

Vergaderjaar 2010–2011

**27 562**

## **Verstedelijkingsbeleid tot 2010**

**Nr. 60**

### **VERSLAG VAN EEN ALGEMEEN OVERLEG**

Vastgesteld 24 januari 2011

De vaste commissie voor Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties<sup>1</sup> heeft op 16 december 2010 overleg gevoerd met minister Donner van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over:

- **de brief van de minister voor Wonen, Wijken en Integratie, d.d. 22 maart 2010, inzake Aanbieding kernpublicatie WoON 2009 «Het wonen overwogen» (27 562, nr. 48);**
- **de brief van de minister voor Wonen, Wijken en Integratie, d.d. 1 april 2010, inzake Reactie op position paper G32 «Naar een efficiëntere woningmarkt met doelgericht beleid» (27 562, nr. 52);**
- **de brief van de staatssecretaris van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap, d.d. 16 april 2010, inzake Besteding stimuleringsbudget woningbouw aan monumenten (32 156, nr. 16);**
- **de brief van de minister voor Wonen, Wijken en Integratie, d.d. 31 mei 2010, inzake Aanbieding onderzoek crisismaatregelen in enkele Europese lidstaten (27 562, nr. 54);**
- **de brief van de minister voor Wonen, Wijken en Integratie, d.d. 24 september 2010, inzake Uitvoering motie-Sap/Weekers over een aanvulling op het budget voor de startersregeling (32 395, nr. 15);**
- **de brief van de minister voor Wonen, Wijken en Integratie, d.d. 30 maart 2010, inzake Tussenevaluatie «Huur op maat» (27 562, nr. 49).**

Van dit overleg brengt de commissie bijgaand geredigeerd woordelijk verslag uit.

De voorzitter van de vaste commissie voor Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,  
Dijkzma

De griffier van de vaste commissie voor Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,  
Van der Leeden

<sup>1</sup> Samenstelling:

Leden: Dijkzma (PvdA), voorzitter, Van Beek (VVD), Van der Staaij (SGP), Koopmans (CDA), Van Bochove (CDA), Aptroot (VVD), ondervoorzitter, Smilde (CDA), Irrgang (SP), Ortega-Martijn (ChristenUnie), Brinkman (PVV), Van Raak (SP), Thieme (PvdD), Dibi (GroenLinks), Heijnen (PvdA), Elissen (PVV), Monasch (PvdA), Schouw (D66), Marcouch (PvdA), De Boer (VVD), Hennis-Plasschaert (VVD), Lucassen (PVV), Verhoeven (D66) en Grashoff (GroenLinks).

Plv. leden: Van Dam (PvdA), Van der Burg (VVD), Dijkgraaf (SGP), Sterk (CDA), Bruins Slot (CDA), Van der Steur (VVD), Knops (CDA), Karabulut (SP), Rouvoet (ChristenUnie), Van Klaveren (PVV), Jansen (SP), Ouwehand (PvdD), Van Gent (GroenLinks), Kuiken (PvdA), Fritsma (PVV), Vermeij (PvdA), Pechtold (D66), Wolbert (PvdA), Van Nieuwenhuizen (VVD), Taverne (VVD), Bontes (PVV), Hachchi (D66) en Voortman (GroenLinks).

**Voorzitter: Aptroot**  
**Griffier: Hendrickx**

Aanwezig zijn zes leden der Kamer, te weten: Aptroot, De Boer, Jansen, Monasch, Verhoeven en De Rouwe,

en minister Donner van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, die vergezeld is van enkele ambtenaren van zijn ministerie.

De **voorzitter**: Ik open dit algemeen overleg over de woningmarkt en heet iedereen van harte welkom. Ik heb vernomen dat de stemmingen op 14.00 uur zullen plaatsvinden. Het is niet mogelijk om dit algemeen overleg te schorsen en dan na de stemmingen door te gaan. Er is dus maar een uur beschikbaar voor dit algemeen overleg. Ik vraag dus van iedereen waanzinnig veel medewerking om kort en bondig te zijn en zich echt tot deze onderwerpen te beperken. Ik stel voor om in eerste termijn een spreektijd van drie minuten te hanteren.

Mevrouw **De Boer** (VVD): Voorzitter. Ik had inderdaad een heel referaat klaar, maar ik zal even staccato wat punten langslopen. Zijn er voldoende starterswoningen of is er sprake van een gebrek aan doorstroming? Volgens mij moeten wij een keer toe naar een kwalitatieve analyse van de woningmarkt. Wij weten wel hoeveel woningen wij nodig hebben, maar het gaat om de vraag wat voor soort woningen wij nodig hebben. Dan maak ik gelijk even een bruggetje naar mijn punt over wonen en zorg. Ik heb vanuit de sector gehoord dat er een tekort aan verzorgings-tehuisbedden op handen is. Wij hebben natuurlijk een scheiding tussen wonen en zorg. Mensen blijven langer thuis wonen, maar dat wil niet zeggen dat wij minder verzorgingstehuisbedden nodig hebben.

Integendeel, wij hebben er meer nodig, ook met het oog op de vergrijzing die eraan komt. Ik wil dit eigenlijk als een apart punt onder de aandacht van de minister brengen. Wij moeten daar heel goed naar kijken en wij moeten ons daar goed op voorbereiden.

In het regeerakkoord is de ruimte voor kleine bouwlocaties opgenomen. Mijn fractie is daar zeer zeker ook voor. Een hoger aanbod zal in feite ook leiden tot lagere grondprijzen. Wij willen ook dat gezinnen met lagere inkomens buiten aan de rand van de stad kunnen wonen in plaats van zevenhoog achter.

Dat brengt mij gelijk op het volgende punt. Je kunt niet allerlei bouwlocaties zomaar in de markt neerzetten of althans de plannen alvast ontwikkelen. Nee, je moet het wel faseren. Er zijn heel veel gemeenten die op dit moment problemen hebben met hun grondexploitaties. Heeft de minister enig idee van de omvang van dit probleem? Ik heb al met een aantal gemeenten gesproken die echt grote tekorten hebben en heel veel moeten afschrijven. Hoe gaan wij dit ook als Rijk oppakken? Of laten wij dit probleem gewoon bij de gemeenten?

In het regeerakkoord wordt voorts gesproken over het recht op het kopen van een woning van een woningcorporatie. Dit moet een succes kunnen worden. Ik neem aan dat daar ook voorbereidingen voor getroffen worden. Hoe gaan we dit aanpakken?

Er ligt een verzoek vanuit de branche tot uitstel van de derde tranche van de Stimuleringsregeling woningbouw. Er komt volgens mij ook een motie aan van de PvdA waarin zal staan dat startersleningen uit dit budget betaald zouden kunnen worden. Wij zijn daar niet voor. Wij vinden dat toch een verkeerde manier van financieren van dit punt. Is er nog een mogelijkheid om uit te stellen of levert uitstel weer andere problemen op? De Stimuleringsregeling woningbouw loopt af per 1 januari. Hoe zit het met dat budget? Zouden wij nu eens kunnen uitzoeken welke maatregelen inzake de stimulering van de woningmarkt het meeste effect hebben

gehad? Er blijven kennelijk gelden over. De vraag is of die stimuleringsregeling dan wel zo goed gewerkt heeft als aanvankelijk gedacht werd. De minister heeft in de schriftelijke beantwoording naar aanleiding van de begroting aangegeven dat hij betere financieringscondities wil voor de facilitering van de bouw. Dit was onderdeel van het antwoord op de vraag hoe de bouw versneld kan worden. Ik vraag me af wat hiermee bedoeld wordt.

Mijn laatste opmerking heeft betrekking op het rapport Huur op maat. Ik heb dat met interesse gelezen. Bij een huur op maat kan de huurprijs, afhankelijk van het inkomen en de samenstelling van het huishouden, per huurder verschillen. Het leidt in feite tot meer nivellering in de woningmarkt. Ik voel daar, eerlijk gezegd, niet zoveel voor. Ik denk dat mijn buurman van de SP daar heel anders over denkt. Wat betekent dit rapport nu? Kan de minister iets meer zeggen over de bedoeling van dit rapport en kan hij aangeven of wij daar als commissie nog een stem in hebben? Ik voel vooralsnog niet zoveel voor dit systeem.

De heer **Jansen** (SP): Voorzitter. Ik begin met Huur op maat. Wij hebben een tussenevaluatie ontvangen die inmiddels al aardig belegen is. Het project zou op dit moment officieel afgerond moeten zijn. Het zou immers twee jaar duren en op 1 oktober 2010 worden afgerond. Wanneer krijgen we de eindevaluatie? Is de minister het met de SP-fractie eens dat op het moment dat blijkt dat de doelstellingen van het project niet gehaald zijn, dit systeem dan weer afgeschaft moeten worden? Het was een experiment, maar het gold wel voor bijna een miljoen woningen. Dat is een heel groot aantal woningen. Mij lijkt dat je met dat soort zaken niet moet doorgaan als blijkt dat het gewoon niet werkt. De tussenevaluatie geeft ons, wat dat betreft, geen goed gevoel. Het lijkt erop dat de doelstellingen, althans kwantitatief, niet onderbouwd kunnen worden. Daarnaast wil ik erop wijzen dat wij gewaarschuwd hebben voor het effect dat door dit systeem de middeninkomens worden weggejaagd uit de sociale woningbouw, dus dat het juist leidt tot een versterking van de segregatie. Dat is volgens mij het laatste wat wij zouden willen bereiken. Dat aspect zou ik graag in de definitieve evaluatie meegenomen zien worden.

Ik kom op het onderzoek WoON 2009, waarin staat dat de woonlasten hard stijgen, met name door de component van de bijkomende kosten. Daarbij ging het in de afgelopen jaren vooral om de gemeentelijke lasten en de energiekosten. Dat is zorgwekkend, want het gaat uiteindelijk om de totale kosten voor je portemonnee. Dat geldt overigens ook voor de onderkant van de koopsector. Wij denken dat de minister op dit punt snel met voorstellen moet komen om die bijkomende woonlasten, met name de energiekosten die de komende jaren hard dreigen te stijgen door de tariefsverhoging van het gas en de elektriciteit, omlaag te krijgen. Ik heb nog een concrete vraag over de energielabels. Het blijkt dat bij de verkoop van woningen slechts bij één op de tien woningen een energielabel getoond wordt, terwijl dat een wettelijke verplichting is. De energielabels zijn inmiddels in orde. Die zijn dus betrouwbaar. Wanneer gaat de minister ervoor zorgen dat die energielabels ook daadwerkelijk gebruikt worden en dat die verplichting niet meer ontdoken wordt? Daarnaast wijs ik nog op de suggestie van de SP-fractie, in een aangehouden motie verwoord, om de ozb te differentiëren om daarmee een extra stimulans te geven in de koopsector om deze richting op te gaan.

Mijn laatste vraag heeft betrekking op de ouderenhuisvesting. Ik wil het daarbij vooral hebben over de zelfstandige woningen. Het vorige kabinet had in het Actieplan Beter (t)huis in de buurt uit 2007 de doelstelling geformuleerd dat er 45 000 nultredenwoningen per jaar extra beschikbaar moesten komen in de periode 2006 t/m 2015. Wij zijn inmiddels al een aardig eindje op streek. Mijn vraag aan de minister, ook in het licht van

het WoON 2009-onderzoek, luidt: wat gaat hij eraan doen om die aantallen te halen? Volgens mij liggen we namelijk totaal niet op schema.

De heer **Verhoeven** (D66): Voorzitter. Gezien de korte spreektijd die ik tot mijn beschikking heb, zal ik mijn tekst wat omgooien. Ik dank de minister voor alle stukken voor dit algemeen overleg.

Ik begin met de middeninkomens, de groep met een inkomen tussen de € 33 000 en € 43 000. Dat is een grote groep van zorg. Het is al eerder aan de orde geweest. Ze komen niet meer in aanmerking voor een sociale huurwoning, terwijl particulier huren of kopen niet haalbaar is. Waar moeten die mensen nu naartoe? Of ze zitten gevangen in hun huis of ze staan vast op een wachtlijst. Daarom is er daarover ook alarm geslagen in de media, van de Volkskrant tot De Telegraaf. Je zou bijna denken dat die mensen in een verhuisdoos moeten gaan wonen. Iedereen heeft het er de laatste tijd over. Het leek me goed om dit algemeen overleg aan te grijpen om nog eens even te kijken of wij wat voor die groep kunnen doen. De omvang en situatie van deze groep zijn totaal niet duidelijk. Veel feiten en cijfers spreken elkaar tegen of ontbreken. Wij vragen de minister derhalve om een onderzoek naar deze groep te laten doen. Ik geef daarbij een aantal vragen als voorzet. Hoe groot is de groep, in wat voor huizen wonen deze mensen, waar bevinden die huizen zich, welke huur hebben die huizen en tegen welke problemen lopen die mensen op dit moment aan? Ik hoor graag een reactie op dit idee.

Ik kom vervolgens te spreken over de staatssteunmaatregel uit Europa. Daar is toch weer een hoop verwarring over. Het komt nu aan op een goede uitvoering. Omdat dit het laatste AO is voordat de uitvoering van kracht wordt, stellen wij voor om gemeenten, corporaties en het kabinet te laten samenwerken in plaats van elk op een eigen manier naar de materie te laten kijken, zodat de uitvoering zo goed mogelijk zal verlopen zonder dat huurders tussen wal en schip raken omdat iedereen zijn eigen waarheid over de uitvoering heeft. Een aantal vragen gaat bijvoorbeeld over de mogelijkheid om regionaal te differentiëren van die 10% vrije ruimte. Ik noem voorts de groep € 33 000-plussers die op wachtlijsten staan, maar dus niet naar een woning kunnen. Wat doen wij met de mensen die aan de beurt zijn maar niet mogen? En ik noem de mogelijkheid om als corporatie meer dan 10% te huisvesten, maar dan zonder de WSW-borging, namelijk door gewoon een deel van het bezit uit het bestel te halen. Wij zouden het goed vinden als de minister met corporaties en gemeenten tot een soort van uitvoeringskader zou kunnen komen om gemeentelijke en regionale verschillen goed uit te zoeken en ervoor te zorgen dat alles schrijnende gevallen zo goed mogelijk kunnen worden opgelost. Op dit punt denken wij heel voorzichtig – zoals de fractie van D66 altijd heel voorzichtig is met moties – aan een eventuele motie. Ik wil ten slotte nog iets opmerken over het rapport «Het wonen overwogen». Slechts één op de tien verkopers heeft daadwerkelijk een energielabel beschikbaar gesteld, maar het gaat toch de goede kant op. 20% van de koopwoningen van voor 1990 is namelijk vorig jaar geïsoleerd. We gaan dus vooruit. Ook in huurhuizen worden energielabels onvoldoende benut, omdat huurders hun woning niet zelf kunnen verbeteren. De verhuurders hebben er geen voordeel bij, want een lagere energierekening komt terecht bij de bewoner, en niet bij de verhuurder. Dat kan opgelost worden, en daar is ook al lang over nagedacht, door het energielabel mee te nemen in het puntensysteem. Wat is de laatste stand van zaken met betrekking tot de plenaire behandeling van dit idee?

De heer **Monasch** (PvdA): Voorzitter. Ik dank de minister voor de toezending van de interessante stukken. Wij zullen veel van die stukken behandelen bij de Woonvisie die de minister voor volgend jaar heeft aangekondigd. Conform de afspraak in de procedurevergadering zullen

wij daar nu nog niet te veel op vooruitlopen. Het is in ieder geval een mooi voornemen voor het nieuwe jaar. In het position paper van de G32 wordt nadrukkelijk aandacht gevraagd voor de problematiek van ruimtelijke segregatie. Het is zaak om in de toekomst in het huurbeleid veel nadrukkelijker rekening te houden met die segregatie en de dreigingen die daaruit kunnen voortvloeien. Ik zou dus zeker in het licht van het position paper van de G32 daar graag een eerste reactie van de minister op horen.

Mijn volgende punt is heel praktisch. Er wordt in deze sector nogal wat gegoocheld met cijfers. Zo kunnen wij allemaal een beetje shoppen en kijken welke cijfers ons het beste uitkomen. Wij hebben een prachtig WoonOnderzoek Nederland 2009. Vervolgens hebben wij weer een nieuw onderzoek van de minister ontvangen. Ik wil toch eens van de minister weten hoe de verhouding tot deze cijfers is. Zegt hij: ga met de kerst dat lezen want dat is Donners bijbel op dit gebied? Hoe verhoudt zich dat tot eventuele andere cijfers? Zijn dit de cijfers waar wij van uit mogen gaan? Dan wil ik best voorlopig even het gezag volgen om dat als leidend te nemen, maar het is wel prettig als we een beetje weten over welke cijfers we met elkaar aan het praten zijn.

In aansluiting op dat prachtige WoonOnderzoek en het stuk dat de minister net liet zien, wil ik iets zeggen over de EU-problematiek en de EU-staatssteun. Een van de zaken die hier voortdurend aan de orde is geweest, is de suggestie om het nu nog even niet te doen en er eerst voor te zorgen dat er een goed implementatieplan ligt. Dat is er niet gekomen. Wij zien dus nu in toenemende mate de problematiek ontstaan. Ik was verheugd om vanochtend in de Volkskrant te lezen dat een woordvoerder van het ministerie nu ook erkent dat die problemen zich voordoen. Ik zie dat de minister dit wil tegenspreken, maar er werd vandaag een medewerker van zijn ministerie in de Volkskrant geciteerd. Twee weken gelezen kreeg ik tijdens de begrotingsbehandeling een heel kort antwoord op de vraag of de minister deze problematiek herkende. Dat antwoord luidde «nee». In de Volkskrant en in De Telegraaf verschijnen al weken berichten dat deze problematiek zich voordoet. Nu staat in de Volkskrant dat nu ook het ministerie dat erkent. Dat is winst, maar de vraag is natuurlijk wat het ministerie daarmee gaat doen. Ik heb het bericht helaas niet in Trouw gezien. Dat is normaal gesproken ook een krant die ik graag zou willen citeren, en zeker met deze minister. Wellicht dat hun redactie daar iets aan gaat doen. Ik vraag de minister om serieus te overwegen om, als wij dan toch niet aan het principe kunnen tornen, te kijken of wij de invoering van deze beschikking een jaar kunnen uitstellen. Er doen zich zoveel problemen voor. We hebben te maken met een crisis op de woningmarkt. Misschien nog wel belangrijk, er zal in de eigen woonvisie van het ministerie echt rekening moeten worden gehouden met de mogelijkheid om het een jaar op te schorten. Dat doet niets af aan de inhoud. De minister zou in ieder geval terug naar Brussel moeten gaan om dat te verzoeken. Afhankelijk van het antwoord van de minister zullen wij daar misschien op terugkomen.

De tussenevaluatie «Huur op maat» is interessant. Het is echter nog te vroeg om conclusies te trekken. Wij blijven dat derhalve aandachtig volgen.

Ik wil tot slot iets zeggen over de buitengewoon interessante vergelijking tussen de verschillende woonmarkten. Wat daarin bijvoorbeeld opvalt, is dat de situatie in Ierland nog een keer goed verklaard wordt. Daar is sprake van een speculatieve woonmarkt waar gewoon gebouwd wordt op voorraad, en dan zien we wel wat er van de plank af verkocht wordt. Die werkwijze heeft ertoe geleid dat wij nu als Nederland garant staan voor de problemen die op die woningmarkt ontstaan, dus voor dat beleid. Als de Nederlandse belastingbetalers garant staan voor de problemen op de woningmarkt daar, dan zou het toch prettig zijn als dit kabinet op de valreep toch ook bereid is om wat te doen voor de belastingbetaler en

voor de toekomstige woningbezitter in Nederland. Ik hoop dus van de minister te horen dat hij nieuwe inzichten heeft naar aanleiding van het verzoek om het amendement rond de startersleningen te steunen, om de woningmarkt in het nieuwe jaar op gang te krijgen.

De heer **Verhoeven** (D66): Geheel consequent in lijn met de afgelopen maanden lijkt de heer Monasch nu toch opnieuw voor te stellen om de staatssteunmaatregel op te schorten. Het is nu echt vijf voor twaalf en de discussie verloopt al heel lang op een redelijk voorspelbare manier. Zou het niet beter zou zijn om nu toch de stap te maken naar een optimale uitvoering?

De heer **Monasch** (PvdA): Dat is een terechte vraag van de heer Verhoeven. Er zijn wel meer mensen die rond de kersttijd toch tot nieuwe inzichten zijn gekomen en het licht hebben gezien. Nu steeds duidelijker wordt wat de problemen zijn voor bijvoorbeeld de politieagent, de onderwijzer en de verpleegster in verschillende steden van ons land, hoop ik dat deze minister ook inziet dat daar iets aan gedaan moet worden. Ik hoop dat hij zegt: ik schort het nu op, ik kom met een eigen woonvisie, daar betrek ik het bij en over een jaar heb ik een schitterend implementatieplan liggen en kunnen wij verder.

Minister **Donner**: Maar dat nieuwe inzicht rond kersttijd was: het hoofd omhoog, het hart naar boven, hier beneden is het niet.

De vergadering wordt geschorst van 13.17 tot 13.24 uur.

De **voorzitter**: Het ziet ernaar uit dat wij geen tweede termijn zullen hebben. Afhankelijk van het vermogen van de leden om kort en bondig te interrumperen, stel ik voor om een enkele interruptie toe te staan. Een voorwaarde is dan wel dat de minister ook kort en bondig antwoordt. Dan zien wij aan het eind van dit algemeen overleg wel of wij de materie voldoende hebben behandeld. Op die wijze kunnen wij dit AO toch een beetje fatsoenlijk afronden.  
Het woord is aan de minister.

Minister **Donner**: Voorzitter. Ik hoop een groot aantal vragen te kunnen beantwoorden. Voor een deel zitten die antwoorden in stukken die al gevraagd zijn over de Woonvisie en over het energielabel. Ik hoop die stukken binnenkort naar de Kamer te zenden. Ik zal bij mijn beantwoording de volgorde van de vragen aanhouden.  
Mevrouw De Boer heeft een vraag gesteld over de starterswoningen. Er is voortdurend aandacht voor de problematiek van de starters. Er wordt dus voortdurend gekeken naar de vraag of er voldoende woningen zijn. Juist de daling van de huizenprijzen heeft er in de afgelopen tijd voor gezorgd dat die huizen beter toegankelijk zijn geworden. Daartegenover staat de recente aanscherping van de hypotheekvoorsums vanwege de verminderde leencapaciteit. Ons beeld is voortdurend dat er door deze situatie geen nadelige positie is ontstaan. Ons beeld is veeleer dat ze meer mogelijkheden hebben gekregen. Het is echter een onderdeel van het geheel. Een volgend punt heeft betrekking op de woningen voor ouderen. De heer Jansen heeft gevraagd hoe het zit met de toezeggingen met betrekking tot het aantal nulredenwoningen. Naar onze mening zitten wij daarmee op schema. Het is inderdaad een aspect met het oog op de veranderende behoefte in de woonmarkt. Daarom wil ik er in ieder geval ook in de woonvisie op ingaan. Daarin zal ik aangeven hoe die vraag eruitziet, of wordt voorzien in die vraag en hoe een en ander verder ontwikkeld zal worden. Dat is echter breder. Dat omvat zowel woningen voor ouderen met eventueel bepaalde faciliteiten als mantelzorgwoningen waarover recent beslissingen zijn genomen als de problematiek met betrekking tot

eventuele woningen rond zorgcentra. Dat hangt ook samen met de snelheid waarmee ook binnen de AWBZ de scheiding tussen zorg en wonen in de lasten gerealiseerd kan worden. Dan ontstaat er ook een heel andere markt voor dit soort faciliteiten.

Er is voorts gesproken over de ruimte voor eigen bouw op kleine bouwlocaties. Die problematiek wordt primair in het kader van de ruimtelijke ordening samen de minister van Infrastructuur en Milieu besproken.

De gemeentelijke problematiek rond de grondexploitatie is reëel. Ik heb de provincies gevraagd om mij een overzicht te verstrekken van wat zij op dat terrein het komende en het daaropvolgende jaar vrezen met betrekking tot de financiële positie van gemeenten. Dat vindt zijn oorzaak in het feit dat ook gemeenten eigenlijk op de groei gefinancierd hebben vanuit het grondbedrijf en dat dat nu staakt. Dat is ook de reden waarom ik daar geen probleem van de Rijksoverheid van kan maken. Dit zijn problemen die primair ook binnen de gemeenten opgelost zullen moeten worden. Op dit moment is het echter vooral de vraag, hoe ik daar scherp de vinger aan de pols kan houden. Ik heb inmiddels al stappen genomen, ook met provincies, om een overzicht te krijgen van de problematiek, waar die problemen zich voordoen en hoe groot die problemen zijn.

Mevrouw **De Boer** (VVD): Dat lijkt me heel goed. Het wordt misschien wel meer ons probleem op het moment dat meer gemeenten een artikel 12-status zullen aanvragen.

Minister **Donner**: Dat klopt. Dat proberen we zo mogelijk te voorkomen.

De heer **Monasch** (PvdA): Ik vind het een prijzenswaardig initiatief van de minister om deze rondgang langs de provincies te maken. Hij zegt tegelijkertijd dat we er geen nationaal probleem van gaan maken. Ook daar kan ik hem in volgen. Maar ja, je vraagt een overzicht niet voor niets. De informatie is goed. Welke wegen denkt de minister vervolgens te gaan bewandelen op basis van die resultaten?

Minister **Donner**: We moeten ook constateren dat twee ontwikkelingen zullen samenlopen. Dat is enerzijds, via het «trap op, trap af»-systeem, het krimpen van het Gemeentefonds in de komende jaren. Dat zijn bezuinigingen die zonder meer mogelijk zijn. Daarom heb ik onlangs met de provincies gesproken en hun gevraagd om zo snel mogelijk aan te geven waar volgens hen een verscherpt toezicht op een gemeente zal worden uitgeoefend. Ik heb hun voorts gevraagd hoe zij de ontwikkeling in het komend jaar en de jaren daarna zien als het gaat om een toename van het aantal gemeenten met een artikel 12-status. Die informatie moet ik eerst hebben voordat ik daar een adequaat beeld van kan hebben. Ik geef nu alleen maar aan dat het niet een punt is dat aan de aandacht ontsnapt. De stimuleringsregeling loopt inderdaad af. Vanaf het begin is dit moment daarvoor gepland. Op dit moment lijkt het alsof er sprake is van een zekere onderbenutting, maar dat komt mede omdat men aanvankelijk het project heeft opgevoerd terwijl nu blijkt dat het niet zal lukken om voor het einde van het jaar de eerste paal de grond in te krijgen. Dat was de voorwaarde. Voor het verlengen van de regeling is geen geld. Alle projecten die nu worden teruggegeven, zouden in dat geval weer primair voorzien moeten worden van geld. Het is dus een kip-ei-probleem. Er is geen geld. Bovendien moet ik nog zien of er daadwerkelijk onderuitputting op dit terrein plaatsvindt en of er nu slechts sprake is van een eerste beeld.

De tweede vraag luidt terecht wanneer er eens geëvalueerd wordt welke maatregelen het beste gewerkt hebben. Op dit moment loopt een onderzoek van het EIB. Daarin wordt uitgegaan van het totaalpakket aan getroffen maatregelen. Die maatregelen zijn ondersteunend aan elkaar

geweest en hebben versnellend gewerkt. De stimuleringsmaatregel was heel specifiek bedoeld voor projecten die dreigden bij gebrek aan financiering niet door te gaan. De maatregel moest hen over de drempel heen helpen zodat zij door konden gaan. Met het verlengen van de stimuleringsregel komen wij in een heel andere categorie. Dan wordt het namelijk een structurele subsidiëring van woningbouw. Dan is de vraag of, als je dat geld zou hebben, het een verstandige maatregel zou zijn. De vraag is of dit dan het instrument zou zijn.

Mevrouw **De Boer** (VVD): Ik constateer dat het Stimuleringsfonds woningbouw niet als dekking kan dienen voor andere voorkeuren of andere maatregelen in de woningbouw.

Minister **Donner**: Nee, die middelen zijn er niet. Zoals gezegd, hoop ik in ieder geval dat voor de zomer 2011 dat EIB-onderzoek beschikbaar komt. De tussenrapportage verwacht ik in de loop van februari, maart.

De heer **De Rouwe** (CDA): De minister zegt dat het verlengen van de maatregel niet lukt. Door de situatie, waaronder de weersomstandigheden, komt een aantal projecten echter in de knel. Los van verlenging zou de minister kunnen kijken naar coulance. Is er ruimte om daaraan tegemoet te komen zonder te verlengen? De minister geeft verder terecht aan dat er op korte termijn moet worden geëvalueerd om na te gaan of daar snelle, slimme zaken uit kunnen voortkomen die wellicht nog ingezet kunnen worden. Het draait echter niet altijd om geld. Ik vraag de minister, los van wat qua geld niet mogelijk is, te kijken in de evaluatie op zaken en processen waarmee aan de sector tegemoet kan worden gekomen zonder dat de minister direct opnieuw de portemonnee moet trekken.

Minister **Donner**: Ik moet in alle eerlijkheid zeggen dat ik geen positief antwoord kan geven op uw verzoek tot coulance. Degenen die de projecten teruggegeven hebben, kunnen anders met recht zeggen: ik had die projecten niet hoeven terug te geven. We zitten op dit punt dus domweg met het probleem van rechtsgelijkheid. Er is van projecten afgezien of daarvoor is geen aanvraag ingediend vanwege de vrij strakke datum die gehanteerd is. Wij kunnen dan niet nu zeggen dat we coulanter zijn tegenover andere projecten. Een en ander is ook geheel in lijn met de filosofie van de regeling, namelijk om een aantal projecten over de drempel te helpen. Het tweede punt betreft hetgeen wij bij de begrotingsbehandeling besproken hebben en de discussie die ik met woningbouwcorporaties en financierders in de markt moet voeren: welke maatregelen kunnen wij nemen om de bouwmarkt verder op gang te krijgen, vloeiend te krijgen, in een situatie waarin de overheid geen geld heeft om ervoor te betalen? Ik kan op uw vraag dus nu geen antwoord geven, maar het onderwerp is zonder meer voorwerp van discussie met verschillende partijen.

De heer **Monasch** (PvdA): Ik reageer graag even in de richting van mevrouw De Boer voordat zij te gemakkelijk een excuus heeft om tegen het amendement op de startersleningen te stemmen. Er is namelijk wel degelijk sprake van onderbesteding. Die zit met name in het arbeidsmarktgedeelte van de stimuleringsregeling. Daaruit wordt de dekking gezocht voor het amendement. Wij hoeven de discussie verder niet over te doen want wij hebben niet veel tijd, maar het is geen excuus voor haar om straks tegen te stemmen.

De **voorzitter**: Dit was geen interruptie maar een tweede termijn.

Minister **Donner**: De heer Monasch wil die discussie ook niet heropenen omdat hij weet dat mijn antwoord is: het geld is er niet. Dat is een fata



morgana. Mevrouw De Boer en de heer Jansen vroegen naar de betekenis van Huur op maat. De cijfers die de Kamer ontvangen heeft, kunnen worden beschouwd als een tussenrapportage. Daaruit blijken weinig concrete resultaten, met name ten aanzien van de effecten van Huur op maat. Ook blijkt daaruit niet of Huur op maat al dan niet tot segregatie of nivellering leidt. Wij moeten echt wachten op de eindevaluatie in maart. Pas dan ontstaat de basis om te beoordelen of wij daarmee verder moeten gaan. Dan wordt duidelijk of het al dan niet iets oplevert. Ik ben het eens met de heer Jansen dat als wij constateren dat het niets oplevert, wij ermee moeten stoppen. Dat laat onverlet dat er een discussie moet worden gevoerd over de vraag of er effecten zijn, maar dat is vers twee. Het experiment beslaat op dit moment zo'n 60 000 woningen waarvan er jaarlijks zo'n 5 200 met een Huur-op-maatcontract worden gehuurd. Er werd gesproken over miljoenen, maar dergelijke beelden moet ik toch enigszins temperen.

Het tweede deel van de vragen van de heer Jansen betrof de woonlasten en in het bijzonder de energiekosten. Ik heb bij de begroting al toegezegd dat eind januari, begin februari bij de Kamer een stuk komt te liggen met betrekking tot de gehele aanpak van de energie in de bebouwde omgeving. Daaronder valt ook de wijze waarop wij het energielabel verschaffen – dat moet ook vanuit Europese regelgeving – zodat de verkoop effectiever wordt. Er is een aantal goede voorstellen die wij kunnen uitvoeren zodat het energielabel daadwerkelijk een betrouwbaar beeld oplevert. Zowel voor de huur- als koopsector kunnen wij naar mijn inschatting met goede oplossingen komen. Ik ben het tegelijkertijd eens met de heer Jansen dat wij in de gaten moeten houden dat enerzijds wij mogelijk de woonlasten kunnen laten dalen, met allerlei middelen, en anderzijds de energielasten toenemen enkel en alleen vanwege de toegenomen energieprijzen. Volgens *The Economist* en het *Financieele Dagblad* gaat de olieprijs een dezer dagen door de 100 dollar per vat. De heer Verhoeven vroeg nog naar de laatste stand van de wijziging van het woningwaarderingssysteem. Daarover ligt een wetsvoorstel bij de Kamer. De behandeling daarvan moet nog plaatsvinden. Ik ben ingegaan op de ouderenwoningen; volgens onze cijfers ligt het werk op schema. De heer Verhoeven vroeg ook naar de inkomensgroep tussen de € 33 000 en € 43 000. In eerlijkheid zeg ik dat dit probleem in de discussie die daarover losgebarsten is, samenhangt met het tweede probleem dat hij noemde, namelijk het besluit van de Europese Commissie. De € 43 000-grens ligt vast in het regeerakkoord; boven die grens kan de huurstijging hoger zijn dan de inflatie. Ik heb een- en andermaal aangegeven dat volgens onze informatie, zowel over de bestaande situatie als wat blijkt uit onderzoek over de voornemens, blijkt dat de problematiek van de groep met een inkomen tussen de € 33 000 en € 43 000 gedekt wordt door de ruimte die de 10% biedt, eventueel aangevuld met regionale differentiatie. Daarmee is primair de vraag aan de orde op welke wijze wij in de overgang en de invoering omgaan met de problematiek die mogelijk ontstaat bij de invoering van het besluit van de Europese Commissie. Mede in het licht van de discussie en wat woningbouwcorporaties op dat punt aanvoeren, wil ik met gemeenten en corporaties ervoor zorgen dat de invoering zo goed mogelijk wordt begeleid. Er is geen oplossing mogelijk in de lijn die de heer Monasch voorstelt, namelijk het uitstellen van de operatie met een jaar. Over een jaar wordt dan immers precies dezelfde discussie gevoerd. Wij moeten gewoon door die invoering heen. Als wij een brief sturen naar Brussel met de boodschap dat wij die invoering een jaar uitstellen, dan constateert Brussel dat er is toegezegd dat het besluit op 1 januari 2010 zou worden uitgevoerd, dat al met een jaar is uitgesteld en er opeens een voorstel ligt om het met nog een jaar uit te stellen. Brussel zal dat uitleggen als een nieuwe steunmaatregel, zal deze vervolgens behandelen en daarop vermoedelijk tegen eind 2011 reageren. De enige methode is derhalve om ons te richten op de

problematiek van de invoering; wat is de realiteit van het geheel, waar zitten de knelpunten en hoe kunnen wij daarvoor oplossingen vinden in de zin van een overgangperiode? Ik heb al aangegeven bij de begrotingsbehandeling dat met de woningbouwcorporaties gesproken wordt over de gang van zaken met de herfinanciering. Een andere vraag is waar de knelpunten zich voordoen. Die knelpunten kunnen zich alleen maar voordoen bij echtparen en personen die verhuizen. Wie niet verhuist, heeft geen probleem. Het gaat om het verhuizen want het besluit is van toepassing op de nieuwe toewijzingen. Er vinden al gesprekken met Aedes plaats over waar die knelpunten verwacht worden. In de komende week wordt daarover verder gesproken met de gemeenten. Het idee is inderdaad om een gemeenschappelijke website op te zetten voor vragen die daarover kunnen komen. Op die manier kan eventuele verwarring worden weggenomen. In dat kader kan ook gekeken worden naar het tempo waarin veranderingen gerealiseerd worden. Dat is allemaal bespreekbaar. Uitstel van de invoering levert echter een «nee» op en extra aandacht.

De heer **Verhoeven** (D66): Voorzitter. Ik heb geduld betracht bij de interrupties en ik vat daarom even een en ander samen. De D66-fractie wil geen uitstel van de maatregel maar wel een goede invoering. De minister zegt heel strak: de 10% biedt voldoende ruimte om de schrijnende gevallen op te lossen.

Minister **Donner**: Ik corrigeer dat graag gelijk even: onze inzichten, die gebaseerd zijn op onderzoek, zijn dat dat gedekt wordt door de 10%. Ik kan het niet strak zeggen omdat het nog niet is ingevoerd.

De heer **Verhoeven** (D66): Eens. Mijn eerste vraag betreft die gegevens waarop de minister zich gebaseerd heeft. Kan de Kamer die ontvangen?

Minister **Donner**: Die zijn al verstrekt, maar ze kunnen nog een keer verstrekt worden.

De heer **Verhoeven** (D66): Nee, dat hoeft niet. Ik weet dan waarop de minister zich baseert. Mijn excuus. Mijn tweede punt is het volgende. Wij kunnen niet vooruitkijken. De minister zegt dat er voor de mensen die niet verhuizen geen probleem is. Ik vind de voornemens op dat punt interessant. Bovendien doe ik de suggestie om iedereen die op een wachtlijst staat, niet in aanmerking komt en dus van de wachtlijst wordt afgevoerd, in een bestand te zetten. Dan krijgen wij namelijk vat op die groep. Ik zal de cijfers waarop de minister wijst goed bestuderen. Ik kom daarop dan later terug. Het in een bestand zetten van iedereen die vanaf nu iets wil, lijkt mij interessant.

Minister **Donner**: Mag ik meenemen in het overleg met de corporaties en de gemeenten of dat op dit moment de meest adequate oplossing is en of wij dat kunnen doen? Een ander punt is namelijk hoe wij omgaan met de mensen die nu op een wachtlijst staan. Ik hoor verhalen dat die allemaal afgevoerd worden omdat woningen niet aan hen toegewezen mogen worden terwijl ik de indruk heb dat daarvoor nog wel ruimte is. Ik neem het mee.

De **voorzitter**: Ik neem aan dat u de Kamer over de uitkomst van dat gesprek informeert.

Minister **Donner**: Ja. Er zijn talloze momenten waarop ik de Kamer kan inlichten over de situatie.

De heer **Monasch** (PvdA): Voorzitter. Dit doet steeds meer aan onbehoorlijk bestuur denken. Ik kan er geen andere conclusie aan verbinden. De Kamer heeft voortdurend gevraagd om een implementatieplan. Kennelijk begint het ministerie echter nu pas te denken over de implementatieproblemen die er liggen. Wij hebben verder keer op keer aangegeven dat dit traject gevolgen heeft voor mensen met een inkomen van iets meer dan € 33 000. De minister herkende die problemen echter niet. Als de minister nog steeds geen antwoord heeft op die problemen, laat hem dan komen met een implementatieplan.

Mijn tweede punt is dat de minister eigenlijk zegt: ga niet verhuizen. Als iemand meer dan € 33 000 verdient en verhuist, dan is hij de klos. Iemand verliest zijn opgebouwde rechten. De doorstroom gaat er met deze regeling aan. Er is daarom alle reden om naar Brussel te gaan en te zeggen: jongens, wij willen die lijn volgen, maar wij moeten daartoe in het komende jaar een implementatieplan opstellen. De minister weet zelfs niet eens wat er met de mensen op de wachtlijst gaat gebeuren.

Minister **Donner**: Alles waar de heer Monasch om vraagt, is er. Er is een implementatieplan. Er is aan gemeenten en woningcorporaties gevraagd om aan te geven wat de mogelijkheden en knelpunten zijn. De antwoorden daarop zijn binnen. Er is dus geheel volgens de lijn van wat de heer Monasch beschouwt als behoorlijk bestuur gewerkt. Zolang in de Kamer de indruk wordt gewekt dat men er nog onderuit kan als men maar voldoende druk uitoefent, zodat de Kamer de minister terugstuurt naar Brussel, heeft men er geen enkel belang bij om te kijken naar de reële problemen. Het is heel gemakkelijk om problemen te bedenken. Ik zeg niet dat mensen niet moeten verhuizen. Ik constateer slechts aan de hand van het concrete verhuispatroon, dat zich over de jaren laat zien, dat er ruimte zit binnen die 10%. De heer Monasch komt echter met een berekening van alle gezinsinkomens tussen de € 33 000 en € 43 000 om aan te tonen dat sprake is van een geweldig probleem. Het is net zo'n groot probleem als het probleem dat er zou zijn als er in Londen nu nog allemaal paarden reden; dan zou er veel mest liggen op de straten. Dat is echter niet het geval. Het grootste gedeelte van de mensen in die inkomensgroep koopt een woning. Slechts een beperkt gedeelte is aangewezen op sociale woningbouw. Die cijfers zijn een- en andermaal aangeleverd aan de Kamer. Een ding kan ik garanderen: zolang deze discussie loopt, blijft het beeld bestaan dat de implementatie niet opgelost is.

De **voorzitter**: Gelet op de tijd kan ik geen vervolgintrerrupties toestaan.

Mevrouw **De Boer** (VVD): Voorzitter. De heer Monasch spreekt over «onbehoorlijk bestuur», maar volgens mij heeft juist zijn minister de grens van € 33 000 vastgesteld. Bovendien heeft de PvdA de stekker uit de regering getrokken. Anders waren wij al veel verder geweest.

De heer **Verhoeven** (D66): Dit is niet nodig.

De **voorzitter**: Laat u dat over aan de voorzitter. Mevrouw De Boer wilde verder geen vragen stellen? Het was wel een interruptie dus zij zit wat dat betreft aan haar tax. De minister vervolgt zijn betoog.

Minister **Donner**: Voorzitter. De heer Monasch heeft gesproken over ruimtelijke segregatie. De cijfers waarover wij beschikken uit Huur op maat schetsen daarvan vooralsnog geen beeld. Net als het hele stuk van de G32 maakt dit onderwerp deel uit van de bespreking in het kader van de visie op de woonmarkt.

Voor alle duidelijkheid merk ik op dat het rapport dat in de Kamer ligt een verzameling is van CBS-cijfers. Dat is bedoeld om inzicht te geven in een aantal statistieken. Verder liggen er de uitkomsten van een heel gerichte

enquête voor, een combinatie van objectieve en subjectieve gegevens. Die is wat beperkter maar biedt op een aantal kwalitatieve aspecten houvast. Overigens zullen wij altijd op een moment dat wij het gevoel hebben dat een probleem is opgelost, blijven struikelen over nieuwe cijfers waaruit blijkt dat het probleem er nog steeds is.

Over de EU-problematiek hebben wij gesproken. Daarover worden wij het niet eens. Op het punt van Huur op maat ben ik ingegaan op de vragen van mevrouw De Boer en de heer Jansen. In relatie tot het onderzoek naar wat andere landen hebben gedaan, vind ik het opvallend dat Nederland niet uitzonderlijk is geweest ten aanzien van wat er is gedaan in de afgelopen periode. Natuurlijk kan in dit verband Ierland worden genoemd, maar dan moet er wel rekening mee worden gehouden dat de financiering van dit systeem verbonden is aan onze pensioenfondsen die daardoor minder rendementen behaalden. Zo gaat het in de wereld.

De **voorzitter**: Er is ruimte voor een heel korte vraag door de leden, maar ik constateer dat daaraan geen behoefte is. Ik dank de aanwezigen voor hun medewerking aan het in korte tijd laten verlopen van dit overleg.

De heer **Monasch** (PvdA): Voorzitter. Bij de Regeling van Werkzaamheden vraag ik een VAO aan. Ik vind het netjes om dat even aan te geven hier.

Minister **Donner**: Ik wist al dat u dat had aangevraagd voordat u een antwoord had gehoord.

De **voorzitter**: De voorzitter heeft het laatste woord. Dat woord is dat de vergadering is gesloten.