

2

Vragenuur

Aan de orde is **het mondelinge vragenuur**, overeenkomstig artikel 136 van het Reglement van Orde.

Vragen van het lid Monasch aan de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over **het bericht "Alarm op de huurmarkt"**.

De voorzitter:

Ik heet de minister van harte welkom. Hij is vandaag drie keer onze gast voor de vragen. Volgens mij is dat een soort record. Het woord is aan de heer Monasch.



De heer Monasch (PvdA):

Voorzitter. "Alarm over huurmarkt" kopte Het Parool zaterdag. Er was al voor gewaarschuwd. De maatregel is nog geen paar weken oud en het is nu al zover: alarm op de huurmarkt. Het aanbod van voor lage inkomens bereikbare huurwoningen daalt van 70% naar 40%. Het wordt nog veel erger. Het aanbod van goedkope woningen daalt van 14.000 naar 3500. Het gaat om woningen die veelal bezet worden door ouderen met alleen een AOW van € 990 per maand. Zij zitten in die woningen en kunnen geen kant meer op. Dat aanbod gaat verder en verder achteruit in een stad als Amsterdam, maar ook in andere steden.

Veel meer mensen zullen, als er beweging komt, afhankelijk worden van de huurtoeslag. Wat zegt dit kabinet dan? Iedereen gaat achteruit in de huurtoeslag. Stadsvernieuwingsprojecten komen in de problemen, zo meldt het rapport uit Amsterdam. Mensen willen niet meer verhuizen, omdat ze dan veel hogere huren moeten betalen.

Tot slot. Woningen die naar de vrije sector gaan, kunnen gemakkelijker worden gesplitst en verkocht, zodat ze onbereikbaar worden voor middeninkomens. Het alarm op de huurmarkt is geslagen. We zijn pas drie weken onderweg met de maatregelen van deze minister. Gaat hij door met dit beleid, waarbij de woningmarkt, zowel de koop- als de huurmarkt, elke week meer en meer op slot komt te zitten? Of is hij bereid om nu eens maatwerk te leveren en dit soort maatregelen op te schorten, zodat het alarm op de huurmarkt kan worden ingetrokken en lage inkomens weer ruimte hebben om in de steden te wonen waar ze graag willen wonen?



Minister Donner:

Voorzitter. De heer Monasch heeft mij vrijwel dezelfde vragen gesteld in het vragenuurtje op 29 maart van dit jaar, naar aanleiding van het concept van deze maatregel. Ik geloof dat dit aspect van de maatregel ook al eerder aan de orde is geweest. Enerzijds toen we het energielabel bespraken. Toen maakte vooral de heer Paulus Jansen van de SP dit punt. Anderzijds is het twee keer in een AO aan de orde geweest.

De heer Monasch zegt nu: er wordt alarm geslagen. Hij moet het betreffende stuk wel goed lezen. Het is niet de markt die alarm slaat, maar het Stadsdeel Oost in Amsterdam. Men gebruikt precies dezelfde abstracte argumenten. In de pure berekening zou een aantal huurwoningen

inderdaad door de liberalisatiegrens gaan. Ook dit is uitvoerig gewisseld in AO's en hier in de Kamer. Zonder de 25 puntenmaatregel is dat nu al mogelijk bij 40% van de bestaande woningen en 60% van de opgeleverde nieuwbouw. Dat gebeurt echter niet.

In het licht van het voorgaande verwijs ik de heer Monasch naar een ander stuk dat dit weekend in Amsterdam beschikbaar is gekomen, namelijk een rapport van een werkgroep van corporaties, huurders en gemeente. Hierin wordt geconstateerd dat binnen Amsterdam zelf de woningmarkt zo gevarieerd is dat in sommige delen er überhaupt geen effect zal zijn van de 25 puntenmaatregel, omdat de markt stijging niet mogelijk maakt. De belangrijkste conclusie is dat er, om te komen tot een evenwichtig beleid, meer ruimte moet komen in de huren. Vervolgens moet je afspraken maken met de gemeenten en de corporaties over het verzekeren van de huisvesting voor bepaalde doelgroepen. Amsterdam is daarmee bezig.

De heer Monasch verwijst naar een stadsdeelbestuur, een politiek orgaan dat niet specifiek over de markt gaat. De argumenten die hij hier al vier keer eerder heeft neergezet, worden nog eens herhaald.

De heer Monasch (PvdA):

Het is jammer dat deze minister zich altijd afsluit voor de realiteit. De koopmarkt zit helemaal vast en hij doet net of het goed gaat. De huurmarkt zit helemaal vast en hij doet net of het helemaal goed gaat. Hij verwijst mensen naar woningcorporaties en hij verwijst mensen naar de toekomst. Nu heeft een stadsdeel van Amsterdam, Amsterdam-Oost, de maatregelen van de minister doorgerekend en aangegeven wat de consequenties kunnen zijn voor dat stadsdeel. Dat was 29 maart nog helemaal niet aan de orde. Zij hebben dat nu toegepast. Een van hun schrikbarende conclusies is dat voor lage inkomens, bijvoorbeeld AOW'ers, het aanbod van woningen in Amsterdam van 14.000 naar 3500 zal gaan afnemen. Dat betekent dat de minister een stad aan het afknippen is voor lagere inkomens. Dat zijn de consequenties van zijn beleid en hij sluit daarvoor de ogen. De vraag is of de minister bereid is dat beleid te heroverwegen, zodat ook mensen met een lager inkomen de kans hebben om te wonen in de buurten waar ze graag willen wonen.

Minister Donner:

Zoals gezegd: deze argumenten hebben wij hier al een- en andermaal gewisseld. De constatering is dat, los van deze maatregel, al 40% van de bestaande woningen potentieel volgens het WWS-systeem boven de liberalisatiegrens zou mogen zijn. Dat gebeurt echter niet, vanwege de juiste overwegingen die corporaties ook maken aangaande het doelgericht verhuren. Daarom luister ik eerder naar de markt waar de behoeften zijn. De markt constateert dat er behoefte bestaat aan deze maatregel om überhaupt het huren weer rendabel te maken in een aantal buurten. Tegelijkertijd is er de bereidheid om gericht met gemeenten afspraken te maken over de huisvesting van doelgroepen. Dus laten we het nu eens concreet gaan maken. Dit zijn theoretische discussies en de heer Monasch zegt: de huizenmarkt zit vast. Mag ik constateren dat deze maatregel pas per 1 oktober in werking is getreden? De heer Monasch stelt in alle debatten dat de huizenmarkt op slot zit. Er kunnen maar twee dingen waar zijn. Deze maatregel heeft alleen maar effect bij verhuizing. Of er zijn zo veel verhuizingen dat we nu signalen hebben dat er een

Donner

probleem is, of er zijn geen verhuizingen, maar dan hebben we ook geen signalen ontvangen.

De heer **Monasch** (PvdA):

Deze minister doet je haast denken dat beleid eigenlijk helemaal geen zin heeft, want hij zegt: het had al kunnen gebeuren, maar het gebeurt niet. De vraag is dan waarom de minister überhaupt dit beleid voert, maar het komt hem kennelijk even niet uit om die vraag zelf te beantwoorden. Waar het om gaat is – dat hebben we bij de koopmarkt gezien – de volstreekte geldverspilling rond de overdrachtsbelasting, maar de minister doet net of het goed gaat met de koopmarkt. We zien het nu bij de huurmarkt ontstaan. We hebben ervoor gewaarschuwd. Mensen gaan niet meer verhuizen. Kijkt u ook naar de stadsvernieuwingsprojecten. Een stad moet zich verder kunnen ontwikkelen. Er moeten af en toe bewoners kunnen verhuizen. Die gaan niet meer verhuizen, want de minister legt ze, met die 25 extra punten, een hogere huur op. Hij legt daarmee de stadsvernieuwingsvoortgang in Amsterdam stil, dan wel hij blokkeert die vooruitgang.

Minister **Donner**:

De heer Monasch komt met deze argumenten. Ik heb hem er in het AO al aan herinnerd dat hij in juli nog artikelen schreef dat we de overdrachtsbelasting geheel moesten afschaffen en dat dit de woningmarkt in beweging zou brengen. Het beste zou zijn om op de huurmarkt, wellicht veel breder, ruime huren mogelijk te maken, want dan wordt er gebouwd. Op dit moment wordt er nauwelijks gebouwd en zijn er, dat constateer ik inderdaad, om tal van redenen minder bewegingen. Tegelijkertijd voer ik beleid met het oog op het doel dat we ook in de toekomst een sociale woningmarkt hebben, een sociale huizenvoorraad, waar ook rendabel verhuurd kan worden, breder en aan andere groepen.

De heer **Monasch** (PvdA):

Mijn slotvraag: kan de minister zich voorstellen dat iemand met een AOW die moet verhuizen vanwege een stadsvernieuwingsproject dat gaat weigeren, omdat de minister zo'n hoge huur gaat opleggen voor het inkomen van een AOW'er? Kan hij zich voorstellen dat daarom stadsvernieuwingsprojecten stilvallen? Kan hij zich voorstellen dat mensen zeggen: nee, dat doe ik niet, want de huur van mijn volgende woning wordt zo hoog, dat ik die niet meer kan betalen?

Minister **Donner**:

Daarom vraag ik ook steeds aan de corporaties om mij voorbeelden te geven waarin dat gebeurt. De heer Monasch berekent steeds dingen. Hij stelt zich dingen voor, maar het gaat erom of zich dat in de praktijk ook echt voordoet. Natuurlijk kan ik mij voorstellen dat bij zo'n vraag iedereen waarschijnlijk nee zou zeggen, maar de praktijk is dat wij nu al vijf jaar de huren niet hoger maken dan inflatievolgend. Straks zijn er gewoon helemaal geen huizen meer omdat het niet rendabel is om te verhuren.

De **voorzitter**:

Voor de goede orde: alle leden die vervolgvragen stellen, hebben een halve minuut. De minister heeft ook maximaal een halve minuut om te antwoorden. Dat is voor allen een uitdaging.

Mevrouw **Karabulut** (SP):

De mensen vragen niet om de huren te verhogen, want de huren zijn al hoog genoeg. Zij vragen niet om te korten op de huurtoeslag, want die is te laag. Zij vragen de minister niet om woningen in Amsterdam-Oost te laten verkrotten. Amsterdam-Oost is een voorbeeld voor heel veel andere buurten en wijken in Nederland. Corporaties zeggen nu al dat zij straks een fikse heffing moeten betalen. Is het de bedoeling van de minister om hele buurten en wijken in Nederland te laten verkrotten?

Minister **Donner**:

Nee.

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks):

Ik hoop dat ik ook zo'n duidelijk antwoord krijg.

De minister reageert steeds op één punt, maar hij gaat niet in op het grote verhaal. Er zijn twee mogelijkheden. Een: de 25 WWS-puntenmaatregel leidt tot hogere huren. Daarvan worden dan heel veel huurders de dupe. Twee: deze maatregel leidt niet tot hogere huren. Dan is de maatregel in feite overbodig. Welke van de twee mogelijkheden is het nu?

Minister **Donner**:

Deze maatregel is gericht op een aantal overspannen markten. Wij constateren dat deze markten nu al vastzitten, omdat mensen niet uit hun woning gaan. Ze hebben die ruimte niet omdat ze een te lage huur betalen. Daarom hebben we op deze markten deze maatregel ingevoerd. Ik verwijs mevrouw Voortman ook naar het rapport dat in Amsterdam is opgesteld. In dit rapport is te lezen dat zelfs binnen een stad als Amsterdam het effect ervan geheel verschillend is. Er zijn buurten waar vermoedelijk geen enkele beweging zal plaatsvinden omdat de markt die niet draagt. Er zijn echter andere buurten waar die beweging wel plaatsvindt. Gemeenten kunnen met de corporaties in overleg gaan over de vraag hoe en voor welke doelgroepen zij woningen kunnen vinden. Dit kan primair op lokaal niveau worden gedaan.