

theken zorgen voor torenhoge schulden. Ze vormen een bedreiging voor vele huishoudens en voor de financiële stabiliteit van ons land. Daarom wil de D66-fractie de woningmarkt ingrijpend hervormen, zodat iedereen in een passend huis kan wonen tegen een passende prijs. Passend bij de waarde van het huis en bij het inkomen van de bewoners.

Het kabinet sprak gisteren nog bij monde van minister Verhagen over een economische storm en seinen die op oranje staan, maar het durft zijn nek niet uit te steken om te doen wat nodig is. De D66-fractie werkt daarom samen met de ChristenUnie-fractie aan een initiatiefwet om onze hypotheekschuld te verlagen, door gebruik te maken van afloshypotheek, en om de overdrachtsbelasting volledig en voor altijd voor iedereen te schrappen. Wat vindt de minister van dit initiatief? Klinkt dit niet veel aantrekkelijker dan al die gekunstelde, halfslachtige tijdelijke maatregelen die tot steeds meer onduidelijkheid leiden?

Wij hebben niet alleen te maken met problemen aan de koopkant, met de hypotheekschulden. Ook op de huurmarkt hebben wij grote problemen: lange wachtlijsten en scheefwoning. Het is bekend dat de D66-fractie dat wil aanpakken via een jaarlijkse inkomensroep en een keuzecontract. Het probleem om die doorstroming op de huurmarkt een beetje op gang te brengen, bestaat echter uit de heel rigide huurbescherming. Die belemmert de doorstroming en zorgt ervoor dat zittende bewoners nooit weg hoeven om plaats te maken voor mensen die die woningen nog harder nodig hebben. Is de minister bereid te onderzoeken waar precies de juridische knelpunten zitten en welke mogelijkheden er zijn om de problemen in verband met de huurbescherming weg te nemen? Dit kan bijvoorbeeld met behulp van meerjarige of tijdelijke contracten of het vergroten van de mogelijkheden voor dringend eigen gebruik. Ik ontvang hierop graag een reactie.

Een greep in het bijzonder heeft het ...

Mevrouw De Boer (VVD):

Ik wil inhaken op de huurbescherming. Het klinkt interessant. De heer Verhoeven wil dus bevorderen dat mensen sneller uit hun woning kunnen. Wil hij dus bevorderen dat verhuurders de huurovereenkomst met de huurders kunnen opzeggen? Zo ja, onder welke voorwaarden dan? Wat ook nog kan, is dat bij scheefwoning huurders een hogere huur krijgen.

De heer Verhoeven (D66):

Wij willen graag kijken waar er knelpunten zijn in de huurbescherming. Die is nu heel rigide en dat heeft onder andere tot gevolg dat heel veel mensen die jarenlang op zo'n wachtlijst staan, niet de sociale huurwoning kunnen betrekken die ze heel hard nodig hebben, terwijl degene die die woning bezet houdt een hoog salaris heeft en best andere mogelijkheden heeft, maar gewoon kan blijven zitten. Wij willen mensen niet nu gelijk allerlei dingen gaan opleggen; wij willen gewoon kijken waar de juridische mogelijkheden in het huurrecht liggen om ervoor te zorgen dat er meer doorstroming is op de woningmarkt.

Mevrouw De Boer (VVD):

Namens de VVD kan ik zeggen dat het interessant is om dat eens te beschouwen. Komt wat u zegt eigenlijk niet neer op hetgeen D66 laatst heeft voorgesteld en waarover ook een hoorzitting heeft plaatsgevonden? Kunt u zich ook vinden in het versoepelen van de voorwaarden inzake de Leegstandwet, waardoor je althans voor de tweede

te koop staande woning het huurrecht versoepelt, zodanig dat de banken er ook in meegaan, in de zin dat tijdelijke verhuur mogelijk wordt?

De heer Verhoeven (D66):

Het versoepelen van de Leegstandwet is van een geheel andere orde. Mevrouw De Boer heeft het in haar bijdrage overigens alleen over mensen met twee woningen. Dat was ongeveer het speerpunt van de VVD. Het speerpunt van D66 zijn met name de middeninkomens; de starters, de toetreders willen we een kans geven. Die staan op wachtlijsten en staan buitenspel. Daar willen we wat mee. Een van de dingen is dat er gewoon een heel rigide huurbescherming kan zijn. Soms is dat namelijk heel goed. We willen kijken waar de mogelijkheden zijn om doorstroming op de markt tot stand te brengen. Dat is wat we willen, niet meer en niet minder.

Voorzitter. Starters op de woningmarkt komen steeds voor een dichte deur te staan. Die kunnen niet toetreden. Ze kunnen niet een woning kopen of huren, omdat er gewoon geen ingang is. De huursector kent lange wachtlijsten, de koopsector is qua aanbod heel duur en hypotheek zijn steeds moeilijker af te sluiten. De kern van het probleem is eigenlijk dat er te weinig betaalbare koopwoningen en te weinig beschikbare huurwoningen zijn. Er is gewoon geen goed middensegment. Dat verandert je weliswaar niet in een middag, maar toch wil D66 een aantal dingen doen om starters te helpen. Zo willen we de pot voor de startersleningen opnieuw vullen met een bedrag van 40 mln. zodat gemeenten aanvullende financiering kunnen geven aan starters die nu niet genoeg hypotheek kunnen krijgen. Is de minister bereid om bij de Najaarsnota te regelen dat 40 mln. wordt vrijgemaakt voor het fonds startersleningen? Graag een reactie.

Dan wil ik het ook nog even over de executieveilingen hebben. Er zijn zo'n 20.000 woningeigenaren die in de gevarezone zitten en die misschien hun huis wel moeten verkopen. En dat is een heel vervelende situatie. In de huizenmarkt waar starters de hoofdprijs betalen biedt het mogelijkheden juist voor die starters. Alleen, executieveilingen zijn op dit moment heel ontoegankelijk. Er is zelfs sprake van kartelvorming. Het is een bijeenkomst van insiders die daar met elkaar goedkope huizen aan het kopen en verkopen zijn, terwijl wij graag willen dat particulieren ook een kans krijgen om op die executie markt een woning te kopen. Dat is ook goed voor de verkopers, omdat het namelijk ook kansen biedt op hogere prijzen. Zo valt dus eigenlijk winst te halen uit een vervelende situatie. Is de minister bereid om snelheid te maken met het toegankelijk maken van die executieveilingen?

Mijn volgende punt betreft de verenigingen van eigenaren. Bijna alle huiseigenaren hebben hiermee te maken, van grote flats tot gesplitste huizen. Vve's hebben wettelijke verplichtingen en alle leden moeten maandelijks geld inleggen om hun huizen te kunnen onderhouden. Maar sommige vve's slapen of kampen met achterstallig onderhoud en hebben dus gewoon hulp nodig. In Rotterdam bestaat de organisatie VVE-010; dat is een initiatief waarbij corporaties en gemeente vve's stimuleren en helpen bij het opknappen van woonblokken. Ze maken bijvoorbeeld ook woningen energiezuiniger. Kent de minister dit initiatief en, zo ja, wat wil en kan hij doen om dit ook in andere steden te starten? Graag een reactie.

Vve's moeten zich ook inschrijven bij de Kamer van Koophandel en betalen daarom een verplichte heffing terwijl ze niet een bedrijf zijn. D66 wil geen rompslomp en

Verhoeven

lastendruk meer voor vve's. Het geld kan veel beter besteed worden. Kan de minister hier iets aan doen?

Ik eindig met het allerbelangrijkste punt. In het begin van mijn betoog begon ik met een lijst deskundigen, verstandige mensen, organisaties en jongeren, die allemaal wat willen op de woningmarkt. Zij roepen allemaal op tot hervorming van de woningmarkt. Het was een imposante lijst mensen. Eén belangrijke naam ontbreekt nog. Wanneer kunnen we de minister van BZK aan deze lijst toevoegen?



De heer **Lucassen** (PVV):

Voorzitter. Iedereen is het er wel over eens dat de woningmarkt momenteel een schip op ruwe zee is. In de economische depressie die dreigt, heeft dit schip een vaste koers nodig, een bakem om op te varen en soms een zeil erbij om in rustiger vaarwater te komen. Wat het schip niet nodig heeft, zijn stuurlied aan wal die blijven schreeuwen dat ze het beter weten. Het schip kan geen strandjutters gebruiken die met valse bakens op het strand moedwillig het schip op de klippen willen laten lopen. Onder deze stormachtige omstandigheden kunnen kopers op de woningmarkt elk duwtje in de rug goed gebruiken. Dat geldt specifiek voor starters op de koopmarkt. Door de strengere hypotheekregels is de tocht naar een eerste woonhuis voor hen een ware hindernisbaan aan het worden, terwijl de starters juist cruciaal zijn voor de beweging op de koopmarkt die we allemaal zo graag willen. Een aankoop door een starter kan een keten van soms wel zes of zeven vervolgvverkopen in gang zetten. Welke concrete stappen kan de minister nemen om juist deze cruciale groep door de storm heen te helpen? De strengere hypotheekregels zijn funest voor deze groep. Ook de dreigende verlaging van de Nationale Hypotheek Garantie beperkt het vertrouwen dat zo nodig is voor deze groep. Gaat de regering ervoor zorgen dat potentiële kopers langer kunnen rekenen op een ruim vangnet onder de Nationale Hypotheek Garantie?

Huurders moeten kunnen blijven rekenen op toegang tot een betaalbare huurwoning, een comfortabele en veilige plek en een thuis. Corporaties hebben een grote verantwoordelijkheid voor hun huurders. Huurders die lijden onder overlast van burens moeten bij de corporatie terecht kunnen met klachten. Liedens die wegens het bezorgen van overlast uit huis worden gezet, moeten niet direct kunnen doorstromen naar een andere corporatiewoning. Asociale mensen die hun burens het leven zuur maken door drugsoverlast of geluidsoverlast verspelen volgens ons voor een flinke tijd het recht op een corporatiewoning. Achteraan sluiten en op de wachtlijst dus, in plaats van direct door te stromen naar een nieuwe huurwoning van misschien een andere corporatie, soms zelfs met urgentie. Zijn er mogelijkheden voor een centraal register voor die lui die wegens overlast het huurhuis zijn uitgezet? Kunnen we corporaties en ook andere huurders beschermen tegen nieuwe overlast? Op welke manier kunnen we de corporaties hierin helpen?

Corporaties moeten ook een grote verantwoordelijkheid tonen voor de gezondheid en het welzijn van hun huurders. De meeste doen dat gelukkig. Toch zijn er nog wel punten van zorg. Hoe staat het bijvoorbeeld met de uitwerking van de aangenomen motie over een meldplicht voor de aanwezigheid van asbest in corporatiewoningen? Beschikken huurders inmiddels over de juiste

informatie om gevaarlijke blootstelling aan asbest te voorkomen? Hoe worden gevaarlijke situaties zoals in de Amersfoortse wijk Jeruzalem voorkomen? Investeren de corporaties inmiddels voldoende in open en eerlijke communicatie met hun huurders over de aanwezigheid en de risico's van asbest in en rond de huurwoningen?

De ventilatiesystemen zorgen ook nog steeds voor problemen. De rapporten van het RIVM over moderne balansventilatiesystemen waren schokkend. Verreweg de meeste systemen kennen tekortkomingen als te hoge geluidsproductie, vervuiling, gebrekkige luchtkwaliteit en achterstallig onderhoud. Corporaties laten hierbij soms steken vallen, zeker wat betreft het onderhoud. Het onderhoud aan dit soort apparatuur kun je niet alleen overlaten aan de huurders. Is de minister bereid om te komen tot een verplichte keuring voor dit soort systemen, niet alleen na installatie, maar regelmatig, waarbij wordt gekeken naar deze punten? Zo kunnen huurders rekenen op een comfortabele en vooral gezonde leefomgeving.

Bij de behandeling van het nieuwe Belastingplan zijn veel maatregelen besproken voor de uitvoering van de toeslagen, met name de huurtoeslag. De PVV maakt zich al enige tijd zorgen over de toename van het aantal keren dat een te hoge huurtoeslag wordt toegekend. Als de aanvrager van de huurtoeslag zijn inkomen te laag inschat, kan dat leiden tot hoge terugvorderingen, die soms pas jaren later plaatsvinden. Dat zorgt niet alleen voor een groter beslag op het budget van de huurtoeslag, maar kan er ook toe leiden dat mensen die al financieel kwetsbaar zijn later met hoge vorderingen te maken krijgen, waardoor hun financiële problemen extra toenemen. Zijn in het nieuwe Belastingplan afspraken gemaakt om het toekennen van een te hoge huurtoeslag te beperken? Worden aanvragers gewaarschuwd voor de hoge terugvorderingen die het gevolg kunnen zijn van een verkeerde opgave van het inkomen?

Natuurlijk horen wij graag een reactie van de minister op het verse nieuws uit Brussel over de aangenomen amendementen inzake de inkomensgrens die wordt gehanteerd bij het toekennen van een sociale huurwoning. In deze stormachtige tijden moeten wij ons inzetten voor rust, maar ook voor perspectief op de woningmarkt. Soms moeten wij een tandje bij zetten waar dat kan. De beperking van de overdrachtsbelasting was daar een goed voorbeeld van. Huurders moeten zicht kunnen houden op een veilige en betaalbare huurwoning en eigenaren en starters moeten kunnen blijven vertrouwen op toegang tot een betaalbare hypotheek. Alleen zo leiden wij de woningmarkt naar een rustiger vaarwater.

Voorzitter. Hier wil ik het bij laten.

Mevrouw **Karabulut** (SP):

Ik wil nog even ingaan op de huurtoeslag. Kan de heer Lucassen mij vertellen waarom de PVV akkoord gaat met weer een fikse korting, namelijk van 100 mln., op de huurtoeslag? Daardoor houden de mensen met de laagste inkomens weer minder over in hun portemonnee.

De heer **Lucassen** (PVV):

Dat is natuurlijk een vervelende bezuiniging, maar wel een noodzakelijke. Wij moeten die huurtoeslag voor iedereen kunnen handhaven. Nu bezuinigd wordt op de huurtoeslag, zijn wij er juist blij mee dat de mensen aan de onderkant, die aangewezen zijn op de allergeoedkoopste huurwoningen, daarbij worden ontzien. Het is vervelend, maar het is helaas noodzakelijk.

Lucassen

Mevrouw **Karabulut** (SP):

Mijnheer Lucassen moet het wel juist zeggen: zij worden niet ontzien, maar gekort op de huurtoeslag, voor het tweede of derde achtereenvolgende jaar. De PVV stemt daarmee in. Ik heb een amendement ingediend om deze korting ongedaan te maken. Steunt de heer Lucassen dat? Het geld daarvoor wordt gehaald bij de 5% hoogste inkomens in Nederland. Dat moet de PVV toch aanspreken als een partij die zegt voor de gewone man en vrouw op te komen.

De heer **Lucassen** (PVV):

De mensen die zijn aangewezen op de goedkoopste huurwoningen worden bij deze bezuiniging wel degelijk ontzien. Dat is 25% van de mensen die gebruikmaken van de huurtoeslag. De SP vindt dekking voor haar amendement door te pleiten voor een belastingtarief van 65%. Daar kan de PVV zich niet in vinden.

Mevrouw **Karabulut** (SP):

Mensen die meer verdienen dan € 150.000 belasten wij inderdaad. Dat is eerlijk delen, mijnheer Lucassen. Wat ik ontzettend kwalijk vind, is dat de PVV hier de partij voor de gewone mensen in de buurten en de wijken uithangt, maar hen totaal in de steek laat door de huren te verhogen, door te korten op de huurtoeslag en door de buurten en de wijken te laten verloederen en helemaal niks te vragen van de villabezitter. Helemaal niks. Ik moet dit even gezegd hebben. Mensen krijgen het ook door. De heer Lucassen moet zich schamen.

De heer **Lucassen** (PVV):

Nou ja, ik schaam me natuurlijk helemaal niet. De PVV is namelijk bij uitstek de partij die opkomt voor de mensen in de buurten en de straten. Dat de huren verhoogd worden, is natuurlijk totale onzin. Mede dankzij de PVV wordt vastgehouden aan een huurbeleid dat de inflatie volgt. Dat blijft ontzettend binnen de perken. Mevrouw Karabulut sprak ook over de villabelasting. Juist de PVV heeft bij de behandeling van het Belastingplan gezegd dat de beperking van de villabelasting niet door moet gaan. Mevrouw Karabulut moet even contact opnemen met haar collega die de belastingen bespreekt en het nog eens goed navragen. De PVV doet ook op dat punt wel degelijk iets aan de hoogste inkomens.

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks):

Je hoeft de huurmaatregelen maar op een rijtje te zetten om te weten dat de huurders wel degelijk gepakt worden door het kabinet. Ik wil echter graag van de PVV-fractie horen wat haar voorstellen zijn voor mensen met lage en middeninkomens.

De heer **Lucassen** (PVV):

Dat is heel makkelijk. De mensen met lage inkomens en de middeninkomens krijgen sowieso recht om een huurwoning te kopen. Zij houden zicht op aftrek van de hypotheekrente. De wachtlijsten waarmee heel veel mensen met lage en middeninkomens op de huurmarkt te maken hebben, worden door het kabinet aangepakt. Dit doet het kabinet door een hogere huur te vragen aan mensen die scheefwonen en die dat kunnen betalen. Op deze manier proberen we de doorstroming aan te pakken en te stimuleren. Het zijn dus allemaal prachtige maatregelen, die we nemen om mensen met lage en middeninkomens op zowel de koopmarkt als de huurmarkt te stimuleren.

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks):

Mensen met een koopwoning dien je met zaken zoals het kooprecht en de hypotheekrenteaftrek. Een groot deel van de huurders met de lage inkomens, namelijk 83%, is echter aangewezen op de huurmarkt. Mevrouw De Boer zei het ook al. Nogmaals, wat doet de PVV-fractie voor deze mensen? Als ik het rijtje huurmaatregelen bezie, pakt dit voor huurders juist allemaal negatief uit.

De heer **Lucassen** (PVV):

Ik ben het daar absoluut niet meer eens. Wij vragen juist een hoger bedrag aan de mensen die scheefwonen, zodat er iets gebeurt aan de wachtlijsten en er meer doorstroming komt. Wij hebben gezorgd voor een inflatievolgend huurbeleid, waardoor huurders niet geconfronteerd worden met veel hogere huren. De overige maatregelen die genomen worden op de huurmarkt, gelden bij mutatie. Deze maatregelen hebben dus geen invloed op zittende huurders. Nogmaals, voor de mensen met lage en middeninkomens op de koopmarkt en voor de huurders, zijn wij ontzettend goed bezig.

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks):

Ik heb geen enkel voorstel van de PVV-fractie gehoord waaruit blijkt dat mensen met lage inkomens erop vooruit gaan. Mensen met een middeninkomen krijgen het juist nog veel slechter. Dat is toch echt heel erg jammer.

De heer **Lucassen** (PVV):

Ik kan nog een keer alle mooie maatregelen opnoemen die ik zojuist heb genoemd. Dat doe ik niet, omdat we krap in de tijd zitten. Ik ben bang dat ik het niet eens ben met de fractie van GroenLinks. Dat is op zich geen verrassing.

□

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks):

Voorzitter. Hoewel wonen een belangrijke levensbehoefte is, moeten we helaas concluderen dat het kabinet daaraan weinig boodschap heeft. Dit geldt althans voor hen voor wie een koopwoning niet binnen handbereik ligt. Kopen is de norm voor het kabinet. Wie wil huren of niet anders kan dan huren, krijgt steeds meer de duimschroeven aangedraaid. Ondertussen loopt de woningmarkt steeds verder vast. Het taboe op de hypotheekrenteaftrek legt een hypotheek op de toekomst.

De minister van het brede departement BZK heeft twee gezichten; een januskop zogezegd. Hij profileert zich graag als rechtgeaard jurist, iemand die met het wetboek onder zijn kussen slaapt. Als minister van wonen en binnenlandse zaken heeft hij er echter een gezicht bij gekregen. Het gezicht van iemand die recht praat wat krom is, het niet zo nauw neemt met de totstandkoming van wetgeving en bereid is om regels om te bouwen naar eigen believen. Helaas moeten wij constateren dat dit tweede gezicht inmiddels de overhand heeft gekregen. Of het nu gaat om de Paspoortwet, de manier waarop wij in dit huis de percentages van de kwaliteitskorting voor de huurtoeslag kunnen wijzigen of de invoering van grote beleidswijzigingen zoals de 25 puntenmaatregel, als het de minister zo uitkomt, is zorgvuldigheid opeens minder belangrijk.

Het beleid van de minister wordt daardoor een steeds lelijker werkstuk, terwijl de kansen blijven liggen om tot echte hervormingen te komen. De vrijheid om te kiezen voor huren of kopen wordt ondergraven. Huren wordt

Voortman

ontoegankelijk en starters worden onzekere koopmarkten opgedrongen. Dat zij dit niet zo maar laten gebeuren, wordt ook weer pijnlijk duidelijk. In mijn eigen adoptiewijk Overvecht bijvoorbeeld zie ik de nieuwbouwoopwoningen leegstaan, terwijl de wachtlijst voor de huurwoningen groeit. De halsstarrige weigering van de minister om te kijken naar de EU-instellingsgrens en de hypotheekrenteaftrek zijn hier debet aan.

Iedereen weet dat door het in stand houden van de hypotheekrenteaftrek de rekening op de toekomst van Nederland alleen maar toeneemt. Iedereen weet dus ook dat het geen kwestie meer is of de hypotheekrenteaftrek er ooit aangaat, maar wanneer. De heer Verhoeven heeft al een uitputtende lijst opgesomd van mensen die dat beamen. In een tijd waarin een kwart van de hypotheekschuld onze totale economie omvat, dwingt dit kabinet mensen om zich nog meer in de schulden te steken. Dat is onverantwoord en bovendien zal dit de zo gewenste doorstroming op de woningmarkt niet brengen. Wellicht ontstaat er in het komende jaar, als het kabinet de extra bezuinigingsplannen duidelijk maakt, eindelijk ruimte voor discussie. Het zou al te zuur zijn als de PVV, die haar beloften ten aanzien van huurders in het afgelopen jaar structureel gebroken heeft, keer op keer heeft ingestemd met lastenverhogingen voor huurders en altijd blaft, maar nooit eens bijt, dat komend voorjaar weer niet zal doen. Helaas echter hebben wij vooralsnog geen enkele reden om aan te nemen dat de PVV deze periode nog zal beginnen met het opkomen voor de huurders. De vrees bestaat dat zij zal doorgaan met het in de kou zetten van de huurders van Nederland.

De heer **Lucassen** (PVV):

Ik hoor graag van mevrouw Voortman concrete voorbeelden in plaats van een soort scheldpartij. Daar hebben wij meer aan.

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks):

Oké. Ik noem de 25 WWS-punten die zo maar toegevoegd mochten worden. Ik noem voorts de kwaliteitskorting. De procentages zijn stevig gewijzigd, waar vooral ouderen en mensen met een beperking extra de dupe van zijn, terwijl de PVV juist had gezegd dat dit niet mocht. Ook noem ik de korting op de EU-inkomensgrens voor sociale huurwoningen en de bezuiniging op de huurtoeslag. Dit zijn allemaal concrete voorbeelden waaruit blijkt dat de PVV de huurders in de kou laat staan.

De heer **Lucassen** (PVV):

Dat is totaal niet waar.

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks):

O, dus de PVV is niet voor deze voorstellen? Dat vind ik fijn om te horen.

De heer **Lucassen** (PVV):

Zoals ik al zei, worden de huurders niet in de kou gezet. Wij zorgen dat de mensen die aangewezen zijn op de goedkoopste huurwoningen worden ontzien bij de bezuinigingen op de huurtoeslag. Het gaat om 25%, dus wij laten die lage inkomens helemaal niet in de kou staan. Ik vraag mevrouw Voortman om nog eens na te lezen wat wij met de laatste motie over staatssteun hebben gedaan. Ook wij hebben die motie gesteund en ook wij hebben de minister gevraagd om daar opnieuw mee naar Brussel te gaan.

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks):

Ik ben blij dat de PVV nu wel wil dat de minister naar Brussel gaat. De heer Monasch heeft zojuist duidelijk aangegeven hoe gênant het was toen de naam van de PVV onder een eerdere motie werd weggehaald.

De heer **Monasch** (PvdA):

Ik verbaas mij enigszins over de woorden van mevrouw Voortman. Zij moet mij even helpen. Zij zei dat de hypotheekrenteaftrek eraan gaat. Wij hebben dat nooit gezegd en vele anderen hebben dat nooit gezegd. Wij hebben gezegd dat wij de hypotheekrenteaftrek toekomstbestendig moeten maken. Dat is heel iets anders dan het afschaffen van de hypotheekrenteaftrek. Begrijp ik dat mevrouw Voortman de hypotheekrenteaftrek wil afschaffen? Zij zegt dat de hypotheekrenteaftrek eraan gaat, dan is dat iets anders dan de aftrek toekomstbestendig maken.

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks):

Verschillende partijen hebben verschillende ideeën over de wijze waarop zij met de hypotheekrenteaftrek willen omgaan. De GroenLinks-fractie zegt dat op de lange termijn de hypotheekrenteaftrek geheel moet worden afgeschaft. Ik moet er wel bij zeggen dat elk begin natuurlijk al iets is. Wij zullen zeker kijken naar mogelijkheden om voor een gedeeltelijke beperking van de aftrek te gaan.

De heer **Monasch** (PvdA):

Ik heb het verkiezingsprogramma van GroenLinks niet bij de hand. Zij heeft niet in een formatie een compromis hoeven sluiten of een concessie hoeven te doen, maar volgens mijn staat in het verkiezingsprogramma van GroenLinks niet dat zij de hypotheekrenteaftrek wil afschaffen. Het is dus op zich wel nieuws dat GroenLinks dat vandaag voorstelt.

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks):

Dat staat wel letterlijk in ons verkiezingsprogramma. Ik wil het straks wel aan de heer Monasch laten zien.

De heer **Monasch** (PvdA):

Juist als wij een enorme schuldpositie hebben, moeten wij daar heel prudent mee omgaan. Men moet zich realiseren wat het effect van afschaffing van de hypotheekrenteaftrek zal zijn. In dat geval zullen honderdduizenden mensen met een middeninkomen in heel grote problemen komen.

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks):

Precies om die de reden moeten wij het heel geleidelijk doen. Wij hebben in ons verkiezingsprogramma gezegd dat wij daar pas in 2015 mee moeten beginnen en heel geleidelijk, in heel kleine stapjes, dus over een heel lange periode, de aftrek moeten afschaffen. Als wij de aftrek meteen afschaffen, zou dat inderdaad niet goed zijn. Het principe van de hypotheekrenteaftrek moet echter ter discussie gesteld worden.

Wij denken dat er wellicht meer te verwachten is van het CDA. Haar wetenschappelijk bureau en het CDJA willen af van het taboe. Aan de maatregelen op het vlak van huurbeleid en de EU-beschikking zie ik dat de CDA-fractie ook best wil. Ik hoop dat deze begrotingsdiscussie tot mooie voorstellen van verschillende fracties leidt. De GroenLinks-fractie staat daar in ieder geval voor open. Ook nu kan er al iets gebeuren. De inkomensgrens voor sociale huurwoningen zakt namelijk langzaam aan weg in

Voortman

het drijfzand waarop die tot stand is gekomen. De Tweede Kamer wil dat Donner naar Brussel gaat, de Europese Commissie heeft bij herhaling aangegeven best te willen praten en ook het Europees Parlement spreekt zich uit tegen de zelf opgelegde inkomensrestrictie in het Nederlandse volkshuisvestingsbeleid. De ruimte is er dus aan alle kanten. Wanneer gaat de minister?

Wat betekent het volkshuisvestingsbeleid van het kabinet voor verschillende groepen mensen, en welke voorstellen heeft GroenLinks? Ik wil deze graag doornemen en ga daarbij in op de volgende groepen: studenten, huurders, starters, mensen met een beperking en gezinnen.

We leken een aantal jaren op weg naar oplossingen om het tekort aan studentenkamers op te lossen, maar het tekort loopt nu weer behoorlijk op. Staatssecretaris Zijlstra doet helaas zijn best om studeren minder toegankelijk te maken, maar toch zijn er dit jaar 10.000 meer mensen op zoek naar een studentenkamer dan het jaar daarvoor. Wachtlijsten lopen op van één naar vier jaar. Deze structurele tekorten zorgen ervoor dat de B bij de voordeur nog te vaak staat voor bezemkast. Als de studenten onze toekomst zijn, dan behandelen wij ze slecht. Er zijn te kleine kamers, waar te veel geld voor moet worden betaald. Het wordt echt tijd dat de motie-Van Gent/Van Bochove wordt uitgevoerd en dat de huurtoeslag voor onzelfstandige woningen er komt. De minister gaf eerder aan dit te duur te vinden, maar uit onderzoek van Kences blijkt dat de kosten meevallen en dat er ook sprake is van een inverdieneffect. Zou het kabinet bereid zijn om samen met Kences en bijvoorbeeld de Landelijke Studentenvakbond te onderzoeken wat de effecten zijn van het invoeren van huurtoeslag voor onzelfstandige woningen? Dan kunnen we eens en voor altijd het welles-nietesaspect de wereld uit helpen.

Ondertussen is er nog steeds sprake van grote leegstand. Ruim 14% van de kantoren staat momenteel leeg. Dat is maar liefst 7 miljoen vierkante meter. Het kabinet komt met plannen van aanpak, maar van echt doorpakken is nog geen sprake. Zou het kabinet bereid zijn te kijken naar het verlagen van btw voor transformatie? Dat is ook goed voor de werkgelegenheid in de bouw. Een extra stok naar pandeigenaren lijkt ons ook geen overbodige luxe. Leegstaande panden staan vaak voor te hoge bedragen in de boeken en worden daarom niet verkocht. Het Rijk maakt zich daar zelf ook schuldig aan. Op dit moment staat 6% van het rijksbezit leeg. Dat loopt de komende jaren op naar 10%. Kantoorpanden, maar ook boerderijen, kazernes en prachtige grachtenpanden staan te verkommeren. Vaak wordt er te lang gewacht omdat de vraagprijs simpelweg te hoog is. Neem nou het pand van het CBS in Heerlen: 45.000 vierkante meter. Dit pand kost de Nederlandse belastingbetaler elk jaar € 300.000, terwijl het met een aanpassing van € 150.000 aangepast kan worden voor ouderenwoningen. Wat te denken van het defensie terrein bij het Merwedekanaal in Utrecht? Hier kunnen 500 woningen worden gebouwd, maar er gebeurt niks. Slecht voor de stad, slecht voor mensen die een woning zoeken, slecht voor de Nederlandse belastingbetaler. De markt laat het duidelijk liggen en dat kost de Nederlandse belastingbetaler geld, terwijl er juist woningen bij kunnen komen. Is het kabinet bereid om met corporaties en gemeenten in conclaaf te gaan over deze locaties?

We leven langer en in redelijke gezondheid. Steeds meer mensen kiezen ervoor om thuis te wonen. Dat kan ook, mits woningen op de hulpvraag van ouderen en mensen met een beperking zijn toegerust. Dat is extra van

belang omdat het kabinet besloten heeft om vanaf 2014 wonen en zorg te scheiden. Dit zal de behoefte tot thuis wonen extra vergroten. Realiseert het kabinet zich ook dat er dan ook extra maatregelen op het gebied van huren genomen moeten worden? Deze mensen zijn namelijk vaak aangewezen op huurwoningen. In de Woonvisie wordt hierop niet ingegaan. Is de minister voor wonen bereid een plan van aanpak te maken met daarin de maatregelen voor een goede invoering van de scheiding van wonen en zorg?

Iedereen heeft de beelden van het jonge stel uit Vught nog op zijn netvlies staan. Ze spraken in een commissiezaal hier vlakbij de minister aan op zijn beleid: wij willen graag samenwonen. Huisje-boompje-beestje is de wens van veel mensen; zo raar is dat dus niet. Voor starters is er nog een wereld te winnen. Wij stellen daarom voor dat de starterslening opnieuw wordt ingesteld. Dat levert meer op dan het knip-en-plakwerk dat de tijdelijke verlaging van de overdrachtsbelasting heeft opgebracht. We werken aan een amendement hierover.

Nu al kunnen veel mensen nauwelijks nog hun hypotheek opbrengen. Nu al kunnen veel mensen geen huis kopen. Nu al kunnen veel mensen een particuliere huurwoning niet betalen. Nu al zijn de wachtlijsten voor studentenkamers en huurwoningen te hoog. Het volkshuisvestingsbeleid van dit kabinet legt een hypotheek op de toekomst van alle Nederlanders. Vorige week gaf ik bij de behandeling van de VWS-begroting aan dat wij graag sociale hervormingen willen die de zorg beter maken. Bij wonen denken wij graag mee over sociale hervormingen van de woningmarkt. Alleen op de die manier kan het slot van de woningmarkt af.

De heer Monasch (PvdA):

Ik spreek heel kort, omdat er dan geen misverstand is over ons vorig debat. Het staat toch echt in het verkiezingsprogramma van GroenLinks. Ik probeer altijd goed te lezen wat de andere fracties opschrijven. Er staat hier toch echt dat zij de hypotheekrente wil beperken en meer niet. Dat is toch iets anders dan zij zojuist heeft gezegd. Zij wilde de hypotheekrente op termijn afschaffen.

Mevrouw Voortman (GroenLinks):

Dat is op de lange termijn. Het verkiezingsprogramma gaat over de komende vier jaar. Ik zal het straks voor de heer Monasch opzoeken.

De heer Monasch (PvdA):

Mevrouw Voortman merkte zojuist op dat het systeem vanaf 2015 ingaat voor de heel lange termijn. Is het verkiezingsprogramma dan niet geschreven voor 2015?

Mevrouw Voortman (GroenLinks):

Ja. Ons verkiezingsprogramma is geschreven voor de komende periode, maar wij hebben daarnaast ook een langetermijnplanning. Ons standpunt dat de hypotheekrente op de lange termijn moet worden afgeschaft, is gevoelig bekend.

De heer Monasch (PvdA):

Dat staat hier in ieder geval niet.

Mevrouw Voortman (GroenLinks):

Nee, want dat is het verkiezingsprogramma. Zoals ik al eerder heb gezegd, gaat de hypotheekrenteafbrek op de lange termijn wat ons betreft helemaal naar nul. Dat is al

Voortman

op diverse plekken gezegd. Ik sta ervan te kijken dat de heer Monasch hier zo'n punt van maakt.



De heer **Van der Staaij** (SGP):

Voorzitter. Goede en betrouwbare huisvesting voor iedereen is ook voor de SGP-fractie een belangrijke doelstelling. Van belang is dat een aantrekkelijk klimaat wordt geschapen om te investeren in de bouw. Dat raakt ook een goed ruimtelijk beleid. Ik vraag de minister in hoeverre er nu nog provinciale belemmeringen zijn voor het kunnen realiseren van de eigen woningbehoefte binnen de verschillende gemeenten in Nederland.

Twee knelpunten wil ik nu nog noemen. Ten eerste vraag ik naar het perspectief voor de starters. Elke keer blijkt uit analyses dat verbeteringen voor de starters de doorstroming op de gehele woningmarkt ten goede komt. Ten tweede vraag ik hoe het zit met de mogelijkheden voor mantelzorg en meergeneratiewoningen. Wij hebben er nog geen duidelijk zicht op hoe wij dat verder kunnen faciliteren.

Op de lange termijn vindt de SGP-fractie het van groot belang dat integraal wordt gekeken naar de geldstromen, de huren en naar kopen. Ik wijs op de motie die de Kamer onlangs heeft aangenomen. Wij denken dat het in het kader van de herziening van ons belastingstelsel goed is om ook naar dit onderdeel van het beleid te kijken.

De **voorzitter**:

Ik dank de sprekers voor hun bijdragen in eerste termijn. Wij hebben al gebeld voor het volgende onderdeel van de begroting. Ik schors de vergadering enkele minuten.

De vergadering wordt enkele ogenblikken geschorst.