

Voorzitter

Ieden Van der Hoeven en Luchtenveld tot wijziging van de Gemeentewet (vrijstelling OZB voor substraatteelt) (27215).

Deze wetsvoorstellen worden zonder beraadslaging en zonder stemming aangenomen.

Aan de orde is de behandeling van:

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

De beraadslaging wordt geopend.

□

De heer **Baarda** (CDA): Voorzitter! Met grote belangstelling heeft de CDA-fractie kennisgenomen van het wetsvoorstel bevordering eigenwoningbezit. Met de indieners is de CDA-fractie van mening dat het van het grootste belang is dat ook huishoudens met een smalle beurs daadwerkelijk kunnen kiezen tussen huren dan wel kopen. In de memorie van antwoord hebben de indieners deze stelling duidelijk betrokken. Natuurlijk moeten inkomensgroepen in staat zijn zelf inhoud te geven aan het wonen en daar hoort zeker ook een vrijheid van keuze tussen huren en kopen bij. Het mag niet zo zijn, ook niet door dit wetsvoorstel, dat huiseigenaren sociaal of materieel gezien ineens beter zouden zijn dan huurders. Van een dergelijke tweedeling mag beslist geen sprake zijn.

In de schriftelijke voorbereiding is aandacht besteed aan de vraag of voorzichtigheid moet zijn geboden bij de verkoop van sociale huur-

woningen. Verwezen werd daarbij naar de recente waarschuwing van het Sociaal en cultureel planbureau. De indieners zeggen daarover in de nadere memorie van antwoord onder meer dat zij voorstander zijn van het behoud van een sterke, sociale huursector, die in de toekomst qua aantallen woningen wel kleiner zal zijn dan heden ten dage. Maar hoe denken de indieners dit te kunnen begrenzen? Daarbij kan ook nog sprake zijn van verschillen per regio. Hoe denken de indieners dat een vereiste omvang voor de doelgroep van een sterke, sociale huursector kan worden gemeten en dan ook nog regionaal ingevuld met de nodige waarborgen? Voor huishoudens die gelet op hun inkomenssituatie niet in aanmerking komen voor een koopwoning, ook niet met koopsubsidie, dienen wel voldoende woningen met voor hen betaalbare huren aanwezig te zijn en te blijven.

De CDA-fractie stemt overigens in met een modernisering van de huursubsidie, waarbij de fiscale behandeling van de eigen woning en de huurwoning meer gelijk wordt getrokken. Dat geldt ook voor de door de Tweede Kamer aangenomen motie van de twee eerstgenoemde indieners tijdens de behandeling van de begroting van het ministerie van VROM, waarin de regering wordt verzocht verschillende mogelijkheden van een fiscalisering van de huursubsidie uit te werken. Toch wel met enige verbazing hebben wij in de nadere memorie van antwoord gelezen dat de indieners van mening zijn dat er bij de corporaties een cultuuromslag benodigd zou zijn, in die zin dat zij zich medeverantwoordelijk zouden moeten gaan voelen voor een evenwichtige wijkopbouw en keuzevrijheid voor de burger. Onze vraag is dan direct wat de indieners nu daarmee bedoelen. Waarin schieten de corporaties dan te kort en geldt dat voor alle corporaties? Onze indruk is nu juist dat corporaties, uitzonderingen daargelaten, alle belang hebben bij een evenwichtige wijkopbouw en daar ook aan werken. Ook is de CDA-fractie benieuwd naar een invulling van de suggestie om het Besluit beheer sociale huursector, het BBSH, uit te breiden met een nieuw prestatieveld, met de strekking dat de corporaties dienen te zorgen voor een gedifferentieerde wijkopbouw naar zowel huur- als koopwoningen. Hebben de indieners het dan over

bestaande wijken of ook over nieuw in te vullen woonwijken? Hoe zien de indieners daarbij dan de rol van de gemeenten, als het gaat om de invulling van bestemmingsplannen en het gronduitgiftebeleid?

Op grond van artikel 11c, eerste lid, van het BBSH mag de toegelaten instelling, de corporatie, de woning voor minimaal 90% van de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik verkopen. De staatssecretaris heeft nu in antwoord op het nader voorlopig verslag meegedeeld dat voor verkopen in het kader van de wet BEW dit als volgt wordt gewijzigd: indien de koper, die niet de zittende huurder is, een BEW-subsidie krijgt, mag de toegelaten instelling voor minimaal 80% van de hiervoor genoemde waarde verkopen. In die gevallen waarin de koper met de BEW-subsidie de zittende huurder is, mag de toegelaten instelling voor minimaal 70% van de hiervoor genoemde waarde verkopen. De verhoging van de korting boven de in het BBSH bedoelde 10% is alleen voor die kopers die een BEW-subsidie krijgen. Voor alle andere kopers blijft de maximale korting van 10% gehandhaafd, schrijft de staatssecretaris in zijn antwoord. Maar dat is toch niet billijk? Waarom zijn de niet-BEW-subsidieontvangers uitgesloten van de extra kortingsmogelijkheden?

De staatssecretaris beziet momenteel in samenhang met het Nationaal Akkoord Wonen in hoeverre het wenselijk is de kortingspercentages ook voor niet-BEW-subsidieontvangers te laten oplopen tot 20 voor de niet-zittende huurder en 30 voor de zittende huurder. De CDA-fractie dringt er bij de staatssecretaris op aan de kortingspercentages gelijk te trekken, zowel voor BEW-subsidieontvangers als voor niet-BEW-subsidieontvangers. Inmiddels heeft de staatssecretaris aangekondigd te willen bevorderen dat in de komende tien jaar 700.000 huurwoningen, waarvan 500.000 corporatiewoningen, worden verkocht. Dat is aanmerkelijk meer dan de jaarlijkse verkoop van 20.000 huurwoningen, zij het dat dit gebeurt met BEW-subsidie, waar de indieners in hun voorstel van uitgaan. Hoe realistisch zijn de aantallen die door de staatssecretaris worden genoemd?

Er is zeker ook hier sprake van regionale verschillen. Zo las ik onlangs in de Leeuwarder Courant

Baarda

dat de vraag naar huurwoningen in de provincie Friesland opeens weer toeneemt. De stijgende prijzen voor koopwoningen en het groeiende aantal eenpersoonshuishoudens zouden daarvan een oorzaak kunnen zijn. De Friese afdeling van Aedes wil onderzoeken of het een structurele ontwikkeling is. Zo ja, dan moet de verkoop van huurwoningen aan banden worden gelegd, zegt men daar. En ook in Limburg worden huurwoningen matig verkocht, lees ik in het dagblad De Limburger van 20 november jongstleden.

Ook de Raad voor maatschappelijke ontwikkeling (RMO) heeft onlangs gewaarschuwd. De RMO is zelfs van mening, dat de huursector de sociaal-economische zwakte onderkant van de samenleving dreigt te worden als de staatssecretaris zijn plannen voor de verkoop van 500.000 corporatiewoningen doorzet. Nu is het wel zo dat uit een woningbehoefteonderzoek van het Centraal Bureau voor de Statistiek en het ministerie van VROM uit 1999 is gebleken dat 840.000 huurders er belangstelling voor hebben om hun woning te kopen. Maar hoe hard zijn deze cijfers? Alles hangt toch ook samen met inkomenssituaties en de prijsontwikkeling van de te verkopen woningen? Bovendien dienen voldoende sociale huurwoningen beschikbaar te blijven voor de doelgroep. Ik heb het dan met name over de woningen in de lagere huursector.

Mevrouw de voorzitter! Tijdens de behandeling van het wetsvoorstel in de Tweede Kamer en bij de schriftelijke voorbereiding van de plenaire behandeling in de Eerste Kamer is gesproken en zijn vele vragen gesteld over de mogelijkheid tot inpassing van tussenvormen van huur en koop in de wet BEW. Kort door de bocht hebben wij het dan over het Maatschappelijk gebonden eigendom (MGE). Daarbij moet het nadrukkelijk gaan om het beschermen van kopers met een laag inkomen tegen bepaalde risico's, bijvoorbeeld wanneer kopers geconfronteerd zouden worden met een plotselinge prijsdaling. In de nadere memorie van antwoord schrijven de indieners dat MGE inmiddels een zéér omstreden tussenvorm van huur en koop is. Op welke feiten hebben de indieners deze stellingname gebaseerd?

Wij kregen vandaag een brief van de Woonbond, waarbij is gevoegd

een afschrift van een brief, gericht aan de leden van de vaste commissie voor VROM van de Tweede Kamer der Staten-Generaal, gedateerd 22 juni 2000. De indieners zullen uiteraard op de hoogte zijn van de inhoud van deze brief. In die brief wordt gewezen op misstappen die in het verleden bij MGE hebben plaatsgevonden en wordt gezegd dat inmiddels een model is ontwikkeld, waarin ook de Woonbond groot vertrouwen heeft. De Woonbond betreft de stelling dat MGE juist het kopen van een woning in de stad betaalbaar maakt. Het verkleinde risico is aanzienlijk, zo zegt de Woonbond, en zorgt ervoor dat ook op de langere termijn woningen beschikbaar blijven voor mensen met een laag inkomen. Dat laatste punt, zegt de Woonbond – dat standpunt deel ik – is essentieel.

Feit is in ieder geval dat de spelers in het veld inmiddels het Fair Value model hebben ontwikkeld, zoals nader uitgewerkt in het rapport "Fair Value bij Verzekerd Kopen". Alle maatschappelijke betrokkenen – Vereniging eigen huis, de Woonbond, de wethouders van de vier grote steden, de NHG, Aedes, SEV en betrokken corporaties – zijn het eens geworden over de methode waarmee berekend kan worden of de individuele koper "fair value" wordt geboden. Er is dus inmiddels een breed maatschappelijk draagvlak voor de invoering van dit model, ook in combinatie met de wet BEW.

Uit zijn brief van 13 oktober 2000 (25309/27071, nr. 66) aan de Tweede Kamer blijkt dat ook de staatssecretaris van mening is dat het Fair Value concept een goede mogelijkheid biedt om bij de verschillende tussenvormen na te gaan of er sprake is van een eerlijke verdeling. Bij de realisatie van verschillende woningprojecten blijkt belangstelling te bestaan voor vormen van verzekerd kopen. Zo worden momenteel in de parkwijk in Leidsche Rijn woningen onder maatschappelijk gebonden eigendom opgeleverd. Dit project van 105 woningen van een corporatie wordt voor 70% van de marktwaarde aan de eerste kopers verkocht. De wet BEW is gericht op het ondersteunen van huishoudens met beperkte inkomens. Het is logisch dat beide zaken – verzekerd kopen en BEW-subsidie – op vrijwillige basis en naar vrije keuze aan elkaar gekoppeld worden, zodat kopers,

zoals bij het genoemde project in Leidsche Rijn, in aanmerking kunnen komen voor de nieuwe subsidie. Op die wijze komt een koopwoning onder handbereik van meer mensen met lagere inkomens. Van de wet BEW alleen wordt in de nieuwbouw nauwelijks effect verwacht, omdat de maximale koopprijs van f 247.400, zoals aangegeven in artikel 15, in de regio Utrecht, maar ook in andere regio's bijzonder moeilijk te realiseren is.

Nu de betrokken maatschappelijke organisaties tot overeenstemming zijn gekomen over verzekerde koop, ligt het naar de mening van de CDA-fractie voor de hand dat de door de Tweede Kamer aangenomen motie-Van Zijl/Rietkerk/Giskes zeer spoedig wordt uitgevoerd. Dat betekent concreet een algemene maatregel van bestuur waarin een mogelijkheid tot verdere beperking van de risico's is opgenomen. Hiertoe behoort dan ook de verzekerde koop, zoals nader uitgewerkt in het Fair Value model. Natuurlijk moet daarbij de keuzevrijheid van de kopers verzekerd zijn, maar dat is reeds geregeld in artikel 22, lid 4: "Bij de aanbidding dient de koper de vrije keuze te hebben tussen het sluiten van een overeenkomst met zodanige voorwaarden en een overeenkomst zonder zodanige voorwaarden waarbij de financiële prestaties op onafhankelijk vastgestelde grondslag inzichtelijk dienen te worden gemaakt. Zodanige voorwaarden kunnen er slechts toe strekken risico's van het eigenwoningbezit voor de koper te beperken."

In zijn brief van 13 oktober jongstleden aan de Tweede Kamer stelt de staatssecretaris dat uitvoering van de motie-Van Zijl c.s. een wijziging van de wet BEW noodzakelijk maakt, omdat waardedeling geen risicobeperking oplevert en dus volgens de letter van artikel 22, lid 4, nooit als voorwaarde mag worden gesteld. Het gaat hier echter niet alleen om een waardedeling, maar ook om een waardedaling. Bij een waardedaling levert de deling van de waardeverandering een forse bijdrage aan de beperking van het verlies. Er is dan wel degelijk sprake van risicobeperking. Uit de nadere memorie van antwoord blijkt dat de indieners van mening zijn dat: "Mocht onomstotelijk worden vastgesteld dat de koper en het beheer van de woningvoorraad erbij

Baarda

gebaat zijn, dan is het passend te komen met een algemene maatregel van bestuur zoals beoogd in artikel 22, vierde lid." Ook de indieners zijn blijkaar van mening dat dit mogelijk is zonder wetswijziging, alleen willen zij zich eerst nog wel laten overtuigen van de voordelen van genoemde varianten. De CDA-fractie gaat ervan uit dat de indieners inmiddels zijn overtuigd door de argumenten van de maatschappelijke organisaties en willen bevorderen dat de gevraagde AMvB er nu ook spoedig komt.

Mevrouw de voorzitter! Inmiddels hebben wij bij schrijven van 24 november jongstleden via de Woonbond een reactie op de nadere memorie van antwoord ontvangen van de Werkgroep verkoop standplaatsen en toetsing wet BEW. Inderdaad heeft deze Werkgroep in een zeer laat stadium gereageerd. Zoals bekend gaat het hier om de kwestie combinatie woonwag en standplaats, waar de woonwag vaak eigendom is van de bewoners en de standplaats van de gemeente. In de brief die nu is binnengekomen deelt de werkgroep mee dat in december een rapport "Toetsing wet bevordering eigen woningbezit" zal worden uitgebracht. De werkgroep wil daarover graag in gesprek komen met de staatssecretaris. Wij doen een beroep op de staatssecretaris om de kwestie van de woonwag en de standplaatsen te betrekken bij de evaluatie die na een jaar ervaring met de wet BEW zal plaatsvinden, vooral wanneer zou blijken dat een wijziging van de wet daartoe noodzakelijk zal zijn.

Voorzitter! Bij de schriftelijke voorbereiding heeft de CDA-fractie de vraag aan de orde gesteld of de indieners hebben overwogen om voor bestaande gevallen dezelfde rechten toe te passen als voor nieuwe kopers, maar dan voor de resterende looptijd van hun hypotheek, met aftrek van het aantal jaren dat deze reeds loopt. De indieners antwoordden daarop dat het de bedoeling was dat door experimenten in specifieke situaties mogelijk zou worden de wet open te stellen voor hen die al eigenaar-bewoner zijn. Het zou dan gaan om eigenaar-bewoners die in een bijzondere situatie verkeren. Dat is er echter niet van gekomen. Met de indieners zijn wij van mening dat er na een evaluatie van de wet besloten kan worden om de wet voor bepaalde specifieke groepen

eigenaar-bewoners open te stellen. Wij zien graag dat ook dit punt door de staatssecretaris wordt meegenomen bij de evaluatie van de wet BEW. Overigens zien wij met belangstelling een reactie van de indieners en de staatssecretaris tegemoet.

□

De heer **De Beer** (VVD): Mevrouw de voorzitter! In maart 1974 bracht de VVD een brochure uit "Baas in eigen huis" geheten. Daarin werden een aantal voorstellen gedaan om het eigenwoningbezit te bevorderen, met name voor de mensen met een smalle beurs. De meeste van die voorstellen zijn inmiddels allang gerealiseerd. Het voorstel om de toenmalige objectsubsidies aan te passen aan het inkomen is echter slechts ten dele uitgevoerd in de tachtiger en begin negentiger jaren, toen wij de zogeheten premie-B-subsidie kenden. Het toenmalige VVD-idee had een veel bredere strekking en was ook veel ambitieuzer dan die premie-B-subsidie. Maar toch moet worden gezegd dat die premie B helemaal niet zo'n gekke regeling was. Er werden vijf inkomenscategorieën onderscheiden, die ieder een bepaalde contante waarde aan subsidie kregen toebedeeld. De vaste jaarlijkse subsidie was voor alle categorieën gelijk. Het verschil zat in de uitkeringsduur, die zo'n tien tot twintig jaar duurde. Het was een eenvoudig maar doeltreffend systeem en meer dan honderdduizend bewoners met een submodaal inkomen zijn op die manier aan een eigen huis geholpen. Evenals het geval is met het voorliggende initiatiefvoorstel kende het een groot inverdieneffect door besparingen op de individuele huursubsidie. Maar het was, in tegenstelling tot het initiatiefvoorstel, niet ingewikkeld. Een andere belangrijke verdienste van de premie-B-regeling was voorts dat het geen openeinderegeling was. De vraag die wij aan de indieners voorleggen is derhalve: waarom bent u bij het maken van het wetsvoorstel niet uitgegaan van die zeer succesvolle premie-B-regeling in plaats van de ingewikkelde Huursubsidiewet?

Sedert het verschijnen van het boekje "Baas in eigen huis", 26 jaar geleden, is veel veranderd in Nederland. De koopkracht is enorm gestegen en de inflatie- en renteper-

centages zijn gedaald. De noodzaak van een breed opgezet systeem van individuele koopsubsidies is dan ook niet meer aanwezig. Helaas ontwikkelen de prijzen van de koopwoningen zich thans zodanig, dat die steeds minder bereikbaar worden voor de submodale inkomens. Dat geldt met name voor de starters op de markt, die immers geen andere woning te verkopen hebben. Hier wreekt zich dat in de voorgaande decennia als gevolg van politieke beslissingen veel te weinig koopwoningen zijn gebouwd. En de laatste tijd heeft ook het gevoerde RO-beleid, en dan met name het Vinex-beleid, aan de stormachtige stijging van koopwoningprijzen bijgedragen. Met de indieners is de VVD dan ook van mening dat een koopsubsidie voor lagere inkomens geheel op haar plaats is.

Het doet ons voorts genoegen, te zien dat dit initiatief door een brede politieke meerderheid wordt gedragen. Volgens mij is het nog niet eerder voorgekomen dat PvdA, VVD en CDA gezamenlijk een initiatiefwetsvoorstel indienden, laat staan met D66 erbij. Het zal wel duidelijk zijn dat de VVD-fractie een positieve grondhouding aanneemt ten opzichte van dit voorstel.

Dat neemt niet weg dat wij twijfels hebben over het bereik van dit wetsvoorstel. Daarmee bedoelen wij de mate waarin dit nieuwe instrument straks ook werkelijk kan en zal worden toegepast. De onderste grafiek op pagina 7 van de nadere memorie van antwoord is wat dat betreft zeer duidelijk. Wanneer de woningcorporaties de volle marktwaarde van de woningen zouden vragen, kunnen alleen de inkomens boven f 38.000 de hypotheeklast behorende bij een woning van f 198.000 opbrengen, zijnde het maximum van de hypotheek. Inkomens van f 29.000 komen niet verder dan een woning van f 145.000. Het is duidelijk dat het areaal in de Randstad weinig woningen in die prijsklassen telt die aantrekkelijk genoeg zijn om te kopen, want om dat laatste gaat het uiteraard. In het noorden en in sommige delen van Zeeland en Limburg kan het misschien nog iets meevallen. Pas wanneer de woningwoningcorporaties massaal bereid zijn om 20% korting te verlenen, wordt het bereik van genoemde inkomens een woning van f 247.000 respectievelijk

De Beer

f 180.000. Dat is wel een stuk beter, maar nog steeds behoorlijk beperkt. Bij een korting van 30% voor zittende huurders wordt het iets gunstiger, maar dan doet zich een ander probleem des te meer gelden. Uit de bijdrage van de PvdA-fractie in het nader voorlopig verslag blijkt dat bij een woning van f 182.000 – toch niet zo'n heel dure woning – de huurder vele honderden guldens per maand meer moet betalen indien hij zijn woning koopt. En het kan wel meer dan twintig jaar duren aler hij financieel voordeliger uitkomt. Als hij daar zo plezierig woont dat hij die woning wel wil kopen, is de kans groot dat hij ervoor kiest om daar dan maar als huurder te blijven zitten.

Hoe dan ook, het succes van het wetsvoorstel staat of valt met de bereidheid van de woningcorporaties om a) de woningen überhaupt te verkopen en b) de kortingen ook daadwerkelijk te verlenen. En dan kom ik terug op hetgeen wij reeds in het voorlopig verslag hebben geschreven, namelijk dat tot dusverre de corporaties eerder geneigd bleken om het duurste deel van hun bestand te verkopen dan het goedkoopste. Maar ja, het duurste deel valt buiten de werking van dit wetsvoorstel. Daarbij komt nog dat de prijsstijging van koopwoningen nog steeds doorgaat. Kortom, wij zijn niet erg optimistisch over het eventuele succes. Ik zeg dit met enige spijt en hoop van harte dat later zal blijken dat wij het te somber hebben ingezien.

Overigens speelt in dit verband nog een andere kwestie, en nu richt ik mij in het bijzonder tot de staatssecretaris. Een zeer groot deel van het woningbestand dat onder de werking van dit wetsvoorstel komt te vallen, is gelegen in de woonwijken uit de jaren vijftig en zestig. Maar juist daar zal de komende jaren de stedelijke vernieuwing plaatsvinden. Hoe groot voorstander de VVD ook is van verkoop van huurwoningen aan huurders en starters, zij kan niet om de vraag heen of dit met het oog op de stedelijke vernieuwing altijd wel zo verstandig is. Zal spreiding van het woningbezit vlak voordat een grote stedelijke vernieuwing plaats moet vinden, die operatie niet frustreren? Gaarne een reactie hierop.

Mevrouw de voorzitter! Een van de punten die veel aandacht in de Tweede Kamer hebben gekregen en

dat ongetwijfeld ook in dit overleg breed zal worden uitgemeten, is de mogelijkheden die het wetsvoorstel al dan niet biedt om modaliteiten tussen kopen en huren mogelijk te maken. Kort gezegd: de materie van artikel 22. Ik stel voorop dat wij niet zulke grote voorstanders zijn van tussenvormen, en zeker niet wanneer die van de zijde van de verkoper dwingend worden opgelegd aan de koper.

In Rotterdam bijvoorbeeld is onder het mom van het maatschappelijk gebonden eigenwoningbezit heel wat onredelijks gebeurd. Eigenaren die daarin waren getrap, realiseerden zich pas goed waaraan zij waren begonnen, toen zij gingen verhuizen en hun woningen moesten verkopen. Door de afroming door de voormalige verkoper konden zij de stap naar een ander, gelijkwaardig eigen huis niet maken. Het enige dat zij in al die jaren hadden bereikt, was dat zij destijds door het kopen van een woning eerder aan de bak waren gekomen, maar dan wel tegen hogere woonlasten dan wanneer zij die woning zouden hebben gehuurd.

Maar ook de tussenvormen waarbij wel sprake is van een Fair Value concept gaan eigenlijk uit van de gedachte dat de maatschappij tekort zou worden gedaan als de starter of voormalige huurder de woning in volledig, onverkort eigendom verwerft. Welnu, dat is niet ons uitgangspunt.

Het is volstrekt redelijk dat, indien de verkopende corporatie korting op de marktprijs verleent, zij die korting later geïndexeerd terugkrijgt, wanneer de woning met winst wordt doorverkocht. Daarover geen misverstand. Maar het is terecht dat artikel 22 grenzen stelt aan allerlei mogelijke en onmogelijke bedingen, die aan de koper zouden kunnen worden opgedrongen. Feitelijk gaat het ons al te ver dat het de eigenaar onmogelijk kan worden gemaakt, de woning binnen vijf jaar te verkopen en dat kan worden geëist dat hij gedurende 15 jaar is gebonden aan een terugkoopplicht aan de oorspronkelijke eigenaar. Heel juist daarentegen achten wij de bepaling in het vierde lid dat de potentiële koper het recht behoudt, een keuze te maken tussen koop met en zonder al die rompslomp. Tegelijkertijd vragen wij ons af of dat in vele gevallen geen dode letter zal blijken te zijn. Immers, dreigt niet levensgroot het gevaar dat de verkoper

alleen dan korting op de marktprijs zal willen geven, indien de koper die extra voorwaarden aanvaardt en daarmee een groot deel van de woningconsumenten die in aanmerking komen voor de werking van dit wetsontwerp voor het blok zet? Wij zouden graag vernemen hoe de indieners hier tegenaan kijken.

Overigens zijn wij het met de indieners en de staatssecretaris eens, dat de tekst van het vierde lid, zoals dat thans luidt niet de ruimte biedt om alsnog allerlei toeters en bellen aan de verkoop toe te voegen, althans niet binnen het kader van dit wetsvoorstel. Het tweede en derde lid zijn duidelijk exclusief in hun formulering en zo zijn zij ook bedoeld.

Mevrouw de voorzitter! Bij alle waardering voor de goede bedoeling van het wetsvoorstel kunnen wij toch de ogen niet sluiten voor een aantal mankementen, die aan dit voorstel kleven. Zij werden door ons reeds in het voorlopig verslag genoemd. De belangrijkste, een omissie in de formule ter berekening van de bijdrage, is in de novelle hersteld. Dat geldt ook voor een minder belangrijk punt, te weten het gebruik van het woord "marktwaarde" dat via een amendement op artikel 22 in het wetsvoorstel werd gesmakkeld, maar dat verder nergens in de tekst werd gebezigd. Dit laatste is trouwens ook door de fractie van D66 signaleerd. Helaas moeten wij constateren dat daarmee niet alle mankementen zijn verholpen.

Ik begin met de kwestie van het maximumhypotheekbedrag van f 197.900. Kopers die de grond in eigendom verwerven, moeten de grondkosten in hun hypotheek meefinancieren. Voor hen geldt het bedrag van f 197.900 inderdaad als maximum. Maar kopers die de grond in erfpacht verkrijgen, behoeven de grondkosten niet te financieren. Zij kunnen derhalve met hetzelfde maximum van f 197.900 een veel duurder huis kopen. Daarmee zouden zij per saldo veel hogere woonlasten op zich (kunnen) nemen dan de indieners van het wetsvoorstel hebben beoogd. Hetzelfde geldt trouwens voor de maximum koopprijs.

In de nadere memorie van antwoord hebben de indieners hierop gereageerd door te wijzen op artikel 5, lid 2, onder a, waar staat dat de afkoop van de erfpachtcanon tot de koopsom wordt gerekend.

De Beer

Maar dat is niet de situatie waarop wij doelden. Ons gaat het om de gevallen waarin de canon en niet te vergeten de blote eigendom juist niet wordt afgekocht. In tweede instantie wijzen de indieners op de nationale hypotheekgarantie. Die zou er borg voor moeten staan dat de kopers op erfpachtgrond hun financiële draagkracht niet overschrijven. Dat nu is een zwakgebod. Het is niet juist dat voor kopers van de grond een helder maximum in de wet komt te staan en dat voor erfpachters wordt teruggevallen op de normen van de nationale hypotheekgarantie. Dit punt had natuurlijk klip en klaar in het wetsvoorstel zelf moeten worden geregeld, bijvoorbeeld door een verlaging van het maximale hypotheekbedrag toe te passen, afhankelijk van de hoogte van de erfpachtcanon. Het valt te vrezen dat dit punt straks in de praktijk aanleiding zal geven tot veel misverstand.

Meer in zijn algemeenheid moet worden opgemerkt dat de hele opzet van het wetsvoorstel erg gecompliceerd is. Dat is een gevolg van het feit dat is aangesloten bij de bestaande Huursubsidiewet. Dat het veel eenvoudiger had gekund, blijkt uit de door mij reeds genoemde premie-B-regeling uit de tachtiger jaren. Als de indieners dat als uitgangspunt hadden genomen en hadden uitgebouwd tot een wetsvoorstel, was alles veel eenvoudiger geweest en toch effectief.

Maar ook op onderdelen is het wetsvoorstel onnodig ingewikkeld. Een sprekend voorbeeld is de wijze waarop de normlasten worden berekend. Volgens artikel 30, lid 2, moet het gemiddelde worden genomen van drie bedragen: a. de normlasten op de betreffende peildatum, b. dezelfde normlasten vermeerderd met de inflatiepercentage van het peiljaar en c. het bedrag onder b. vermeerderd op dezelfde wijze als bedoeld onder b. Nog afgezien van het feit dat je een schriftgeleerde moet zijn om te begrijpen wat daarmee nu precies bedoeld is, had het veel eenvoudiger gekund. Bijvoorbeeld door de normlast op de peildatum simpel te verhogen met het inflatiepercentage over het peiljaar. Dan komt men namelijk op hetzelfde uit.

Een ander voorbeeld. Voor bestaande woningen is een taxatierapport vereist. Dat lijkt simpel

genoeg, maar toch is het altijd nog een heel gedoe. Het kost de toch al niet zo gefortuneerde koper bovendien honderden gulden. Waarom niet uitgegaan van de WOZ-waarde, zonodig verhoogd met een jaarlijks indexcijfer om de driejarige periode te overbruggen? Dat is eenvoudiger en in ieder geval goedkoper. Er zijn meer voorbeelden te noemen. Om niet te veel in details af te dalen, wil ik het hierbij laten.

Verder is de formulering van de wetstekst hier en daar onzorgvuldig. Ik beperk mij tot drie voorbeelden. In artikel 5, lid 2, worden enige kostenposten genoemd die tot de verkrijging in eigendom moeten worden gerekend. In de aanhef van dat lid wordt ten onrechte het woord "kunnen" gebezigd. Dat zou erop kunnen duiden dat alsnog moet worden beslist of die kostenposten al dan niet meetellen, hetgeen duidelijk niet de bedoeling is. Juist zou zijn geweest om daar de zinsnede "moeten in voorkomend geval de kosten _ worden toegerekend" te bezigen. In hetzelfde lid wordt tot de toe te rekenen kosten onder a. gerekend: kosten van afloop van een toekomstige erfpachtcanon. Hier is vergeten om ook de eventuele kosten van verwerving van het blote eigendom te vermelden.

Een ander voorbeeld. In artikel 22, lid 3, is sprake van terugbetaling van een eventuele korting bij de koop, "aan degenen van wie hij de woning in eigendom heeft verkregen". Maar indien de betreffende woningcorporatie inmiddels is opgeheven door een fusie of anderszins, zit het er dik in dat de terugbetalingsverplichting komt te vervallen. Ons inziens had aan genoemde zinsnede moeten worden toegevoegd: "of diens rechtsopvolger".

Mevrouw de voorzitter! Ik kom tot een conclusie. Het voorliggende wetsvoorstel achten wij zowel in zijn totale opzet als in tal van details verre van volmaakt. Nu hoort men her en der wel de stelling verkondigen dat de Eerste Kamer zich eigenlijk zou moeten beperken tot de toetsing of een voorstel van wet juridisch en technisch correct is en niet in strijd met de Grondwet of met internationale verdragen. De politiek-inhoudelijke beoordeling zou dan uitsluitend aan de Tweede Kamer voorbehouden zijn. Welnu, als wij die opvatting zouden volgen, quod non, zouden wij waarschijnlijk tegen dit wetsvoorstel stemmen.

Maar zoals ik reeds aan het begin van deze inbreng vermeldde, staan wij sympathiek tegenover de maatschappelijke doelstelling die erachter steekt. Onze politieke beoordeling is ruimschoots positief en dat laatste geeft de doorslag.

Dat neemt overigens niet weg dat wij grote waardering hebben voor het vele werk dat de indieners hebben moeten verrichten om zover te komen. Ik weet waarover ik spreek, want ik heb zelf ook eens een omvangrijk initiatiefvoorstel ingediend, namelijk de APK-keuring, samen met Jaap van der Doef, en door beide Kamers der Staten-Generaal moeten loodsen. Onze waardering geldt in het bijzonder voor de eerste initiatiefnemer, de heer Duivesteijn. Hij begon in april 1997 met een eerste ontwerp, en heeft dat met wisselende mede-indieners en met veel volharding zeker tweemaal grondig moeten herschrijven. Daar kwam ook nog eens een novelle overheen. De omvang van dit dossier spreekt letterlijk en figuurlijk boekdelen.

□

De heer **Hessing** (D66): Mevrouw de voorzitter! Om te beginnen dank ik de heer De Beer voor zijn politieke inslag, want dat maakt de aanname van dit wetsvoorstel waarschijnlijker, als ik het zo mag zeggen.

Tussen droom en daad staan wetten in de weg en praktische bezwaren. Als er één initiatiefwetsontwerp te duiden valt waar deze uitspraak op van toepassing kan zijn, is het wel het onderliggende wetsvoorstel. De heer De Beer gaf al aan welke geschiedenis hieraan ten grondslag ligt. Of het zou moeten zijn het initiatiefwetsvoorstel van Marijke Vos over duurzaam hout, want dat krijgt zo langzamerhand ook de trekken van een Echternachprocessie. Maar goed, het wetsvoorstel dat hier nu ligt, kent inderdaad een bijzondere en langdurige wordingsgeschiedenis. Zonder daar nu volledig op te willen teruggrijpen, wil ik in het verlengde van de opmerkingen van de heer De Boer nadrukkelijk waardering uitspreken in de richting van de indieners voor de inzet die zij hebben gepleegd. En met name, ere wie ere toekomt, in de richting van de heer Duivesteijn, want hij heeft in de kramkamer gestaan van het wetsvoorstel dat wij nu bespreken. Ik doel inderdaad op

Hessing

het initiatiefwetsvoorstel Individuele koopp bijdrage, uit april 1997. Hulde.

Mijn fractie kan zich van harte vinden in het uitgangspunt dat met de introductie van een koopp bijdrage, naast het instrument van de huursubsidie, een beslissende stap is gezet in de richting van een "eigendomsneutraal volkshuisvestingsstelsel". Het is aan de burgers om een keus te maken tussen huur en koop. En het is aardig om te constateren dat op dit vlak sociaal-democraten en liberalen elkaar hebben weten te vinden. De verschillende invalshoeken vallen nog wel te ontwaren in de gewijzigde naamgeving van het wetsvoorstel. In 1997 is immers gestart met de titel "Individuele koopp bijdrage". Daarbij lag dus het accent op ondersteuning van de lage inkomensgroepen. En in 1999 is gekozen voor de titel "Wet bevordering eigenwoningbezit". Hierbij ligt dus het accent op vermogensvorming. Het gaat allebei over hetzelfde, maar toch. Ik zie de heer Hofstra al glimmen.

Voor de werking van de wet is uiteraard het bereik van de wet van groot belang. Mijn fractie kan zich niet aan de indruk onttrekken dat de indieners stelselmatig uitgaan van een rooskleurig beeld, door uit te gaan van het aantal woningen dat in potentie beschikbaar kan komen voor de doelgroep. Het zal duidelijk zijn dat onder andere de aanhoudende prijsstijgingen op de woningmarkt ertoe leiden dat het aantal beschikbare woningen simpelweg afneemt. Bij de plenaire behandeling van de novelle in juni van dit jaar gaf de heer Hofstra aan de overzijde aan dat het aantal huurwoningen dat onder de regeling zou kunnen vallen, is afgenomen van 1,2 miljoen met ingang van 1 januari 2000 tot 950.000 met ingang van 1 januari a.s. Inmiddels zijn we wel weer een half jaar verder en zijn de prijsstijgingen, tegen velerlei verwachting in, toch doorgedaan. Kunnen de indieners aangeven of het verhaal uit juni nog steeds geldt? Of is er wellicht een nieuwe berekening mogelijk?

De volgende vraag betreft in het verlengde hiervan de regionale spreiding. Het zal duidelijk zijn dat het aantal beschikbare huurwoningen in een provincie als Utrecht in vergelijking met bijvoorbeeld Zuid-Holland of Groningen wel heel mager uitvalt. In juni van dit jaar kon dezelfde heer Hofstra nog

zeggen dat in Utrecht nog altijd ruim 12.000 huurwoningen onder de grens van f 250.000 zitten. Ook dit aantal zal inmiddels wel weer zijn afgenomen. Hebben de indieners eigenlijk een beeld van de huidige regionale verdeling? En zijn de huidige verschillen tussen de regio's niet zodanig groot dat niet van aanvang af gebruik moet worden gemaakt van de mogelijkheid van differentiatie, zoals bedoeld in artikel 16? Wat vinden de indieners daarvan? Het gaat immers om de keuzemogelijkheid van burgers om te kopen of te huren. In de praktijk blijkt het toch zo te zijn dat er grote verschillen in het land bestaan als het gaat om de mogelijkheden om een betaalbare huurwoning aan te kopen. Is het uit een oogpunt van gelijkwaardigheid niet van groot belang dat de mogelijkheid van differentiatie wordt benut?

Mijn fractie begrijpt goed dat dit onderdeel per amendement is ingevoerd en dus niet per se op grote sympathie van de indieners mag rekenen, maar mijn fractie blijft het toch merkwaardig vinden dat een verhoging in bijvoorbeeld drie provincies gepaard moet gaan met een verlaging in drie andere provincies. Het moet wel heel raar lopen in de woningmarkten dat de omstandigheden zodanig zijn dat op goede gronden een verhoging aan de ene kant gecompenseerd kan worden met een gelijklopende verlaging aan de andere kant. Dat is toch eigenlijk geen reëel uitgangspunt te noemen. Het is zeer wel denkbaar dat bijvoorbeeld alleen een verhoging geïndiceerd is. Hoe benaderen de indieners dat probleem van de differentiatie en in hoeverre kunnen zij leven met deze rigide neergelegde variant?

Zien wij het goed, dan heeft de staatssecretaris al aangegeven dat hij vooralsnog geen aandrang heeft om dit artikel te activeren. Is hij nog steeds die opvatting toegedaan en kan hij daarvoor een onderbouwing geven? Want als één ding toch duidelijk is, dan is het wel dat er geen nationale woningmarkt meer is – voorzover die ooit al heeft bestaan – maar dat het per definitie gaat om regionale woningmarkten. Waarom daaraan dan geen gevolg geven, zo is de vraag.

Tot zover over het aantal woningen en de regionale spreiding ervan dat in potentie beschikbaar kan komen. Maar dat theoretische aantal

zegt nog niets over het feitelijk aantal woningen dat aangeboden zal worden. De VVD heeft bij de schriftelijke gedachteswisseling aandacht gevraagd voor particuliere woningverhuurders. Op zich is dat een terechte vraag, maar betwijfeld moet worden of particuliere woningbezitters bereid zijn – tegen de achtergrond van de forse stijging van de woningprijzen – om hun bezit voor een appel en een ei, dat wil zeggen met stevige kortingen, van de hand te doen. Het is dus maar zeer de vraag of deze categorie zich wil voegen in, zoals het heet, de oude sociale volkshuisvestingstraditie.

Diezelfde vraag kan echter ook worden gesteld ten aanzien van de sociale verhuurders. De indieners stellen wel principieel dat zij vinden dat woningcorporaties hun huizen met korting moeten aanbieden, maar het is de vraag of in corporatieland daar ook zo in brede zin over wordt gedacht. Het is niet voor niets dat de indieners in de nadere memorie van antwoord aangeven dat het in het huidige tijdsgewricht normaal lijkt te zijn dat door sociale verhuurders wordt uitgegaan van de vraagprijzen van de woning op de markt. Het is dus maar de vraag in hoeverre bijvoorbeeld het gegeven dat in veel gevallen de boekwaarde van huurwoningen zodanig laag is dat corporaties ook bij korting nog winst kunnen inboeken een voldoende "trigger" zal zijn om inderdaad huurwoningen aan te bieden. Er kunnen voor corporaties per saldo heel goede redenen zijn om een deel van het bezit tegen de hoogst mogelijke prijs af te stoten, bijvoorbeeld de overweging dat een ander deel van het bezit kan worden opknappen. De heer De Beer wees er al op.

Kortom, zien de indieners de zaak op dit punt niet te rooskleurig, zeker nu zij uitgaan van het standpunt dat het mogelijk is om de sociale huursector door middel van overleg te overtuigen van hun nieuwe en bredere taak? Het vertrouwen dat de indieners in de heilzame werking van ons poldermodel hebben is roerend te noemen, maar het is de vraag of het toereikend is. Kan de staatssecretaris een beeld geven van de stand van zaken met betrekking tot het overleg met de corporaties? Hij wil zelfs toe naar de verkoop van 50.000 woningen per jaar. Dus als er iemand gemotiveerd is om dat te bereiken, is

Hessing

hij het wel. Wij horen graag van hem de stand van zaken.

Het gaat de indieners om een medeverantwoordelijkheid van de sector voor een evenwichtige wijkopbouw en keuzevrijheid voor de burger. Tegen die achtergrond achten zij het logisch om het BBSH uit te breiden met een nieuw prestatievelid. Dit veld zou de strekking kunnen hebben dat corporaties dienen te zorgen voor een gedifferentieerde wijkopbouw naar zowel huur- als koopwoningen. Deze weg ligt inderdaad voor de hand. Tot nu toe heeft de staatssecretaris zich over deze suggestie wel positief uitgelaten, maar naar ons gevoel nog niet echt van harte. Zou hij niet gewoon kunnen toezeggen dat hij deze variant gaat uitwerken om te laten zien wat hier mogelijk is?

De indieners hebben te kennen gegeven dat het ter bescherming van de noodzakelijke kernvoorraad van goedkope huurwoningen van belang is dat er bindende afspraken worden gemaakt tussen corporaties en gemeenten. In hoeverre deelt de staatssecretaris die inzet, gelet op zijn voornemen om per jaar 50.000 huurwoningen te verkopen?

In het wetsvoorstel wordt geen opening geboden voor bestaande gevallen in tegenstelling tot bijvoorbeeld de Huursubsidiewet. Zien wij het goed, dan staan op zichzelf geen principiële argumenten in de weg aan een eventuele verbreding. Het gaat vooral om praktische bezwaren, met name het gegeven dat bij de wet BEW alleen een spaarhypotheek in beeld komt, hetgeen voor nogal wat bestaande gevallen een belemmering vormt. Dat argument is op zichzelf plausibel te noemen, ware het niet dat de staatssecretaris in zijn brief van 27 oktober jongstleden een interessant standpunt heeft ingenomen. Hij zegt in deze brief dat het zijn voornemen is om de desbetreffende ministeriële regeling van de wet BEW zodanig in te vullen dat niet exclusief zal worden uitgegaan van een spaarhypotheek, maar dat meer ruimte voor verschillende hypotheekvormen ontstaat. Ik vraag de indieners of met deze voorgenomen verruiming van de hanteren hypotheekvormen niet de belangrijkste hinderpaal voor verbreding van de wet BEW is weggenomen. Met andere woorden, is het niet nu toch mogelijk om ook bestaande gevallen snel onder het bereik van de wet te laten vallen?

Dat zou mijn fractie in ieder geval een belangrijke verbetering van het wetsvoorstel vinden.

Wat het bereik van de wet betreft, is het eigenlijk onmogelijk om de discussie over artikel 22, lid 4, buiten beschouwing te laten. De discussie daarover heeft naar het oordeel van mijn fractie tot op heden geen zicht gegeven op een duidelijke uitkomst. Het zou winst zijn wanneer er in het debat van vandaag en morgen wel zicht op komt. De vraag concentreert zich vooral op het punt of en zo ja, in hoeverre tussenvormen van koop en huur, MGE-constructies, onder de zegenrijke werking van de wet kunnen worden gebracht.

Het uitgangspunt van de indieners is overigens wel helder. Zij houden vast aan de stelling dat met de wet BEW juist een zodanig perspectief voor burgers is geschapen dat de noodzaak van tussenvormen van koop en huur is verdwenen. Met de wet BEW is een evenwichtige oplossing gevonden om de belemmeringen te slechten die het lagere inkomensgroepen niet mogelijk maakten een gelijk eigendom te verwerven als andere inkomensgroepen. Met deze stelling kan mijn fractie het voor een belangrijk deel eens zijn. Simpelweg komt voor de lagere inkomensgroepen met deze wet ook een koopwoning binnen bereik. Daar kan geen misverstand over bestaan, maar daarmee is nog niet de vraag beantwoord in hoeverre tussenvormen een zinvolle aanvulling kunnen betekenen op het bestaande arsenaal en of deze vormen ook nog onder de paraplu van de wet BEW kunnen worden gebracht.

Er bestaat ook geen onduidelijkheid over het standpunt van de staatssecretaris dat op basis van de huidige formulering van artikel 22, lid 4, het niet mogelijk is om bijvoorbeeld het Fair Value model onder de werking van de wet te brengen. De staatssecretaris stelt in zijn brief van 13 oktober jongstleden kort en goed dat op grond van dit artikellid nadere voorwaarden aan de eigendomsoverdracht kunnen worden verbonden, mits deze voorwaarden er ieder voor zich toe strekken de risico's voor het eigenwoningbezit voor de koper te beperken. Naar zijn oordeel valt daaronder niet een voorwaarde die ertoe strekt dat op enigerlei wijze verdeling plaatsvindt van de waardevermindering van de woning.

De vraag is of deze uitleg stand kan houden. Allereerst moet gewezen worden op een innerlijke tegenstrijdigheid in artikel 22. Uitgangspunt van dit artikel is immers de gedachte dat er geen eigendomsoverdracht mag plaatsvinden wanneer is afgesproken dat de financiële voordelen van de verkoop niet aan de eigenaar-bewoner toevallen. Dit uitgangspunt staat heel helder in het eerste lid. Op dit uitgangspunt kunnen echter op de voet van het tweede, derde en vierde lid beperkingen aangebracht worden. Dat betekent dat die beperkingen slaan op de voordelen bij de verkoop. Die voordelen kunnen dus ingeperkt worden, mits er uiteraard iets tegenover staat. Het is dan ook merkwaardig dat in het vierde lid is aangegeven dat die beperkingen geen betrekking mogen hebben op de financiële voordelen, maar uitsluitend mogen gaan over het beperken van de risico's voor de koper. Anders gezegd, het eerste lid geeft aan dat het vierde lid beperkingen kan aanbrengen op de financiële voordelen voor de eigenaar, terwijl het vierde lid aangeeft dat dat niet mag. Kortom, er is sprake van een innerlijke tegenstrijdigheid. Zien de indieners deze spanning tussen het eerste en het vierde lid ook?

Hoe dan ook, is niet de stelling verdedigbaar dat een verdeling van de waardevermindering van de woning per saldo bijdraagt aan beperking van de risico's van de koper, omdat die verdeling niets meer en niets minder is dan de tegenprestatie van het inperken van de risico's, bijvoorbeeld op het punt van het onderhoud? In deze benadering moet de verdeling van de waardevermindering niet op zichzelf worden beschouwd, maar moeten worden gezien als een onlosmakelijke tegenhanger van het beperken van de risico's. Aangezien het in deze gevallen niet alleen gaat om de winstdeling, maar ook om een verliesdeling, kan worden gezegd dat met een dergelijke afspraak de risico's voor de koper worden beperkt. Bij een waardedaling van zijn huis komt immers een deel van de waardedaling voor rekening van de corporatie? Kortom, naar het oordeel van mijn fractie is de stelling verdedigbaar dat het hier gaat om nadere voorwaarden, waarbij per saldo toch de risico's voor de koper worden beperkt. En zo bezien, zou dit ook onder de huidige redactie kunnen vallen van artikel 22, lid 4.

Hessing

Graag krijg ik op dit punt een reactie van zowel de indieners als de staatssecretaris.

Is het overigens denkbaar dat er nadere voorwaarden worden gesteld op de voet van artikel 22, lid 4, die louter toezien op het beperken van de risico's van de koper, zonder dat daar iets tegenover staat? Ik kan mij dat nauwelijks voorstellen.

Tot zover het standpunt van de staatssecretaris dat tussenvormen niet passen binnen het kader van het huidige wetsvoorstel. Dan nu terug naar de visie van de indieners dat tussenvormen eigenlijk overbodig zijn. De discussie spitst zich vooral toe op de vraag in hoeverre het Fair Value model voor de potentiële koper een evenwichtig model is, dat hij voluit bij zijn afwegingen kan betrekken. Is het verantwoord de koper een keus te laten maken tussen enerzijds een kale BEW-constructie, zonder toeters en bellen, en anderzijds een tussenvorm die getoetst is aan het Fair Value model? Mijn fractie is met de staatssecretaris van oordeel dat het Fair Value model op zichzelf goede uitgangspunten biedt om een koper een goed oordeel te geven over de kwaliteit van tussenvormen. Daar gaat het om. De indieners zijn nog niet zo ver. Zij laten zich er graag van overtuigen dat er voor koper en corporaties voordelen aan verbonden zijn. Maar wellicht kan de vraag ook omgedraaid worden: op welke punten vinden zij het Fair Value model tekortschieten? Wat is er dan nog nodig om dit model wel het goedkeuringsstempel van de indieners te laten verkrijgen?

Er ontstaat al met al toch nog een bijzondere situatie. De indieners zijn vooralsnog van oordeel dat er thans geen tussenvormen bekend zijn die het waard zijn gebracht te worden onder de werking van de wet. Degene die tot de uitvoering van de wet is geroepen, de staatssecretaris, is daarentegen wel van oordeel dat er vormen zijn die de toets der kritiek kunnen doorstaan, maar hij vindt dat daarvoor de wet gewijzigd moet worden. Voorzover mij bekend, zijn de initiatiefnemers niet de opvatting toegedaan dat artikel 22, lid 4, bijstelling behoeft.

Ziet mijn fractie het dus goed dat de indieners niet bereid zijn alsnog artikel 22, lid 4, aan te passen, zoals de staatssecretaris heeft aangegeven? Is de staatssecretaris op zijn beurt bereid zelf deze wetswijziging

ter hand te nemen, terwijl hij toch kan weten of vermoeden dat de indieners daar niet van gediend zijn?

Ten slotte wil ik nog enkele opmerkingen maken over andere onderwerpen. De werking van artikel 25 is wat mijn fractie betreft nog niet geheel duidelijk. Dit artikel regelt de overgang van de eigenwoningbijdrage bij het verlies van het eigendom van de woning door de eigenaar-bewoner. Dat kan bijvoorbeeld het geval zijn wanneer hij komt te overlijden of wanneer hij naar een huurhuis verhuist. In beide gevallen wordt de eigenwoningbijdrage op naam gesteld van zijn echtgenoot of partner. Begrijpt mijn fractie het goed dat in die gevallen de eis van een minimaal vereist inkomen niet meer wordt gesteld? Want het is uiteraard maar zeer de vraag of de echtgenoot of partner daar aan zal kunnen voldoen. Gaat in die gevallen dan het regime gelden van de bijzondere bijdrage voor die echtgenoot of partner? En wat moet er gebeuren wanneer de eigenaar-bewoner zelf verhuist naar een huurhuis en dus zijn echtgenoot of partner achterblijft? Volgens artikel 25 wordt de eigenwoningbijdrage dan toegekend aan de echtgenoot. Wordt die toekenning dan gehandhaafd, ook wanneer vervolgens echtscheiding wordt uitgesproken tussen de eigenaar-bewoner en zijn echtgenoot? Hoe gaat het dan verder met de eigenaar-bewoner? Hij is zijn huis kwijt. De eigenwoningbijdrage is toegekend aan zijn ex-echtgenoot en op grond van artikel 6, lid 2, komt hij vervolgens niet meer aanmerking voor een nieuwe toekenning. Op die manier wordt de eigenwoningbijdrage sterk sturend voor het relatiegedrag van burgers. Is dat de bedoeling of is dit een toevallige samenloop van omstandigheden?

In artikel 20 is op zichzelf helder geformuleerd dat geen eigenwoningbijdrage wordt toegekend wanneer de woning zich bevindt op verontreinigde bodem. Alleen zijn de bewoordingen zodanig absoluut gekozen dat echt vast moet staan dat de grond niet ernstig verontreinigd is. Er staat niet dat bodemverontreiniging redelijkerwijs niet te verwachten is. Het is digitaal geformuleerd: het mag niet. Kortom, het oordeel kan geen nattevingerwerk zijn. In de schriftelijke gedachteswisseling hebben de indieners aangegeven dat de taxateur in zijn rapport maar moet aangeven hoe het zit. De vraag is of

dat afdoende is, want in taxatierapporten staan niet zelden teksten zoals "voorzover bekend, is er geen sprake van bodemverontreiniging". Al met al is het dus maar de vraag of de absolute formulering van artikel 20 wel zo gelukkig is. Wie krijgt straks de zwartepiet als toch sprake is van bodemverontreiniging? De taxateur? Wordt de eigenwoningbijdrage dan alsnog stopgezet?

Ten slotte verneemt mijn fractie graag van de staatssecretaris of de uitvoeringsinstanties inderdaad zodanig zijn toegerust dat het mogelijk is om op de voet van artikel 43 binnen twee weken na indiening van een aanvraag een beslissing te nemen. Dat lijkt mij een uitdaging voor de ambtelijke organisatie, to say the least.

Mijn laatste opmerking betreft de woonwagengedragers. Mijn fractie ziet graag dat de knelpunten van de wet BEW voor deze groep worden weggenomen. In de nadere memorie van antwoord komen de indieners eigenlijk niet veel verder dan de constatering dat de woonwagenthematiek complex is en dat er het nodige staat te gebeuren; een zeer gouvernementeel antwoord. De indieners laten het vervolgens aan de staatssecretaris over om bij de eerste evaluatie van de wet BEW te bezien of er op dit punt iets gedaan kan worden. Dat is heel mager en mijn fractie verneemt dan ook graag de reactie van de staatssecretaris op dit punt, want van hem wordt actie verwacht. Het is overigens mijn fractie niet bekend welke ontwikkelingen zich kunnen voordoen die van invloed kunnen zijn op de reikwijdte van de wet BEW als het gaat om woonwagengedragers. Gaarne een reactie van de indieners.

□

De heer **Van Bruchem** (RPF/GPV): Mevrouw de voorzitter! Dit wetsvoorstel kent een lange en veelbewogen voorgeschiedenis. Eerst was er een voorstel met een andere titel, maar ongeveer met hetzelfde doel. Ook de regering heeft een voorstel ingediend. Aan de overzijde is stevig geamendeerd en op een gegeven moment was er zelfs sprake van een destructief amendement dat aangenomen dreigde te worden. Parallel met de nogal ingrijpende inhoudelijke aanpassingen is het aantal indieners gegroeid, ook qua politieke achtergrond. Dat heeft in elk

Van Bruchem

geval een breder draagvlak opgeleverd.

Ook de behandeling in dit huis ging niet helemaal van een leien dakje, in die zin dat een aantal aanpassingen noodzakelijk bleek in de vorm van een novelle. Ik wil de indieners complimenteren met hun uithoudingsvermogen, waarbij mijn complimenten groter zijn naarmate dat uithoudingsvermogen langer betoond is.

Ik stel voorop dat onze fracties – ik spreek mede namens de SGP – sympathiek staan tegenover het doel van het voorstel, namelijk de verruiming van de mogelijkheden voor mensen met een laag inkomen om een eigen woning te verwerven. Daar voeg ik meteen aan toe dat er wel een substantiële voorraad huurwoningen moet overblijven, al was het alleen maar omdat voor de echt lage inkomens – tot pakweg f 30.000 – een koopwoning, ook met deze bijdrage, onbereikbaar blijft. Daarom staan wij niet op voorhand te juichen bij de plannen van de staatssecretaris om in de komende tien jaar 700.000 huurwoningen te laten verkopen. Ik zeg het maar vast. Ik wil wel graag weten hoe die 700.000 zich verhouden met de 200.000 waar de indieners tot dusverre van uitgingen. Als al die 500.000 extra woningen onder deze regeling zouden vallen, heeft dat nogal wat gevolgen voor de uitvoerende instanties, waaronder de gemeenten. De staatssecretaris stelt in recente brieven dat alles min of meer gereed is om met de regeling te starten, maar onze vraag is of dat ook geldt als er veel meer aanvragen komen dan de verwachte 20.000 per jaar, mede omdat de termijnen waarbinnen de aanvragen moeten worden afgewerkt in de regel vrij kort zijn?

Mevrouw de voorzitter! Het viel mij op dat de indieners in de loop van de tijd verschillende motieven hebben aangedragen voor dit voorstel. Dat kan samenhangen met voortschrijdend inzicht of met de verbreding – in politieke zin – van het aantal indieners. En misschien hangen die twee processen wel samen.

Een eerste, maatschappelijk argument, was dat een hoog percentage koopwoningen een positief effect zou hebben op sociale cohesie en dergelijke. Dit argument lijkt mij, na kennisname van hetgeen er in de schriftelijke voorbereiding

over is gewisseld, niet erg overtuigend. Het lijkt mij zelfs niet uitgesloten dat het voorstel hier en daar de stigmatisering versterkt, omdat de echte lage inkomens "veroordeeld blijven tot huren", om even het idioom van de oorspronkelijke indieners te hanteren.

Een volgend argument is dat van de vermogens- of bezitsvorming, dat naar mijn gevoel op de achtergrond voortdurend een rol speelt en soms ook expliciet naar voren wordt gebracht. Het komt vrij vaak voor dat regelingen van de overheid als neveneffect voor de doelgroep tot extra vermogensgroei leiden, maar dat de overheid expliciet de bezitsvorming van individuele burgers met behulp van subsidies gaat bevorderen, is tamelijk uniek. Wij konden alleen de vroegere Zilvervlootspaarregeling als precedent bedenken. Overigens hangt de mate waarin de betrokkene te maken krijgt met vermogensgroei, natuurlijk sterk af van de waardeontwikkeling van het gekochte huis. In het recente verleden zat je dan wel goed, maar dat is geen garantie voor de toekomst, zeker niet als het gaat om goedkopere woningen. Bepaalde categorieën goedkope woningen zijn zelfs de afgelopen jaren al nauwelijks meer in prijs gestegen dan de inflatie, zo las ik in de Handelingen van de Tweede Kamer. De Primosprognose van begin dit jaar wijst in de richting van een meer ontspannen woningmarkt. Op zichzelf is dat toe te juichen, maar het kan wel tot gevolg hebben dat de goedkopere woningen niet veel meer in prijs zullen stijgen of zelfs gaan dalen. Dat heeft uiteraard consequenties voor de bezitsvorming. De indieners gaan daar in de schriftelijke beantwoording tamelijk laconiek mee om, in die zin dat de eigenaar dan altijd nog het in zijn woning belegde spaargeld overhoudt, althans een deel daarvan. Op zichzelf is dat waar, maar in het algemeen kun je je geld beter op de bank zetten dan het beleggen in objecten die in waarde dalen. In het laatste geval kom je op een gegeven moment tot de ontdekking dat je spaarcenten voor een deel in rook zijn opgegaan. Daar komt bij dat de voorgestelde regeling niet alleen een materieel, maar ook een "moreel" aspect heeft. De overheid zegt met deze regeling als het ware tegen de aspirant koper: u bent verstandig bezig, u maakt de goede keus. Als het dan later tegenvalt, zal er

ongetwijfeld met gefronste wenkbrauwen in de richting van de overheid worden gekeken.

Een zwaarwegend argument voor de indieners is dat het overheidsbeleid neutraal moet zijn ten aanzien van kopen en huren. Dat is een interessant uitgangspunt. Maar, als het zo zwaar weegt, moet de toepassing ervan dan beperkt blijven tot lagere inkomens en goedkopere woningen? Zou het niet voor de hand liggen om het ook toe te passen voor hogere inkomens en duurder huizen? Mogen wij van de indieners – of althans van enkelen van hen – initiatieven in deze richting verwachten, gegeven het grote gewicht dat zij kennelijk aan dit uitgangspunt hechten?

Een andere vraag in dit verband is, in hoeverre dit voorstel recht doet aan het genoemde uitgangspunt. Uit de diverse rekenvoorbeelden blijkt immers dat de overheidsbijdrage in de vorm van BEW plus belastingaftrek in het algemeen 1,5 tot 2 keer zo hoog is als de individuele huursubsidie. Met andere woorden: de overheid ondersteunt de koper-eigenaar 1,5 tot 2 maal zoveel als degene die de woning blijft huren. Achten de indieners en de staatssecretaris dit in overstemming met het uitgangspunt van neutraliteit?

Argumenten die onze fracties aanspreken, zijn in de eerste plaats de grotere keuzevrijheid voor de betrokkenen en in de tweede plaats dat de BEW-regeling dient als tegenhanger van de fiscale steun voor het eigenwoningbezit bij hogere inkomensgroepen. De indieners citeren in de nadere memorie van antwoord de desbetreffende passage uit een advies van de VROM-raad, kennelijk met instemming. De adviezen van de VROM-raad moeten in het algemeen natuurlijk zeer serieus worden genomen, dat zijn de indieners en de staatssecretaris ongetwijfeld met mij eens. Dit motief wint aan kracht naarmate woningen relatief duurder worden en dus moeilijker bereikbaar voor lagere inkomensgroepen.

Een laatste algemeen punt betreft de budgettaire effecten. Afgezien van de onzekerheid na vijftien jaar, zijn deze voor de begroting van VROM te overzien omdat de kosten van de BEW worden gecompenseerd door het neerwaartse effect op de uitgaven voor de huursubsidie-regeling. Maar dat is ons inziens slechts een deel van het verhaal,

Van Bruchem

want, zoals de indieners aangeven, het effect op de belastingopbrengsten als gevolg van het extra beroep op de renteaftrek, loopt – bij de veronderstelde 20.000 gevallen per jaar – op tot ongeveer 650 mln. per jaar in het tiende jaar, met mijns inziens daarna nog een verdere stijging tot aan het vijftiende jaar. Dat is geen kleinigheid. Er worden hier in Den Haag soms hevige discussies gewijd aan heel wat kleinere bedragen. Ik vind het opmerkelijk dat de indieners en de staatssecretaris daar in dit geval nogal nonchalant over doen. Deze benadering komt vaker voor, als het om de budgettaire effecten gaat van de aftrek van hypotheekrente. De heer Duivesteijn heeft bij de behandeling van de begroting van VROM in de Tweede Kamer bij die benadering een kritische kanttekening geplaatst en naar onze mening terecht. In dit geval gaat het ook niet om een autonome ontwikkeling van de rentevoet of van de huizenprijzen, dus bepaalde ontwikkelingen in de samenleving, maar om een politieke beslissing waardoor het aantal mensen dat rente aftrekt met enkele honderdduizenden zal toenemen. Daarom is het des te merkwaardiger dat in dit geval de budgettaire effecten endogeen worden verklaard. Deze, laat ik zeggen, wat “onderkoelde” benadering op dit punt roept vermoedens op van ideologische motieven, al stellen de indieners dat deze geen rol spelen. Trouwens, ik hoor bij dit voorstel, anders dan bijvoorbeeld bij de huursubsidie-regeling, weinig over de armoedeval, die wel degelijk een rol kan spelen als je eerst onder de grens zit en je inkomen vervolgens stijgt tot iets erboven. Heeft dat ook iets te maken met ideologische motieven?

Mevrouw de voorzitter! Dan kom ik op de vraag of het aan de orde zijnde voorstel het best denkbare is om de keuzemogelijkheden ten aanzien van huren of kopen van een woning voor de lagere inkomensgroepen te vergroten. Op dat punt bestaan er bij onze fracties nogal wat twijfels. De heer De Beer heeft al gewezen op de oude premie-B-regeling. Die was voor mijn tijd. Wel staat vast dat dit voorstel, zoals ook valt af te leiden uit het omvangrijke en nogal kritische advies van de Raad van State, behoorlijk ingewikkeld is. Er wordt erg veel in geregeld. Terzijde merk ik op dat onze fracties betreuren dat na de ingrijpende

wijzigingen die in de loop van de tijd in het voorstel zijn aangebracht, geen nieuw advies aan de Raad van State is gevraagd.

Mede in het licht van recente discussie over tax credits en over de fiscalisering van de huursubsidie, is het voor onze fracties de vraag of een eenvoudiger fiscale regeling ook voor deze doelgroep niet mogelijk was geweest. Dan denk ik aan een heffingskorting die, zo nodig, uitbetaald kan worden in de vorm van een negatieve aanslag. Hebben de indieners dat wel eens overwogen? Ik geef toe dat de kopers dan geen directe subsidie krijgen, maar zo'n regeling is waarschijnlijk wel eenvoudiger. Zij zou ook meer betekenis hebben voor groepen die nu net buiten de boot vallen, terwijl zij wel een extra steuntje in rug kunnen gebruiken. Ik hoor uit mijn eigen omgeving tegenwoordig al geluiden dat het voor starters met een inkomen tussen de f 50.000 en f 60.000 al moeilijk is om een geschikt huis te kopen. Daar komt bij dat deze groep ook bij huurwoningen nogal eens buiten de boot valt, omdat het inkomen daarvoor weer te hoog is.

De omvang van de regelgeving vloeit voor een belangrijk deel voort uit de wens om risico's voor de toch financieel vrij zwakke doelgroep zoveel mogelijk uit te sluiten. Daarom is er een vangnetregeling, moet er een onderhoudsplan zijn en worden allerlei normen gehanteerd. Het is voor onze fracties de vraag of deze zelfbescherming in het aan de orde zijnde voorstel niet wat doorschiet. Van een aspirant woningkoper mag je toch verwachten dat hij of zij goed over de aankoop nadenkt en advies vraagt. Bovendien functioneert een deel van de regels als een barrière voor de toegankelijkheid tot de regeling. Degene die net niet aan een voorwaarde voldoet, maar gelet op het doel van het voorstel wel tot de doelgroep behoort, kan buiten de boot vallen.

Het voorstel is sterk toegesneden op de overdracht van huurwoningen door corporaties aan de zittende huurder en daarom in de praktijk minder algemeen dan de titel suggereert. Op een gegeven moment dacht ik: had de titel niet beter kunnen luiden: “Bevordering van de verkoop van woningen door corporaties aan zittende huurders”? Mensen die buiten deze categorie

vallen, zullen veel minder baat hebben bij de regeling, onder meer omdat een korting op de marktprijs voor hen veelal niet aan de orde zal zijn. Iemand met een laag inkomen die een goedkoop huis wil kopen met vrij veel achterstallig onderhoud om dat zelf op te knappen, komt niet in aanmerking voor een bijdrage. Of zie ik dat verkeerd?

Het voorstel levert evenmin voor alle huurders van corporatiewoningen dezelfde kansen en mogelijkheden op. Het effect is namelijk sterk afhankelijk van het beleid van de woningcorporaties. Wij zijn met de indieners en de regering bepaald geen voorstander van een soort kooprecht voor huurders, maar wij zouden wel graag willen weten of er mogelijkheden zijn op dit punt zoveel mogelijk gelijkheid in kansen te bewerkstelligen. Ik sluit mij aan bij de woorden van de heer Hessing over de verschillen in regionale mogelijkheden.

Inmiddels dreigt, zo is uit een aantal brieven gebleken, een vrij grote groep woonwagenbewoners tussen de wal en het schip te vallen. De betreffende werkgroep suggereert dat probleem op te lossen, door de definitie van de eigendom van een woning enigszins aan te passen in die zin dat als men een woonwagen heeft, de blote eigendom van een wagen die slechts enkele duizenden guldens waard is, buiten de definitie van eigendom van een woning te houden. Ik leg deze vraag graag voor aan de indieners en de staatssecretaris.

Een punt dat onze fracties niet bevalt, is dat er vooralsnog geen BEW-bijdrage – al dan niet in aangepaste vorm – kan worden verstrekt voor de zogenaamde tussenvormen. Daar is al heel wat meer over gezegd. De indieners stellen – in alle bescheidenheid, zoals zij zelf aangeven, maar daarom niet minder uitgesproken – dat de noodzaak van tussenvormen vervalt met het van kracht worden van de BEW-regeling. Onze fracties zijn geneigd om het oordeel daarover aan de marktpartijen over te laten. Er kunnen allerlei redenen zijn, zowel voor de koper als voor de verkopende instantie, om bepaalde tussenvormen in stand te houden. Overigens, en dat heeft ook de heer Hessing uitvoering aan de orde gesteld, ligt hier nog een wets-technisch punt. De indieners stellen in de Nadere memorie van antwoord

Van Bruchem

dat als er een Fair Value variant komt die gunstig is voor de koper, deze via een AMvB op grond van artikel 22, lid 4, onder de regeling gebracht kan worden. De staatssecretaris betoogt echter dat dat alleen kan na een wetwijziging. Hoe zit dat? Moet uit dit verschil in interpretatie niet op zijn minst de conclusie worden getrokken dat artikel 22 niet echt duidelijk is geformuleerd?

Wat onze fracties evenmin aanstaat, is dat degene die in het recente verleden een huis heeft gekocht, maar verder aan alle voorwaarden voor de regeling voldoet, niet in aanmerking komt voor een bijdrage. Ook de heer Baarda heeft hier wat over gezegd. Materieel gelijke gevallen worden hier naar ons inzicht ongelijk behandeld. De indieners stellen wel dat het gaat om de bevordering van het eigen woningbezit, dus om het aankopen van woningen, maar ik wijs erop dat in de titel ook gesproken wordt van het "kunnen blijven bewonen van een eigen woning". Dat wekt de indruk dat niet alleen het moment van aankoop bepalend is. Er is niet gekozen voor een eenmalige aankoopsubsidie, maar voor een inkomensgerelateerde premie gedurende een reeks van jaren. En het is bepaald wrang dat de een, die dit jaar een aanbod kreeg van de corporatie om zijn woning te kopen, of die gebruikmaakte van de mogelijkheid om een geschikte nieuwbouwwoning te kopen – de kans daarop is in sommige gebieden vrij beperkt – niet in aanmerking komt voor een bijdrage, terwijl zijn buurman, die volgend jaar dezelfde kans krijgt, wel f 3000 tot f 4000 subsidie per jaar krijgt. Toen de huursubsidieregeling van kracht werd – er wordt voortdurend verwezen naar de parallelle met die regeling – gold die toch ook niet alleen voor nieuwe huurcontracten?

Iets dergelijks geldt voor mensen die te maken krijgen met een inkomensdaling tot beneden de in het voorstel opgenomen grens. De BEW-premie vervalt wanneer het inkomen boven die grens stijgt. Niets zou meer voor de hand liggen dan dat iemand wiens inkomen daalt beneden die grens, alsnog in aanmerking komt voor een premie. Ook op dit punt is de parallelle van het voorstel met de huursubsidieregeling ver te zoeken. Er zijn natuurlijk allerlei praktische bezwaren te bedenken, wanneer deze

gevallen onder de regeling komen, maar als er een wil was, zou er ook wel een weg worden gevonden.

Een ander bezwaar, het is ook tijdens de schriftelijke voorbereiding al aan de orde geweest, betreft het ontbreken van een regeling voor kindertoeslagen. Zowel vanwege het feit dat gezinnen met meerdere kinderen zijn aangewezen op grotere en dus in de regel duurdere woningen, als vanwege de parallelle met de huursubsidie achten wij zo'n regeling gewenst. De wet opent de mogelijkheid daartoe. De staatssecretaris geeft aan dat het geheel van kindertoeslagen in het kader van het huisvestingsbeleid opnieuw bekeken zal worden, maar daar hebben degenen die dit jaar of volgend jaar een woning kopen natuurlijk niets aan. Waarom kan er niet een tijdelijke regeling komen op dit punt, bijvoorbeeld voor twee jaar?

Een van de punten waar ik bij de indieners, althans vorig jaar, een naar onze mening te sterke neiging tot bescherming van de koper bespeurde, was hun pleidooi voor de spaarhypothec als de financieringsvorm voor deze doelgroep. Spaarhypotheken hebben ongetwijfeld positieve kanten, maar zijn niet in alle gevallen het voordeligst en als je er tussentijds vanaf wilt of moet, kan dat heel vervelend uitpakken, mede omdat er vrijwel altijd sprake is van een koppeling met een levensverzekering. Ik ga ervan uit dat de staatssecretaris in elk geval meer financieringsvormen mogelijk maakt – gezien wat hij onlangs heeft geschreven – zodat er ook hier een redelijke mate van keuzevrijheid voor deze doelgroep komt. In het bijzonder vraag ik aandacht voor de groep die om principiële redenen geen financieringsvorm met een verzekering wil afsluiten. Het moet ook voor hen mogelijk zijn om van de BEW gebruik te maken. Ik hoop dat de staatssecretaris mij op dat punt gerust kan stellen.

Mevrouw de voorzitter! Ik heb aan het begin van mijn bijdrage gezegd dat onze fracties positief staan tegenover de intentie van het voorstel, maar het zal duidelijk zijn dat wij ten aanzien van de effecten en de vormgeving nogal wat vragen en bedenkingen hebben, die voor een belangrijk deel cirkelen rond de ongelijkheden die het voorstel ons inziens in de praktijk zal opleveren. Ons uiteindelijke stemgedrag zal afhangen van de mate waarin de

indieners en de staatssecretaris erin slagen om deze bezwaren weg te nemen.

□

Mevrouw **Meindertsma** (PvdA):
Mevrouw de voorzitter! De fractie van de Partij van de Arbeid ondersteunt van ganse harte de gedachte die ten grondslag ligt aan het beleid dat in deze wet vorm gegeven wordt: het scheppen van een keuzemogelijkheid tussen huren en kopen, ook voor mensen met een laag inkomen. Voorwaarden scheppen voor de vergroting van keuzemogelijkheden voor alle inkomensgroepen is een beleidsstreven welke onze fractie na aan het hart ligt. Maar al te vaak zien wij immers dat keuzevrijheid slechts op gaat voor bepaalde groepen, meestal de hogere inkomensgroepen in de samenleving. In deze wet, die voor ons ligt, wordt geregeld hoe lagere inkomens met subsidie onder voorwaarden een woning kunnen kopen. En dat is een goede zaak. Wat dat betreft sluit ik mij van harte aan bij de waardering voor de indieners die vorige sprekers geuit hebben, in het bijzonder voor de eerste indiener, de heer Duivesteijn. De beoordeling van het voorliggende wetsvoorstel gaat dan ook niet over de beleidsintentie maar over de vraag of dit doel daadwerkelijk en in voldoende mate via dit wetsvoorstel bereikt wordt. En ik moet u zeggen dat onze fractie daar ernstige vragen bij heeft.

Mevrouw de voorzitter! Allereerst een opmerking terzijde. Dit is een voorstel van wet van de leden Duivesteijn, Biesheuvel, Hofstra en Van 't Riet, een brede coalitie van Tweede-Kamerleden, die samen een overtuigende meerderheid vertegenwoordigen. Het betekent dat de Tweede Kamer in dit opzicht sterk beleidsvormend is. De controlerende en wetgevende functie krijgt in zo'n situatie minder aandacht. Juist in zo'n situatie is het goed voor te stellen dat de rol van de Eerste Kamer een andere is dan die van marginaal toetsers op rechtmatigheid, handhaafbaarheid en doelmatigheid, dus ook meer politiek-inhoudelijk. Want is het niet enigszins curieus om een paradox te constateren tussen het feit dat er aan de ene kant voorstellen op de beleidsagenda staan over de invoering van het dualistisch stelsel bij provincies en gemeenten en dat aan de andere

Meindert sma

kant te zien is dat op rijksniveau het dualisme af en toe overgaat in monisme?

In dit wetsvoorstel gaat het aan de ene kant om het openstellen van de koopwoningenmarkt voor lagere inkomensgroepen. Aan de andere kant gaat het echter ook om de bevordering van het eigen woningbezit. In de uitspraken van vele leden van de Tweede Kamer alsook in de beleidsnota's van de staatssecretaris zien wij dat het bevorderen van het eigen woningbezit ook een doel op zich aan het worden is. Deze wet heet nu immers ook bevordering van eigen woningbezit, waar het oorspronkelijk de wet individuele koopbijdrage heette.

Wij gaan uitdrukkelijk uit van eigendomsneutraliteit, dat wil zeggen dat wij van mening zijn dat zowel het kopen van een huis als het huren van een huis gelijkwaardig is. Er zal blijvend gestreefd moeten worden naar een goed evenwicht van zowel kopen als huren in alle gebieden en in alle delen van het land. Wanneer het gaat om de noodzaak van het bevorderen van het eigen woningbezit en tegelijkertijd om het vergroten van de keuzemogelijkheden voor alle inkomensgroepen, is dat vooral een vraag die zich afspeelt in de steden en juist niet op het platteland. Er zou zelfs gesteld kunnen worden dat er op het platteland en in sommige suburbane gebieden in de directe nabijheid van steden eerder sprake is van een tekort aan huurwoningen dan aan een tekort aan koopwoningen. In veel steden daarentegen is sprake van een overmaat aan sociale huurwoningen, wanneer de berekeningen daarover macro gevolgd worden. Overigens leidde dat tot kortgeleden in de ene stad tot leegstand en in de andere stad tot bewoning van goedkope huurwoningen door mensen met een zodanig inkomen dat ze best zouden kunnen en willen kopen, maar die koopwoningen er niet waren. Die mensen trekken voor een deel de stad uit en gaan suburbaan wonen, omdat ze de woning van hun voorkeur niet in de stad vinden. Juist in die steden zou verkoop van woningen, gekoppeld aan herstructureringsprogramma's, een belangrijke bijdrage kunnen leveren aan een evenwichtige sociale opbouw van de buurten en wijken en aan vergroting van de keuzevrijheid. In de suburbane gebieden – maar het

geldt ook voor sommige Vinex-locaties – zou het tegenovergestelde beleid moeten plaatsvinden; eerder meer dan minder goedkope en betaalbare huurwoningen op de markt brengen, dus vooral niet verkopen.

Een complicerende factor is dat het overschot aan huurwoningen op dit moment echter drastisch daalt in het gehele land, mede als gevolg van de prijsontwikkelingen op de koopwoningenmarkt. Voor starters in grote delen van het land is het financieel onmogelijk om tot de koop van een eerste woning over te gaan. Een andere complicerende factor – de heer De Beer noemde het ook – is dat juist in de steden de meeste huurwoningen die binnen de voorwaarden van deze wet vallen, geen grondgebonden eengezinswoningen zijn. En daar is nu precies de meeste vraag naar volgens het WBO.

Bij het bepalen van een noodzakelijke kernvoorraad aan goedkope en betaalbare huurwoningen gaat het ook nooit over alleen om het hier en nu, maar ook om de ontwikkelingen in de komende decennia. Naar de steden trekken immers om meerdere redenen in de hele wereld en ook in Nederland verhoudingsgewijs meer mensen met een laag inkomen dan met een hoog inkomen. Zo zal ook de instroom van allochtone bewoners naar de steden ongetwijfeld door blijven gaan. De doorstroming van deze bewoners binnen de steden heeft behoorlijk plaatsgevonden, van de vooroorlogse delen naar de naoorlogse wijken. Maar de doorstroming naar de suburbane gebieden stagneert, mede omdat daar het aanbod aan goedkope huurwoningen ontbreekt. Als in suburbane gebieden het aanbod aan betaalbare huurwoningen niet vergroot wordt, zou er op termijn een probleem kunnen ontstaan met de kernvoorraad goedkope huur- en daardoor ook goedkope koopwoningen in de steden. Daarom is boven alles een ruimtelijke verkoopstrategie nodig. Een verkoopstrategie die ook rekening houdt met slecht weer en niet uitsluitend uitgaat van het voortdurend schijnen van de economische zon. Want hoewel het juist is wat de indieners in hun beantwoording op vragen van CDA en Groen Links stellen naar aanleiding van opmerkingen in het Sociaal-cultureel rapport over voorzichtigheid bij al te grote verkoop van woningen en de

vergelijking met Engeland in de jaren tachtig, namelijk dat de situatie in Engeland en die in ons land niet vergelijkbaar zijn, is het ook niet zo dat er geen lering uit getrokken kan worden.

In de eerste plaats kan vastgesteld worden dat het pleidooi van het Sociaal en cultureel planbureau voor een sterke huursector niet alleen op Engeland gebaseerd is. Het is gebaseerd op een analyse van de situatie in de West-Europese landen. Algemeen is te zien dat een kleine sociale huursector kwetsbaar is, zowel wat de woningexploitatie betreft als wat de woningmarktpositie betreft. In de tweede plaats wordt uit de Engelse situatie wel duidelijk dat de huisvestingssector zeer vatbaar is voor macro-economische ontwikkelingen. In de beginjaren negentig waren er zo'n 400.000 gedwongen verkopen. In Londen en het zuiden daalden de prijzen met 30% en zo'n 2 miljoen huizenbezitters hadden een negatief vermogen, dat wil zeggen een hogere hypotheek dan de waarde. Het aantal dakloze gezinnen nam sterk toe. De zeer omvangrijke uitverkoop heeft geleid tot eigenwoningbezit in meer kwetsbare delen van de voorraad en tot een verschraving van het aanbod huurwoningen en tot een vrij sterke polarisatie huurkoop in sociaal opzicht. De huursector was niet meer bij machte om de vraagverschuiving van koop naar huur bij economische tegenspoed op te vangen. De crisis in de koopsector heeft het economisch herstel vertraagd, omdat velen extra moesten sparen. Pas eind jaren negentig is de koopsector in Engeland in veilig vaarwater gekomen. De cyclus van bloei en terugval duurt dus lang en werkt procyclisch uit waar het de algemene conjuncturele ontwikkelingen betreft. Kortom op macroniveau waren er onvoldoende mechanismen om de invloed van de conjunctuur te dempen. Die zijn er nog steeds niet, ook in Nederland niet. Dit is ook precies waar De Nederlandsche Bank steeds op wijst.

Mevrouw de voorzitter! Uit dit betoog kan de conclusie getrokken worden dat onze fractie van mening is dat een sterke en gezonde sociale huursector nu en op termijn van groot belang is. Uit de beantwoording in eerste instantie hebben wij geconstateerd dat de indieners deze mening delen, maar dat betekent dan

Meindertsm

ook dat er voorwaarden moeten worden gecreëerd in beleid en daaropvolgende wet- en regelgeving die dat mogelijk maken. Mede daarom zouden tussenvormen tussen huur en koop mogelijk moeten zijn om ook op termijn in sommige gebieden de kernvoorraad sociale huurwoningen te waarborgen. Wij betreuren het zeer dat de motieven die de corporatiesector op dit terrein naar voren heeft gebracht in twijfel worden getrokken door de indieners. Ik kom daar verderop op terug.

Er is nog een ander argument waarom wij voor tussenvormen van huur en koop zijn. Wij zijn voor het openstellen van de koopwoningmarkt voor lagere inkomensgroepen, maar dit zijn tegelijkertijd de groepen die financieel het meest kwetsbaar zijn. Veelal hebben zij geen financiële reserves waardoor veranderende individuele dan wel conjuncturele omstandigheden van grote invloed kunnen zijn. Daarom is en blijft behoedzaamheid en ook bescherming tegen tegenvallende omstandigheden nodig.

Gelet op het feit dat in grote delen van het land geen grondgebonden eengezinswoningen beneden de f 250.000 te koop zijn, zal het bij deze marktomstandigheden veelal gaan om de verkoop van portiek-etagewoningen en galerijflats dan wel appartementen in gestapelde laagbouwcomplexen. Juist bij deze woningtypen is de vraag gerechtvaardigd of deze complexen wel waardeverast zijn. Onderzoek in de afgelopen jaren heeft aangetoond dat deze complexen aanmerkelijk minder in waarde zijn gestegen dan het overig vastgoed. Als er zich individuele dan wel conjuncturele omstandigheden voordoen waardoor de woning moet worden verkocht omdat niet meer aan de financiële verplichtingen kan worden voldaan, dan ontstaan er problemen.

Slechts wanneer de bewoner buiten zijn schuld niet meer aan zijn hypotheekverplichtingen kan voldoen, neemt de NHG het verschil tussen mogelijke verkoopwaarde en hypotheekwaarde voor zijn rekening. Het begrip "buiten zijn schuld" is gelimiteerd omschreven: werkloosheid, arbeidsongeschiktheid of echtscheiding. Wanneer bijvoorbeeld een huisgenoot langdurig ziek wordt of er zich heel alledaagse dingen voordoen, zoals het betalen van het schoolgeld voor twee kinderen in het

voortgezet onderwijs of het moeten vervangen van de wasmachine waardoor extra uitgaven moeten worden gedaan bovenop de toegenomen woonlasten, dan valt dat niet onder het begrip "buiten zijn schuld". Wie geholpen door deze regeling met een maximale hypotheek een portieketagewoning koopt, krijgt ook grote problemen wanneer deze deelmarkt instort. In die gevallen gaat het niet om vermogensvorming of keuzevrijheid.

Hoewel het wetsontwerp de mogelijkheid biedt om woningen te kopen tot een koopprijs van f 247.500, waarvoor de koper een vermogen moet hebben van ten minste f 50.000, met een hypotheek van maximaal f 197.000 – naar wij hebben begrepen, wordt dat bedrag opgetrokken naar f 204.000; vandaar dat wij in onze rekenom al daarvan zijn uitgegaan – worden die woningen, als grondgebonden woningen in de steden, tot nu toe nauwelijks op de markt gebracht. Gesteld dat die woningen wel op de markt worden gebracht, wie kan er dan met de voorliggende regelgeving een beroep op doen? Bij de NHG, de instelling die de waarborg levert, wordt uitgegaan van een maximale hypotheekgarantie van 3,8 maal het bruto huishoudinkomen. Welke rekenom wij ook maken, het betekent dat huishoudens c.q. kopers boven de 35 jaar met naar schatting een inkomen beneden de f 35.000 per jaar financieel niet in aanmerking kunnen komen voor deze koopbijdrage en het kopen van een eigen woning, waardoor het beginsel van gelijke kansen en sectorneutraliteit niet in de gehele breedte opgaat.

Naarmate de woningprijzen stijgen en naarmate de rente stijgt – in alle rekenvoorbeelden is uitgegaan van een rentepercentage van 6,5 voor 15 jaren vast, terwijl dat percentage nu 6,8 is – zal de groep waarop de regeling van toepassing is steeds kleiner worden. Dat betreuren wij. Dat is een tweede reden waarom wij met grote belangstelling de discussie in de Tweede Kamer hebben gevolgd over de tussenvormen tussen koop en huur: omdat daardoor woningen tegen een lagere waarde dan de marktwaarde kunnen worden verkocht en omdat er in die mengvorm meer mogelijkheden zijn om onderhoudsrisico's te vermijden. Wij hadden de oprechte en hoopvolle verwachting dat de motie die

met uitzondering van de fractie van de VVD door de Tweede Kamer is aangenomen om tot een uitwerking van artikel 22, lid 4, te komen door middel van een algemene maatregel van bestuur voor de begroting van 2001 na overleg met de betrokken partijen, tot nadere voorstellen zou leiden voordat wij deze wet hier zouden behandelen.

De heer **De Beer** (VVD): Voorzitter! Mevrouw Meindertsm noemt als argument waarom zij voor de zogenaamde tussenvormen is onder andere het gegeven dat dit de corporaties in staat stelt om woningen tegen een lagere prijs dan de marktprijs te verkopen. Het staat de corporaties toch vrij om dat ook zonder al die toeters en bellen te doen?

Mevrouw **Meindertsm** (PvdA): Ik heb twee argumenten genoemd waarom wij voor tussenvormen zijn. Mijn eerste argument is dat de sociale huursector niet alleen nu, maar ook op termijn nodig is. Het moet dan geen marginale huursector zijn, maar een omvangrijke sector.

De heer **De Beer** (VVD): Dat begrijp ik. Ik spreek u echter aan op uw tweede argument. Dat is volgens mij niet valabel, omdat corporaties ook reducties kunnen verlenen op de marktprijs en het volle eigendom schenken. Zij krijgen uiteindelijk toch de reductie geïndexeerd terug. Daar hoeven zij het dus niet voor te laten.

Mevrouw **Meindertsm** (PvdA): Ik heb het woord "reductie" niet genoemd in mijn tweede argumentatie. Ik heb aangegeven dat ik voor die mengvorm ben, omdat door een lagere aankoop, maar ook door ondersteuning in het onderhoud en andere deling van risico's een grotere groep bewoners gebruik zou kunnen maken van een koopsubsidie.

De heer **De Beer** (VVD): Die lagere aankoop is die reductie.

Mevrouw **Meindertsm** (PvdA): Voorzitter! Ik had dus gehoopt dat wij voordat wij deze wet hier behandelen, nadere voorstellen zouden krijgen. Dat heeft niet zo mogen zijn. Maar wat niet is, kan snel komen. Er ligt nu immers een voorstel voor een Fair Value model op tafel. Dat voorstel is in opdracht

Meindertsma

van de SEV door RIGO Research & Advies en Global Property Research ontwikkeld en daar hebben de Vereniging Eigen Huis, SEV, Aedes en enkele woningcorporaties hun instemming mee betuigd. De Woonbond heeft al in een eerder stadium aangegeven voor mengvormen te zijn. Het is een voorstel dat ook naar onze mening de toets der kritiek kan doorstaan en de mogelijkheden van de werkingssfeer van deze wet aanzienlijk kan vergroten.

Wij zijn overigens verheugd dat de discussie over het maatschappelijk gebonden eigendom zo uitvoerig plaats gevonden heeft. Dat heeft er voor gezorgd dat er nu een model op tafel ligt dat meer recht doet aan de belangen van de koper dan in vele gevallen van MGE tot nu toe het geval geweest is. Dat is de winst van het soms heftige debat en die winst kan en moet nu geïncasseerd worden. Wij verzoeken de staatssecretaris dan ook een toezegging te doen om binnen enkele maanden, dat wil zeggen vooruitlopend op de evaluatie van deze wet na een jaar, alsnog met een algemene maatregel van bestuur te komen, waarin geregeld wordt dat niet alleen tussenvormen tussen huur en koop onder de werkingssfeer van de NHG kunnen vallen, maar ook onder de werkingssfeer van de voorliggende wet. Wij wagen in hoge mate te betwijfelen dat daarvoor een wetwijziging noodzakelijk is. Als in een mengvorm een eigenaar fiscaal eigenaar is, waarom zou hij dan buiten de werkingssfeer van deze wet vallen? Deze vraag stellen wij aan de staatssecretaris en niet aan de indieners. Als verantwoordelijk bewindsman zal hij ervoor moeten zorgen dat deze wet geen lege huls wordt, maar in de praktijk invulling krijgt. Een kleine niet-representatieve rondgang langs de corporaties met de vraag naar de toepassing van deze wet, leidt tot een verrassend laag aantal woningen dat op de markt gebracht zal worden. Dat kan toch van niemand de bedoeling zijn.

De beantwoording van de indieners van voorliggende wet op de vragen betreffende tussenvormen tussen huur en koop geven aanleiding om te denken dat er sprake is van een vooroordeel tegen de corporatiesector in zijn geheel als het gaat om hun motieven op dit onderdeel van beleid. Zinnen als: vanuit een eng financieel langetermijnbelang, dan wel vanuit een,

goed bedoeld, paternalisme geredeneerd, verwonderd het ons dan ook niet dat vanuit de corporatiewereld alle zeilen worden bijgezet om de MGE-constructies te behouden. Verder is gezegd dat er sprake lijkt van een "tussenvormen-verslaving". Deze zinnen kunnen als bewijs dienen voor dat vooroordeel. De corporatiesector is echter een sector die zich de afgelopen jaren gekenmerkt heeft door zeer verschillende ontwikkelingen bij te onderscheiden corporaties. Door zo generiek over de sector te schrijven en te spreken wordt onrecht gedaan aan die verscheidenheid. Ook wordt onrecht gedaan aan de oprechte en integere betrokkenheid van het overgrote deel van de corporatiesector bij de primaire doelgroep van beleid.

Naar het oordeel van mijn fractie is het ondenkbaar dat een sterke en sociaal rechtvaardige sociale huursector zonder de beschermende werking van de instituties, zijnde de woningcorporaties, zouden kunnen. De gedachte die hier en daar uit de beantwoording van de indieners blijkt, namelijk dat eigenlijk iedereen met deze wet in de hand een woning zou kunnen kopen en dat dat ook eigenlijk het beste zou zijn, wordt door ons niet onderschreven en zelfs als naïef gekenschetst. Bovendien is dat ook strijdig met de door de indieners ondersteunde uitspraak dat er blijvend een sterke sociale huursector nodig is.

Ik kom nog even terug op het goed bedoelde paternalisme van de indieners. Deze kritiek zou hout snijden als de koper geen vrije keus zou hebben tussen normale koop enerzijds en koop op basis van een tussenvorm anderzijds. Het goede van deze wet is nu juist dat die keuzevrijheid een voorwaarde is, zie artikel 22, lid 4. De koper bepaalt derhalve in vrijheid of hij voor de tussenvorm kiest dan wel overgaat tot normale koop. Het Fair Value model waarborgt daarbij dat de prijs redelijk, in casu marktconform, is. Ook dit sluit rechtstreeks aan bij de tekst van de wet. Ik citeer artikel 22, lid 4: "... waarbij de financiële prestaties op onafhankelijk vastgestelde grondslag inzichtelijk dienen te worden gemaakt". De heer Hessing wees daar ook al op.

De indieners hanteren echter ook de volgende redenering. "Op het moment dat de wetgever het mogelijk zou maken dat MGE

constructies kunnen worden toegepast binnen het kader van de wet BEW, is er geen garantie dat deze keuzevrijheid veelal niet spontaan zal worden geboden. Veel corporaties zullen vanuit eigen overwegingen kiezen voor het verkopen van hun huurwoningen in MGE-vorm. Weg keuzevrijheid voor de burger." Voorzitter! Dit is een voor ons onbegrijpelijke passage. Als keuzevrijheid een voorwaarde is in de wet, dan is zij daarmee toch gewaarborgd? Het is dan niet logisch om tussenvormen van die keuzevrijheid uit te sluiten. In het argument van de keuzevrijheid kan toch geen reden gelegen zijn om de eigenaar van een tussenvorm, ook fiscaal gezien een eigenaar, de eigen woningbijdrage te onthouden? Dit is temeer onlogisch, dan wel paternalistisch als, zoals gesteld, de koper in vrijheid tot de keuze van een tussenvorm is gekomen.

Gelukkig kunnen wij op blz. 15 van de memorie van antwoord lezen dat ook de indieners niet uitsluiten dat zij zich kunnen laten overtuigen. Zij houden de mogelijkheid van een AMvB met nadruk open, mits er voor de koper keuzevrijheid is. Aangezien er nu een Fair Value model ontwikkeld is door onafhankelijke deskundigen waarover betrokkenen overeenstemming hebben bereikt, zijn alle belemmeringen opgeheven om niet snel met een AMvB te komen.

De heer **De Beer** (VVD): U wijst erop dat lid 4 van artikel 22 de potentiële koper de mogelijkheid biedt om te kiezen voor het normale eigendom of voor het Fair Value concept. Kennelijk is er dus geen probleem. Wat is echter uw oordeel als een corporatie aan verkoop van 20% à 30% beneden marktwaarde de voorwaarde verbindt dat het Fair Value concept wordt aanvaard? Het lijkt mij zeker denkbaar dat dit voor zal komen.

Mevrouw **Meindertsma** (PvdA): Ik acht dat ondenkbaar omdat in de wetstekst is opgenomen dat er bij de aanbidding een keuze is tussen een normale koop of een tussenvorm. De corporaties mogen een dergelijke voorwaarde niet stellen.

De heer **De Beer** (VVD): Ik krijg dit dan graag bevestigd van de indieners of van de staatssecretaris.

Mevrouw **Meindertsma** (PvdA): Mijn

Meindert sma

fractie acht het verder van het allergrootste belang dat er, als dit wetsvoorstel wordt aangenomen, informatie en voorlichting gegeven wordt over het kopen van een woning met individuele koopsubsidie. In het voorlichtingsmateriaal moet gewag gemaakt worden van de bijkomende kosten die het kopen van een woning met zich brengt. Voor mijn fractie weegt dit zwaar. In de aanvulling op de nadere memorie van antwoord, waarin met name ingegaan wordt op de uitvoering van de wet, wordt er door de staatssecretaris melding van gemaakt dat in de voorlichting de consumenten speciale aandacht krijgen. Het gaat bij deze wet om mensen met geringe financiële reserves die nog nooit eerder te maken hebben gehad met het kopen van een huis, die geen weet hebben van de kosten van onderhoud en die geen weet hebben van verzekeringskosten en van onroerendzaak-, waterschaps- en rioolbelasting. Goede en eerlijke voorlichting houdt in dat alle consequenties van het kopen van een huis aan de orde komen. Er moet ook aangegeven worden dat de woonlasten op jaarbasis in de meeste gevallen aanmerkelijk hoger zijn gedurende vele, vele jaren. Het geven van eerlijke voorlichting is iets anders dan voortdurend de rooskleurige kant van de zaak te laten zien. Pas wanneer de consequenties in alle omvang duidelijk naar voren gebracht worden, is er sprake van echte keuzevrijheid. Onze vraag aan de staatssecretaris is of hij ons kan toezeggen dat in het voorlichtingsmateriaal gewag gemaakt wordt van de bijkomende kosten wanneer iemand overgaat tot het kopen van een woning en van de oplopende woonlasten gedurende vele jaren. Eveneens lijkt het ons verstandig wanneer gewag gemaakt wordt van het feit dat niet onder alle omstandigheden alle woningtypen in waarde toenemen. "In het verleden behaalde rendementen geven geen garantie voor de toekomst", is de waarschuwing die in de kleine regeltjes bij iedere oproep om vooral tot de aanschaf van aandelen over te gaan vermeld staat. Zeker voorlichting van en door de overheid hoort objectief te zijn en alle kanten te belichten. En dat is geen paternalisme, dat is aangeven wat de gevolgen van een beslissing zijn die in alle vrijheid genomen kan worden.

Voor ons is dit een zeer zwaar punt omdat wij bij de indieners constateerden dat zij voortdurend een financieel te rooskleurig beeld geven van het kopen van een woning met subsidie.

Mevrouw de voorzitter! Tot slot sluit ik mij wat de positie van de woonwagewoners betreft aan bij de vragen en opmerkingen die de andere sprekers op dit punt gemaakt hebben.

□

De heer **Pitstra** (GroenLinks):
Mevrouw de voorzitter! De fractie van GroenLinks wil haar bijdrage beginnen met een welgemeend compliment aan de initiatiefnemers, met name aan de heer Duivesteijn. Er is veel werk verzet en het is altijd goed als leden van het parlement zelf met initiatieven komen en zich niet beperken tot het reageren op voorstellen van de regering. Dat versterkt op zich het politieke primaat. Daar zijn wij erg voor. En ik wil er ook niet flauw aan toevoegen – want dat heb ik hier wel eerder gehoord – dat dit de enige waardering is die onze fractie vandaag kan opbrengen. Ik hoop dit in de toekomst ook niet te horen bij een ander initiatiefvoorstel dat ik op het netvlies heb.

Dit politieke initiatief heeft op zich ook tot veel nuttige discussie geleid en de sector fors opgeschud. Dat was zeker nodig, maar het moet natuurlijk niet doorslaan. Dit neemt niet weg dat er bij de fractie van GroenLinks problemen, ja ernstige bezwaren bestaan bij dit initiatief wetsvoorstel ter bevordering van het eigenwoningbezit. Ik zal maar met het meest explosieve punt beginnen, de wenselijkheid en mogelijkheid van tussenvormen. Vormen van maatschappelijk gebonden eigendom – MGE – waarin afspraken worden gemaakt om de voor- en nadelen eerlijk te verdelen. In het jargon heet dat het Fair Value model. In de praktijk bestaat hier grote belangstelling voor. De gewraakte vormen van MGE waarin de risico's en voordelen niet in balans waren zijn allang uit de markt gehaald. Zij zouden een negatief advies van de Woonbond immers ook niet overleven. In het debat aan de overzijde heeft de fractie van GroenLinks een breekpunt gemaakt van de mogelijkheid om tussenvormen onder de BEW te laten vallen. Hetzelfde deed de PvdA-fractie bij monde van de heer Van

Zijl. De heren van Zijl en Duivesteijn stonden als kemphanen tegenover elkaar en niet alleen in de zaal. In de Tweede Kamer werd de motie-Van Zijl aangenomen – alleen de VVD steunde de motie niet – waarin tussenvormen onder de BEW moesten vallen en in artikel 22, lid d, werd een kan-bepaling opgenomen. De politieke deal was duidelijk: alleen BEW als de tussenvormen eronder vallen. Met verbijstering en nog veel grotere ergernis heeft onze fractie vervolgens kennis genomen van de politieke machtsspelletjes van de indieners, waarbij mij wel door het hoofd speelt: zouden alle initiatiefnemers dezelfde stijl en mening hebben?

In de memorie van antwoord en de nadere memorie van antwoord aan onze Kamer worden de politieke bedoelingen van de Tweede Kamer en de politieke deal die daar is gemaakt, volkomen onderuit gehaald. De politieke democratische wil van de Tweede Kamer wordt zo gebruuskeerd. Als een bewindspersoon zo met toezeggingen aan het parlement zou omgaan, zou het zwaar weer zijn. Maar kennelijk houden sommigen ervan om met vuur te spelen en houden van een wilde politieke levensstijl. Zelf heb ik daar eerlijk gezegd ook wel eens last van. Tot tweemaal toe schrijven de initiatiefnemers aan onze Kamer dat door de garanties die de BEW biedt tussenvormen overbodig zijn en in allerlei passages wordt campagne gevoerd tegen alle tussenvormen. Dit wordt verklaard uit een tussenvormverslaving, die allemaal door boosaardige corporatiebesturen en hun neiging tot paternalisme wordt ingeblazen.

Voorzitter! Dat is een volkomen foute voorstelling van zaken, want er is nu zelfs een breed initiatief van wethouders – ook de heer Baarda sprak daarover – uit grote steden, voor het merendeel PvdA'ers, maar ook van GroenLinks en het CDA. Ook de SEV – toch geen club die naar de pijpen van corporaties danst – en zelfs de Vereniging eigen huis – in het verleden de grootste campagnevoerder tegen deze constructie – en de Woonbond zijn hierbij betrokken. Er is een compromis gesloten. Men stelt dat de tussenvormen nuttig en nodig zijn. Het gaat om de zogenaamde Fair Value methode, waarin de voor- en nadelen en de risico's en opbrengsten eerlijk worden verdeeld. Dat is de crux van het gehele

Pitstra

systeem. Zij doen nu een indringend beroep op onze Kamer om niet in te stemmen met dit wetsvoorstel als deze tussenvorm niet onder de wet kan vallen.

De fractie van GroenLinks staat op het volgende standpunt: wij zullen tegen deze wet stemmen als niet ondubbelzinnig wordt geregeld dat deze tussenvormen eronder vallen. Dit is de enige houding die garantie op succes biedt voor de wens die vrij breed door de Kamer is geuit, uitgezonderd de VVD-fractie. Het gaat er niet om dat deze tussenvormen eronder kunnen vallen, maar zij moeten eronder vallen, waarbij het dan aan de bewoner is om een keuze te maken. Dat is ook het meest bizarre: de initiatiefnemers claimen dit allemaal te doen voor de keuzevrijheid van de consument, maar de keuze voor tussenvormen willen zij niet aanbieden!

Het verweer dat corporaties geen keuzevrijheid zullen aanbieden, lijkt mij te veel gebaseerd op wantrouwen ten opzichte van zowel de corporaties als de mondige bewonersorganisaties. Het is ook feitelijk onjuist, omdat het natuurlijk gewoon in de op te stellen AMvB geregeld kan worden dat corporaties verplicht zijn, beide vormen aan te bieden. Kan de staatssecretaris met nadruk op deze suggestie reageren? Wij kunnen dat toch gewoon regelen? Ik heb bovendien gemerkt dat corporaties dat ook wel willen. Het blijkt trouwens in de praktijk dat veel bewoners dan voor tussenvormen kiezen, waarbij de terugkoopmogelijkheid van de corporatie een belangrijke rol speelt. Of zou het zo zijn dat de indieners de bewoners deze keuzevrijheid helemaal niet willen geven, omdat ze bang zijn dat dan niet voor hun speeltje wordt gekozen? Dat is inderdaad paternalisme. Is het dan niet gewoon een politiek prestigegevecht geworden?

Voorzitter! Ik ga nu niet de door de indieners opgeworpen bezwaren tegen de tussenvormen weerleggen, want dat is in een brief van deskundigen aan onze Kamer uitstekend en heel rustig en zakelijk gedaan. De staatssecretaris heeft in deze zaak een meer zakelijke en ook meer juridische houding. Hij stelt dat een wetswijziging nodig is om de tussenvormen onder de BEW te laten vallen. Dat lijkt mij niet nodig, de tekst van artikel 22, lid 4, is elastisch genoeg. Op een studiedag op de TH-Delft hebben alle betrokken

deskundigen zich urenlang over de formulering gebogen. Een ambtenaar zei ook dat het bewust nogal cryptisch was opgesteld en dus voor meerdere uitleg vatbaar. Ik heb daaruit geconcludeerd dat het artikel elastisch genoeg is om op basis daarvan een AMvB te maken waarin tussenvormen mogelijk worden gemaakt. De heren Hessing en Baarda hebben dit al uitgebreid aan de orde gesteld. Maar op zich kun je ook zeggen dat, als de staatssecretaris van mening is dat wetswijziging nodig is, dat dan maar moet gebeuren, wel of niet in de vorm van een novelle. Dat kan snel geregeld worden.

De staatssecretaris schrijft in zijn brief aan onze Kamer dat hij na een evaluatie van een jaar alsnog wil bekijken wat hem te doen staat. Die toezegging is natuurlijk volstrekt onvoldoende. Mocht hij hieraan toevoegen dat hij met een wetswijziging wil komen als blijkt dat hij de aantallen te verkopen woningen niet haalt, dan is ons standpunt: dat is dan zijn probleem en niet het onze. Onze fractie heeft kennis genomen van alle adviezen van de VROM-raad, de SER, van de waarschuwingen uit het SCP-rapport en de reacties uit het veld, die alle signalen op rood zetten en de fixatie afwijzen op aantallen, te weten 500.000 à 700.000 te verkopen huurwoningen. Die marginaliseert op de lange duur de huursector en veroorzaakt dat mensen met lagere inkomens in de toekomst minder keuzemogelijkheden hebben op de woningmarkt. Het versterkt het beeld, dat je een looser bent als je huurt.

Het staat ook haaks op de laatste ontwikkeling, dat starters weer kiezen voor een huurwoning, omdat door de krankzinnige stijging van de koopprijzen de koopsector onbereikbaar wordt voor mensen, die niet op tijd geprofiteerd hebben van de dalende rente en onbepaalde hypotheekaf trek. Je zou eigenlijk kunnen zeggen dat de bevordering van het eigenwoningbezit met hypotheekrenteaftrek zich in de eigen staart bijt. De initiatiefnemers stellen in hun beantwoording aan onze Kamer dat dit voorstel niet verward moet worden met dit kernpunt uit de nota Wonen. Maar het stelde onze fractie niet gerust dat de heer Duivesteijn tijdens een recent Nieuwspoortdebat van mening was, dat er geen half maar een heel

miljoen huurwoningen verkocht moest worden.

Voor de duidelijkheid zeg ik daarbij dat GroenLinks niet (meer) elke verkoop van huurwoningen van de hand wijst. Voor het plegen van noodzakelijke onrendabele investeringen in zowel de nieuwbouw als de oude voorraad hebben de corporaties deze inkomsten nodig, nu alle objectsubsidies zijn afgeschaft, waarmee wij trouwens niet hebben ingestemd. Maar dan past het in een goed lokaal volkshuisvestingsbeleid en een heldere visie op de kernvoorraad en staat open voor onderhandelingen met bewoners.

Aan zowel de initiatiefnemers als de staatssecretaris vragen wij indringend om op onze stellingname te reageren en ondubbelzinnig de garantie te geven, dat de tussenvormen, waarover wij recentelijk een goed verhaal hebben gekregen, onder de BEW gaan vallen, al dan niet na een wetswijziging. Het lijkt mij dat de Eerste Kamer, die in meerderheid deze wens vandaag op tafel heeft gelegd, zich niet met een kluitje in het riet moet laten sturen en gewoon moet zeggen: een deal is een deal en het is geen stijl om zo onder afspraken uit te willen komen.

Is dit nou alles wat de fractie van GroenLinks op haar lever heeft? Nee, helaas niet. Aan het wetsvoorstel en met name aan de argumentatie kleven nog meer en vrij fundamentele bezwaren. In de eerste plaats is dit de vooronderstelling dat op zich eigen woningbezit gestimuleerd zou moeten worden. Waarom zou dat moeten? Nu zijn er wel al heel lang ideologisch vooringenomen verhalen bekend – de VVD-woordvoerder verwees al naar brochures uit de jaren zeventig – waarin gesteld wordt dat bezitsvorming op zichzelf goed is of, zoals in de rechtse CDA-hoek wordt gezegd: bezitsvorming leidt tot meer verantwoordelijke burgers en meer van dat soort opvattingen. Men gaat eigenlijk uit van het idee, dat kopers en eigenaars betere mensen zijn en meer binding met hun buurt zouden hebben. Ik vind het onaardig en het wordt als discriminerend ervaren door huurders en verklaart ook de acties bij de herstructurering waar de leus opkwam: wij wijken niet voor de rijken.

De heer **Baarda** (CDA): Voorzitter! Waaruit leidt de heer Pitstra af dat het CDA uitgaat van twee typen burgers: bezitters en niet-bezitters?

Pitstra

De heer **Pitstra** (GroenLinks): Dat heb ik niet gezegd. Ik heb gezegd: sommige CDA-kringen. De heer De Hoop Scheffer heeft zich er ook over uitgelaten. Deze CDA-kringen hebben een soort ideologische voorkeur, die nog stamt uit de corporatieve opvattingen van de vroegere KVP. Bij de ARP en de CHU had men die opvatting niet. Bij de vroegere KVP vond men dat eigenwoningbezitters meer verantwoordelijkheid krijgen voor de maatschappij en dat zij beter integreren in de samenleving. Dat geeft cohesie in de samenleving. Dat is een opvatting die in sommige CDA-kringen in het verleden heeft geheerst. Ik heb niet gezegd dat de heer Baarda "wijken voor de rijken" zou accepteren. Integendeel, ik zou niet durven.

De heer **Baarda** (CDA): Ik moet de heer Pitstra teleurstellen. Het is niet in sommige kringen van het CDA beleid, maar het CDA staat inderdaad op het standpunt dat bezitsvorming voor mensen bepaalde voordelen kan hebben, ook wat hun verantwoordelijkheden betreft. Maar dat is een ander verhaal dan wanneer wij voorstander zouden zijn van een tweedeling in de maatschappij. Dat is natuurlijk niet zo.

De heer **Pitstra** (GroenLinks): Dat laatste heb ik ook niet gezegd, maar het eerste wel. Het is ontzettend jammer, want ik had gehoopt nog wat te kunnen stoken. Maar dat valt dus tegen.

Deze opvattingen zijn theoretisch en empirisch uitputtend door prof. Jan Willem Duivendak weerlegd. Ook de VROM-raad heeft in een van zijn adviezen deze kritiek overgenomen.

Op mijn vraag of de initiatiefnemers op de hoogte waren van de KWR-onderzoeken naar de kwaliteit van de bestaande voorraad, waaruit steeds blijkt dat corporatief bezit het best wordt onderhouden, dat particulier verhuur slecht wordt onderhouden – dat zijn immers de huisjesmelkers – en dat eigenwoningbezit ook vrij belabberd wordt onderhouden, kreeg ik maar geen antwoord. Dat kwam de initiatiefnemers natuurlijk niet uit. Wij hebben toch niet voor niets politiek breed vele miljarden aan overheidsgeld gestoken in woningverbetering voor particulieren? De kwaliteit was slecht. Er leven romantische opvattingen dat mensen veel zelf doen. Soms waren er zelfs aanmoedigen te horen tot

zwarte activiteiten. Ik noem de VVD in Groningen. Dat bleek niet te helpen. Veel eigenwoningbezitters houden er niet zo van om een casco te onderhouden of om op dat gevaarlijke dak te klimmen of om onder de vloer naar paalfunderingen te loeren. Het meeste geld wordt gestoken in uiterlijke verfraaiing. Dat is de bittere realiteit. Via onder andere dit wetsvoorstel, en nog meer de taakstelling van de staatssecretaris in zijn nota Wonen, lopen wij het risico om over vijf en twintig jaar opnieuw stadsvernieuwing te moeten plegen met veel overheidsgeld. Misschien moet zelfs overgegaan worden tot aankoop door gemeenten, om het collectief en efficiënt aan te kunnen pakken.

De heer **Hessing** (D66): Ik begrijp dat de heer Pitstra tegen eigenwoningbezit is. Ik kan tot geen andere conclusie komen.

De heer **Pitstra** (GroenLinks): Nee, ik ben tegen bevordering van eigenwoningbezit. Ik zie er de voordelen niet van in, nog afgezien van het ideologische betoog.

De heer **Hessing** (D66): Dan kan de heer Pitstra zich ook geen voorstander betonen van de onderhavige wet, die het eigenwoningbezit bevordert.

De heer **Pitstra** (GroenLinks): Dit is inderdaad nog een punt in onze fractie. Hierbij vormen de tussenvormen natuurlijk een aardige "derde weg". Voor GroenLinks betekent dit dat wij een andere tussenvorm, waarin het casco van de corporatie blijft en het binnenwerk aan de bewoners toevalt, veel interessanter vinden. Wij zijn ervan overtuigd dat, als dit product steun zou krijgen, veel bewoners misschien hiervoor zouden kiezen. Zij hebben dan immers niet de sores van het lekkende dak, maar wel volledige zeggenschap over het binnenwerk. Ik vraag de staatssecretaris en de initiatiefnemers om op deze stellingname te reageren en daarbij vooral in te gaan op de volgende vraag. Als de staatssecretaris zonodig aantallen wil halen, waarom dan geen taakstelling op deze tussenvorm? Waarom worden deze koop/huur-constructies niet in de voorlichting meegenomen? Het zijn toch ook leuke aantallen als een paar honderdduizend mensen voor deze tussenvorm kiezen, en dan ook

nog mogelijk gemaakt door steun van GroenLinks?

Ik laat de onprettige ondertoon van de memorie van antwoord rusten. In de nadere memorie van antwoord aan onze Kamer is er, zij het niet ruimhartig, afstand van genomen. Ik neem nu maar optimistisch aan dat deze opvattingen over huizenbezitters als betere burgers de wereld uit zijn. Het was in ieder geval leuk om afgelopen vrijdag op de Praktijkdag van de Woonbond en de LSA van de directeur van Vestia te horen dat een plan zoals dat voor Duindorp nooit meer gemaakt zal worden en dat respect voor zittende bewoners voortaan het uitgangspunt is. Dat zal de staatssecretaris, en naar ik aanneem ook de meest initiatiefnemers, als muziek in de oren klinken.

Een principiële bezwaar, net reeds genoemd door de heer Van Bruchem, ziet onze fractie in het verhaal over de zogenaamde endogene kosten. Dat zijn de kosten voor de overheid die verbonden zijn aan de hypotheekrenteaf trek en die door de minister van Financiën worden betaald. Dat mag blijkbaar gerust een openeindekarakter hebben. Het zijn immers geen subsidies, maar exogene kosten, voortkomend uit fiscale regelingen. Het is toch te zot voor woorden. Overheidsgeld van VROM bestaat uit subsidies waarop scherp gelet moet worden. Overheidsgeld van Financiën is ineens een endogene ontwikkeling, die kennelijk tot de hemel kan reiken. Alleen het taboe op het beperken van de hypotheekrenteaf trek kan deze merkwaardige redenering verklaren. Dat is voor paars onbespreekbaar. In de PvdA is de heer Duivesteijn bijna onthoofd. Ik kan mij dan ook niet aan het idee onttrekken dat de heer Duivesteijn heeft gedacht, omdat hij het kennelijk niet aan de orde mocht stellen, dat het goed is als ook de lagerbetaalden ervan profiteren. Op zich een gedachte die ik kan vatten en die ik ook sympathiek vind.

Ik kan die gedachte niet volledig onderschrijven. Het taboe moet immers op de helling in plaats van uitgebreid worden. Voor de duidelijkheid memoreer ik dat ook in de voorstellen van GroenLinks de onbeperkte hypotheekrenteaf trek op de helling gaat. Veel bewoners onder de BEW-constructie zullen hun fiscale voordelen, met name over de eerste schijf, wel behouden. Dan komt

Pitstra

trouwens wel de vermogensbelasting, box III, om de hoek kijken. Een logische redenering zou kunnen zijn, dat we (een deel van) het geld dat de hypotheekrenteaftrek kost, in het verbeteren van de huursector zouden steken en dat wij een huursysteem zouden maken dat spoort met inkomen en kwaliteit. Zouden dan nog echt zoveel mensen voor de koopsector kiezen? Ik betwijfel het. Uit het onderzoek van de Woonbond bleek dit ook weer. Mensen hebben niet, als waren ze een huisslak, een intrinsieke behoefte aan eigen huisje op de rug. Ze kijken naar de prijs en kwaliteit en willen zeggenschap. Dat laatste moet ook in de huursector te organiseren zijn en daar willen wij onze pijlen op richten. De enorme huurverhogingen – de heer Duivesteijn heeft een zeer verdienstelijke inbreng geleverd om die tegen te gaan – en de lage rente zijn de bepalende factoren. We hebben dus zeer veel waardering voor een van de initiatiefnemers om die enorme huurprijzen ter discussie te stellen. Maar als je dat doet, is de keuze misschien wel geheel anders.

Een geheel ander bezwaar vormen de doorrekeningen. Enkele andere fracties hebben dit punt vandaag ook dringend aan de orde gesteld. Destijds heb ik me gebaseerd op de Willie Wortel van de volkshuisvesting, de heer Rust van Fakton. Uit de doorrekeningen blijkt dat de lager betaalden zichzelf in een strop steken als ze kiezen voor kopen onder deze regeling. Ook de PvdA-fractie in deze Kamer kwam met een verontrustend cijfervoorbeeld. Hoe je het ook wendt of keert, de eerste 10, 12 jaar – en waarschijnlijk langer – betalen mensen die nu toch al te hoge woonlasten hebben, die dus nu al moeten bezuinigen op allerlei andere dingen, enkele honderden gulden meer voor dezelfde woning. Hun voordeel zou vermogensvorming op de langere termijn zijn. Het versterkt, vind ik, een leefwijze om voor je huis te gaan leven. Maar goed, je zou nog kunnen zeggen – wat dat betreft zijn wij ook nog wat liberaal – dat de mensen dat toch zelf moeten kunnen beslissen. Daar zit wat in, hoewel mijn advies zou zijn – de heer Van Bruchem noemde het net ook – dat je die bespaarde honderden gulden ook op een ASN-aandelenrekening kunt zetten. En die rendementen zijn niet misselijk, kan ik persoonlijk zeggen. Bovendien zijn die rendementen nog

ethisch verantwoord ook. En mooie vakanties horen toch ook tot de kwaliteit van het leven behoren? Maar hoe de vele rekenvoorbeelden ook uitvallen, cruciaal is – mevrouw Meindertsma noemde het al – dat mensen eerlijk worden voorgelicht en zelf een vrije keuze kunnen maken. Nogmaals: tussenvormen en cascoconstructies horen in onze ogen bij die keuzevrijheid. Wij zijn er niet gerust op dat de voorlichting volstrekt objectief wordt. Het zou toch wat zijn als dit veelgeprezen wetsvoorstel een fiasco zou worden. Maar misschien kunnen de indieners of de staatssecretaris onze zorgen wegnemen.

In dezelfde categorie valt het bezwaar van de Amsterdammers in onze fractie, die al snel zagen dat je voor deze maximale prijs in Amsterdam – maar dat geldt ook voor andere regio's, zoals Utrecht – geen woning kunt kopen. Maar als het niet baat, schaadt het ook niet, kun je zeggen. In het wetsvoorstel is voor dit probleem de zogenaamde regionale differentiatie als een kan-bepaling opgevoerd. Het lijkt mij allemaal erg ingewikkeld worden, maar waarschijnlijk is er niet aan te ontkomen als er in de praktijk met deze wet gewerkt gaat worden. De heer Hessing vroeg er ook al indringend een aantal zaken over.

Ik kom bij de eindbalans. Het zal duidelijk zijn dat voor de GroenLinks-fractie de tussenvormen een breekpunt zijn. Daarover moeten spijkerharde toezeggingen komen. Er is niets op tegen om een balans van voor- en nadelen te zoeken, waarbij het wat ons betreft niet zo is dat alle voordelen bij de toevallige huidige bewoners komen te liggen en de toekomstige generaties van huurders minder keuzevrijheid hebben. Niet elk volkshuisvestingbelang is paternalistisch, mijnheer Duivesteijn. In de balans van voor- en nadelen zien we de volgende voordelen:

- meer keuzevrijheid voor de consument, in dit geval ook voor de lagere inkomensgroepen;
- de lager betaalden kunnen ook eindelijk eens profiteren van die financiën.

De nadelen zijn:

- het wetsvoorstel past in de lijn van grootschalige uitverkoop van de huursector – mevrouw Meindertsma waarschuwde er net al voor – terwijl alle adviezen op dit punt op rood staan;
- het marginaliseert de huursector en

maakt de keuzevrijheid voor de toekomstige huurders kleiner;

- het accepteert het taboe op de onbepaalde hypotheekrenteaftrek en versterkt het sprookje van de endogene ontwikkelingen.

Naar onze mening zijn allerlei tussenvormen voor huurders met lage inkomens veel interessanter en die tussenvormen zouden gelijkwaardig op de markt gebracht moeten worden.

Door velen wordt dit voorstel en met name de wijze van verdedigen gezien als een strijd van de heer Duivesteijn tegen de corporaties. Het lijkt wel een trauma, hebben sommigen tegen mij verzucht. Ter lezing en lering willen wij de indieners en de staatssecretaris een boekje van mijn fractiegenoot Jos van der Lans overhandigen, waarin zij kunnen lezen hoe een nieuwe generatie corporatiebestuurders hun taak opvatten, tussen Robin Hood en Koning Klant. Zij willen zich wel verantwoorden tegenover de maatschappij en de politiek en kritiseren de houding van: wij weten het wel en politiek, bemoei je niet met ons. In de visie van GroenLinks zouden wij deze krachten in de corporatiewereld, die ook openstaan voor een sterke bewonersinvloed, moeten versterken en niet moeten uitgaan van een algemeen wantrouwen in de sector. Een goed volkshuisvestingsbeleid – “woonbeleid” wil de staatssecretaris het noemen – gaat uit van een driehoek: een overheid die doelen stelt, een middenveld dat het organiseert en een sterke bewonersinvloed die goed moet worden gefaciliteerd. Maar goed, die discussie krijgen wij ten principale bij de nota Wonen.

Een punt van geheel andere orde betreft de woonwagengedragers. Ik kan mij voorstellen dat de indieners wat verrast waren over dit geheel nieuwe punt. De laatste brief van het steunpunt maakt duidelijk dat zij het niet eens zijn met de antwoorden. De kortste klap zou zijn als de staatssecretaris vandaag wil toezeggen, met een positieve grondhouding, met deze mensen in gesprek te gaan en zo nodig met voorstellen te komen om eventuele ongelijkwaardige behandeling tegen te gaan.

Voorzitter! Met meer dan gemiddelde belangstelling wachten wij de beantwoording van onze vragen en een reactie op onze visie af. In tweede termijn zullen wij onze eindconclusie trekken.

Pitstra

De **voorzitter**: Terwijl de heer Pitstra even oefent voor de rol van Sinterklaas volgende week, geef ik het woord aan de heer Ruers.

□

De heer **Ruers** (SP): Voorzitter! Het is heel prettig dat de heer Pitstra hier een boekje uitreikt. Ik kan dat ondersteunen. Ik verbaas mij er alleen over. Toen ik vorig jaar hier iets wilde uitreiken aan de minister-president, kapittelde de voorzitter mij: dat kennen wij in deze Kamer niet. Misschien hebben wij hiermee een nieuwe regel geïntroduceerd die mij overigens zeer welkom is. Daarmee heb ik geen probleem. Ik dank de heer Pitstra voor deze mooie ontwikkeling.

De **voorzitter**: Een andere voorzitter, andere regels!

De heer **Ruers** (SP): Zo is dat. Dat staat ook in de Handelingen. Ik gun het u van harte.

Voorzitter! Zowel in december 1999 als in juni van dit jaar heeft de SP-fractie in de Tweede Kamer uiteindelijk besloten om niet met het voorliggende voorstel inzake de wet bevordering eigenwoningbezit in te stemmen. Wij hebben dat toen uitvoerig betoogd. Ik zal het nu niet allemaal herhalen, maar verwijs er kortheidshalve naar. Ik wil slechts enkele belangrijke argumenten hier nog even de revue laten passeren.

Alhoewel de algemene doelstelling van het wetsvoorstel, dat oorspronkelijk werd ingediend in april 1997 en kortweg was gericht op de doelstelling te komen tot een eigendoms-neutraal volkshuisvestingsstelsel en het scheppen van een keuzemogelijkheid tussen huren en kopen, met name ook voor de mensen met een lager of laag inkomen, sympathiek oogt, blijkt alles afwegende bij nader inzien dat aan het voorstel toch een aantal voor ons onoverkomelijke bezwaren en beperkingen kleven.

In de eerste plaats verandert het wetsvoorstel niets aan het al jarenlang bestaande gegeven dat, hoe hoger het inkomen en hoe duurder het huis is, des te hoger het fiscale voordeel is op grond van de hypotheekrenteaftrek. Naar onze mening moet dit taboe nu eindelijk eens worden doorbroken. Ook het thans voorliggende wetsvoorstel verandert er echter niets aan, maar bevestigt het indirect.

In de tweede plaats wijs ik erop dat het wetsvoorstel weliswaar beoogt de verkoop van huurwoningen te bevorderen, maar dat het per saldo zodanig is ingericht dat in de praktijk met name de verkoop van het goedkoopste en slechtste deel van de voorraad huurwoningen zal worden bevorderd. Door nu juist dit deel van de huurwoningen-voorraad te verkopen blijven alle toekomstige onderhouds- en stadsvernieuwingsproblemen levensgroot bestaan. Dan zal per saldo de overheid weer moeten bijspringen en er veel geld in moeten stoppen om dat te repareren. Dat die problemen, met name op het gebied van de stadsvernieuwing, reëel en omvangrijk zijn, heeft de praktijk ons in de afgelopen tientallen jaren laten zien. Wij vinden het jammer dat in het voorstel zo weinig aandacht is besteed aan dat aspect.

Het voorstel leidt ertoe dat huishoudens met inkomens ruim beneden modaal ertoe worden verleid om financiële risico's te nemen die naar onze mening onverantwoord zijn, tenzij er goede voorlichting komt; dan zullen zij er waarschijnlijk niet in stappen. Zodra er een nog maar lichte kentering in de economie in neerwaartse zin ontstaat of de koper/eigenaar van de voormalige huurwoning in de persoonlijke levenssfeer financiële tegenslag ondervindt, ontstaat er een ongewenste noodsituatie die door dit voorstel niet wordt weggenomen of bestreden.

Het wetsvoorstel heeft ten doel, door middel van 20.000 nieuwe subsidieverstrekingen per jaar, woningcorporaties ertoe te brengen op grote schaal hun huurwoningen onder de marktwaarde te verkopen. Er is zelfs door twee van de indieners bepleit om gedurende tien jaar 50.000 woningen uit de sociale huursector weg te halen. Een dergelijk forse terugloop van het aantal huurwoningen zal met zich brengen dat de flexibiliteit die kenmerkend is voor de huursector, vergaand zal worden aangetast. In de gebieden met een krappe woningmarkt, zoals de Randstad, zullen bovendien nog minder huizen overblijven voor huishoudens met lagere inkomens. Met name in gebieden als de Randstad is de situatie momenteel al zodanig dat er behoefte is aan meer huurwoningen. Ik heb het dan wel over goede en betaalbare huurwoningen. Daarvan

zijn er de afgelopen jaren veel te weinig gebouwd.

De bovenstaande bezwaren zal ik aan de hand van een aantal aspecten toelichten. Ik zal eerst ingaan op de fiscale behandeling van het eigen huis. Zoals gezegd, doet het wetsvoorstel niets aan de excessieve aftrek van de hypotheekrente door veelverdieners met hoge hypotheekrenten. Dat is een situatie die niet alleen zeer onwenselijk is, maar in deze tijd ook niet meer houdbaar is, zeker gezien de Europese verhoudingen. Ik wijs in dit verband ook op de opmerkelijke uitlating van hoogleraar vastgoedeconomie, de heer Eichholz, van verleden jaar. Hij wees op de relatie tussen het voorliggende wetsvoorstel en de fiscale behandeling van de hypotheekrente, zoals wij die reeds jaren kennen. Eichholz zei het volgende: "De kooppremie is geboren uit angst. Omdat de overheid niet af wil van de hypotheekrenteaftrek zoekt zij in gekunstelde maatregelen compensatie voor lagere inkomens." Dat is natuurlijk de achterliggende situatie. Men heeft het niet aangedurfd om die hypotheekrenteaftrek voor hogere inkomens aan te pakken en probeert nu een doekje voor het bloeden te vinden bij de lagere inkomens.

Wij zijn inderdaad van mening dat hier sprake is van een gekunstelde benadering en dat de feitelijke keuze voor de doelgroep van dit wetsvoorstel is: of een torenhoge huur of een torenhoge hypotheekschuld. Voor ons dat lood om oud ijzer.

Verder wijs ik erop dat het bijzondere woningaanbod dat in dit wetsvoorstel aan de orde is, het woningaanbod is waarvan de geïnteresseerden in de koopsubsidie gebruik kunnen maken. De maximale financieringslast bedraagt in het wetsvoorstel ongeveer f 200.000, uitgaande van het prijspeil van 1999. Inclusief eigen geld kan de koper gaan tot ongeveer f 250.000. De vraag dringt zich dan op, zeker als men enigszins thuis is in de prijzen op de huidige koopmarkt, wat een huurder, straks koper, aan dit bedrag heeft, zeker in de Randstad. Indien wij de informatie uit de vastgoedmarkt hierbij betrekken, met name in de Randstad waar de woningnood en dus de prijzen van de koopwoningen het hoogst zijn, moeten wij vaststellen dat er nauwelijks attractieve woningen zijn voor die huurders, gezien het regime van het

Ruers

vorige wetsvoorstel. Deze huurders zullen dan ook nauwelijks overgehaald worden om een huurwoning te kopen. Waarom zouden zij? Immers, in de genoemde prijsklasse tot f 250.000 zijn er op de vrije markt in de Randstad alleen maar oudere flats en stokoude, piepkleine rijtjeswoningen te koop. En zelfs die kwalitatief beperkte woningen stijgen nog steeds fors in prijs en zullen al gauw de prijsgrens van f 250.000 overstijgen. Wat blijft er dan, zo vraag ik aan de indieners en de regering, nog over van de mogelijkheden in het kader van dit wetsvoorstel? Ik zou graag van de regering en de indieners vernemen of men op basis van de prijsgrens van f 250.000 een berekening kan geven van het aanbod dat valt onder de doelstelling en de reikwijdte van dit voorstel.

Ook in dat verband vraag ik de indieners en de regering nogmaals om een reactie op de brief van de gemeente Arnhem namens de middelgrote gemeenten, de brief van de gemeente Amsterdam namens de grote gemeenten en de brief van de VNG van 20 oktober 1999. Zeker wat de eerste brief betreft, komt het mij voor dat de regering c.q. de initiatiefnemers van dit wetsvoorstel de bezwaren uit de praktijk tegen het voorstel niet hebben kunnen wegnemen.

Een ander aspect dat onderbelicht is gebleven in dit voorstel is het onderhoudsrisico. De SP heeft daarover in de Tweede Kamer al het nodige opgemerkt. Ik moet ook nu vaststellen dat dit risico door het wetsvoorstel onvoldoende wordt ingeschat. Dat heeft tot gevolg dat de eventuele kopers in de toekomst voor grote financiële problemen komen te staan, hetgeen in de eerste plaats voor de kopers zelf, maar ook voor de hele huisvestingsmarkt en de stadsvernieuwingsopgave nadelig zal uitpakken. Eigenaren van dit soort huizen steken er geen geld in. Zij bewonen het een tijdje en doen het dan snel weer van de hand. Gevolg daarvan is dat het in een nog slechtere staat op de volgende koper overgaat. Je ziet dan een hele wijk steeds verder afzakken totdat de overheid uiteindelijk gedwongen wordt tot stadsvernieuwing over te gaan.

Ik sprak over het risico van de koper die door de wet BEW ertoe verleid wordt, een ex-huurwoning te kopen. Zie ik het goed, dan erkennen

ook de regering en de initiatiefnemers dat hier een risico ligt. Zij schatten dit echter beduidend lager in dan ik. Het betaalbaarheidsrisico kan optreden ten gevolge van inkomensdaling, maar ook ten gevolge van rentestijging of een combinatie van beide factoren. Een inkomensdaling ten gevolge van persoonlijke omstandigheden – ontslag, ziekte of arbeidsongeschiktheid – kan direct forse gevolgen hebben voor de betaalbaarheid van de woning, waaraan de vangnetregeling niet voldoende tegemoetkomt. Dit betaalbaarheidsrisico is voor huishoudens met een hoge woonquote – daarvan is zeker sprake bij de doelgroep – moeilijk op te vangen. Sommigen zullen zeggen dat dit ook voor huurders geldt. Dat is juist, maar op grond van deze wet zijn er twee belangrijke verschillen. Huurders hebben niet te maken met de extra kosten van eigenaar bij verkoop en zij hebben niet het vermogensrisico dat het huis minder opbrengt dan waarvoor het gekocht is. Dat risico is te ondervangen door bijzondere koopconstructies, zoals het maatschappelijk gebonden eigendom. Het is ons een raadsel dat de initiatiefnemers doof gebleven zijn voor onder andere ons pleidooi om het MGE onder het wetsvoorstel te brengen. Dat zou het wetsvoorstel naar onze mening aanzienlijk hebben verbeterd. Wellicht zouden wij het dan hebben kunnen steunen.

Ik wijs er nog op dat juist woningeigenaren met een relatief laag inkomen gemiddeld 33% van het inkomen kwijt zijn aan woonlasten. Die 33% is nog geflatteerd omdat de huidige groep eigenwoningbezitters met een laag inkomen relatief veel oudere huishoudens kent die het huis al grotendeels hebben afbetaald. De nieuwe groep huurders die nu kopers moeten worden, aangelokt door de premie op grond van deze wet, zal het nog 30 jaar moeten volhouden, waarbij de premie na 15 jaar stopt. Naar verwachting zullen hun woonlasten uitkomen boven de 37,5%, het huidige gemiddelde van de huurders met een laag inkomen. Het zal duidelijk zijn dat bij de minste tegenslag de eigenaar in onoverkomelijke financiële problemen komt. Natuurlijk kunnen ook huurders geconfronteerd worden met een stijging van onvermijdelijke uitgaven, maar zij kunnen eenvoudiger en goedkoper de tering naar de nering

zetten, bijvoorbeeld door op zoek te gaan naar een goedkopere huurwoning. Bij een koper op grond van deze wet is die uitweg er nauwelijks.

In dit wetsvoorstel ligt de veronderstelling besloten dat de corporaties, de toegelaten instellingen, bereid zullen zijn, een flink deel van hun woningbezit onder de marktwaarde aan hun huurders te verkopen. Ik vraag mij in gemoede af waarop deze veronderstelling is gebaseerd. Is daar onderzoek naar gedaan? Zijn daar harde gegevens over? Hoe groot is de animo onder de corporaties? Ik krijg het liefst een goede afspiegeling van alle instellingen, want er zijn grote verschillen in locatie en financiële positie.

Gelet op de huidige sterk stijgende verkoopprijzen in de vrije markt en de zelfstandige positie van de toegelaten instellingen, vraag ik mij af of de corporaties bereid zullen zijn om zoveel geld te laten liggen bij de verkoop van hun woning, zeker als hun financiële positie niet florissant is. Voordat het wetsvoorstel wordt aangenomen, moeten wij weten hoe de corporaties tegen deze winstderiving aankijken.

Mijn recente ervaring met corporaties is dat men tegen 100% van de marktprijs verkoopt. Zelfs indien men de woning aan de zittende huurder verkoopt, is men lang niet altijd bereid om de 90%-grens te hanteren. Waarom zouden bij toepassing van de wet de corporaties toch tegen een veel lagere prijs verkopen? Bovendien heeft het verkopen tegen een lagere prijs door corporaties het effect dat de financiële positie van de corporaties onder druk komt te staan en ook de taakstelling van de corporaties in het kader van de volkshuisvesting, de maatschappelijke taak, sterk onder druk komt te staan. Ook dat lijkt mij een bijzonder nadelig bijeffect van deze wet indien woningen op grote schaal onder dit regime verkocht zullen worden. Het zou mij dan ook niet verbazen dat corporaties weinig of geen behoefte hebben aan het toepassen van dit wetsvoorstel, indien het eenmaal wet is geworden.

Mevrouw de voorzitter! Een groot aantal van deze problemen, die ik hiervoor het opgesomd en die wij eerder hebben genoemd, kunnen worden ondervangen door de bijzondere koopvorm die de titel draagt "maatschappelijk gebonden

Ruers

eigendom". Daarbij heeft de koper de plicht tot terugverkoop aan de woningcorporatie en blijft de woning dus ook na de eerste verkoop in het sociale volkshuisvestingscircuit. Wij hechten daar zeer aan. Bovendien heeft de koper/bewoner vier voordelen: een lagere koopsom, het recht op terugverkoop, de garantie op goed onderhoud en de hypotheekrenteaftrek.

Ook voor de minister van Financiën is het aantrekkelijk, want bij een lagere koopsom is er minder hypotheekrenteaftrek. Dat moet toch aanspreken. Vele instanties, waaronder Aedes, hebben op deze MGE-mogelijkheid gewezen. Helaas is de regering en zijn de indieners er doof voor gebleven. Hier is een goede kans gemist, terwijl wel wordt ingezet op een wetsvoorstel dat grote bezwaren en tekorten kent. Om die redenen kunnen wij met dit wetsvoorstel niet instemmen.

De **voorzitter**: Mag ik de heer Ruers de aanbeveling meegeven om in het vervolg een betere inschatting te maken van de benodigde spreektijd. Ik kan hem niet garanderen dat een andere voorzitter even soepel zal zijn.

De heer **Ruers** (SP): Dank u zeer.

De beraadslaging wordt geschorst.

Sluiting 21.53 uur

Besluiten en ingekomen stukken

Lijst van besluiten

De voorzitter heeft na overleg met het College van senioren besloten om:

a. de plenaire behandeling van de volgende wetsvoorstellen te doen plaatsvinden:

in de week van 11, 12 en 13 december 2000

Nieuwe bepalingen inzake het financieringsbeleid van openbare lichamen (Wet financiering decentrale overheden) (26906);
12/13 december 2000

Wijziging van het Wetboek van Strafrecht, het Wetboek van Strafvordering, de Wet op de rechterlijke organisatie en de Penitentiaire beginselenwet (strafrechtelijke opvang verslaafden) (26023);

b. het voorbereidend onderzoek van het volgende wetsvoorstel door de vaste commissie voor Justitie te doen plaatsvinden op 12 december 2000:

Goedkeuring van het op 6 november 1997 te Straatsburg totstandgekomen Europees Verdrag inzake nationaliteit, en voornemen tot opzegging van de op 13 september 1973 te Bern totstandgekomen Overeenkomst inzake beperking van het aantal gevallen van staatloosheid (26990, R1647).

Lijst van ingekomen stukken, met de door de voorzitter terzake gedane voorstellen:

1. de volgende door de Tweede Kamer der Staten-Generaal aangenomen wetsvoorstellen:

Vaststelling van een kader voor de vereenvoudiging en de vernieuwing van het militaire pensioenstelsel (Kaderwet militaire pensioenen) (26686);

Wijziging van de Wet toezicht verzekeringsbedrijf 1993 teneinde daarin een opvanginstrument voor levensverzekeraars op te nemen (26705);

Wijziging van enige wetten teneinde de aanspraak jegens bestuursorganen op verstrekkingen, voorzieningen en uitkeringen afhankelijk te maken van het in de gemeentelijke basisadministratie persoonsgegevens opgenomen gegeven omtrent het adres van een ingezetene (26943);

Wijziging van de Kernenergiewet (revisie, melding en verantwoordelijkheidsverdeling) (26996);

Wijziging van de Wet op het voortgezet onderwijs onder meer in verband met leerlingenvervoer en de stichtings- en opheffingsnormen van afdelingen en scholen voor voorbereidend beroepsonderwijs en wijziging van de Wet tegemoetkoming studiekosten in verband met kinderen met leer- en opvoedingsmoeilijkheden en moeilijk lerende kinderen (27014);

Wijziging van de Ziekenfondswet en enige andere wetten in verband met de instelling van een onafhankelijk College van toezicht op de zorgverzekeringen (Instelling College van toezicht op de zorgverzekeringen) (27038);

Wijziging van de Arbeidsomstandighedenwet 1998 (Techni-

sche verbeteringen en aanpassingen) (27091);

Wijziging van de Huursubsidiewet en de Huurprijzenwet woonruimte (vervallen van het vervolgaanvraagformulier voor bepaalde huurders) (27230);

Wijziging van een aantal sociale verzekeringswetten ter verkorting van beslistermijnen bij beschikkingen op aanvraag (Wet beslistermijnen sociale verzekeringen) (27248);

Regels met betrekking tot het beëindigen van de overeenkomst van samenwerking van de elektriciteitsproductiesector en tot het aandeelhouderschap van de netbeheerder van het landelijk hoogspanningsnet (Overgangswet elektriciteitsproductiesector) (27250);

Wijziging van de Algemene Wet Bijzondere Ziektekosten in verband met de invoering van het gebruik van het sociaal-fiscaalnummer in die wet alsmede enkele wijzigingen van de Ziekenfondswet en enige andere wetten (27253);

Vaststelling van de begroting van de uitgaven en de ontvangsten van het Ministerie van Justitie (VI) voor het jaar 2001 (27400 VI);

Vaststelling van de begroting van de uitgaven en de ontvangsten van het Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij (XIV) voor het jaar 2001 (27400 XIV);

Wijziging van de Algemene Ouderdomswet en de Algemene nabestaandenwet inzake de vrijwillige verzekering en wijziging van artikel X van de Invoeringswet nieuwe en gewijzigde arbeidsongeschiktheidsregelingen (Wet herziening vrijwillige verzekering AOW en ANW) (27468).

Deze wetsvoorstellen zullen in handen worden gesteld van de desbetreffende commissies;

2. de volgende regeringsmissives:

een, van de minister-president, minister van Algemene Zaken, ten geleide van een afschrift van zijn brief aan de voorzitter van de Tweede Kamer inzake de vriendschap van de Prins van Oranje (griffiennr. 126388);

een, van de minister van Buitenlandse Zaken, ten geleide van het op 14 juni 2000 te Astana totstandgekomen Verdrag tussen de regering van het Koninkrijk der Nederlanden en de regering van de Republiek Kazachstan inzake internationaal vervoer over de weg