

Vergaderjaar 2012–2013

**27 926**

**Huurbeleid**

**Nr. 191**

## **VERSLAG VAN EEN ALGEMEEN OVERLEG**

Vastgesteld 23 maart 2012

De vaste commissie voor Binnenlandse Zaken heeft op 7 maart 2012 overleg gevoerd met minister Spies van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over:

- **de brief van de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 24 november 2011 over het huurbeleid voor de periode 1 juli 2012 tot en met 30 juni 2013 (27 926, nr. 175);**
- **de brief van de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 17 januari 2012 over Huur op Maat, de D66-nota «Weg met de wachtlijst», tijdelijk huren en de Leegstandwet (27 926, nr. 178);**
- **de brief van de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 14 december 2011 over de maximale huursomstijging van woningcorporaties in relatie tot 5% extra huurverhoging voor huishoudens met een inkomen boven € 43 000 (27 926, nr. 176);**
- **de brief van de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 15 december 2011 over de mogelijkheden voor onderzoek naar scheefwonen in de regio's als Amsterdam en Utrecht en het toetsen ervan met behulp van CBS-statistieken (32 847, nr. 9);**
- **de brief van de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 31 januari 2012 met een reactie op het externe juridische advies van de parlementair advocaat inzake huurtoeslag en gelijkheidsbeginsel (33 104, nr. 2 ).**

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

De voorzitter van de vaste commissie voor Binnenlandse Zaken,  
Wolbert

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

**Voorzitter: Wolbert**  
**Griffier: Van der Leeden**

Aanwezig zijn acht leden der Kamer, te weten: Van Bochove, De Boer, Braakhuis, Karabulut, Lucassen, Monasch, Verhoeven en Wolbert,

en minister Spies van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, die vergezeld is van enkele ambtenaren van haar ministerie.

De **voorzitter**: Goedemiddag. Ik open dit algemeen overleg. Ik heet de minister en haar medewerkers, de leden van de commissie en de mensen op de publieke tribune welkom. Ik heb met de leden afgesproken dat een spreektijd van vier minuten per fractie wordt gehanteerd. Tevens stel ik mij voor dat elk lid zich beperkt tot twee interrupties in de eerste termijn. Ik denk dat het ook goed is om nu al te melden dat ons overleg wordt onderbroken vanwege stemmingen in de plenaire zaal.

De heer **Monasch** (PvdA): Voorzitter. We zijn er allemaal bij geweest in de procedurevergadering, maar kennelijk dijen agenda's uit. Het is nu al tien over een en straks gaan we minstens een kwartier schorsen, dus kan ik mij nauwelijks voorstellen dat we al deze onderwerpen in anderhalf uur gaan bespreken. Ik zou dan ook graag van de voorzitter vernemen hoe zij dit voor zich ziet.

De **voorzitter**: Ik begrijp goed dat u dit punt maakt. Dan zou mijn voorstel zijn dat we in ieder geval de eerste termijn afmaken en dan even kijken naar de stand van zaken op dat moment. Teneinde niet nog meer tijd te verliezen vraag ik de heer Van Bochove om met zijn inbreng te beginnen.

De heer **Van Bochove** (CDA): Voorzitter. De cijfers over het huurbeleid 2011 laten zien dat de huurontwikkeling in Nederland zeer gematigd is. Het voorgenomen beleid is gerealiseerd met een effectief gemiddelde huurstijging, exclusief harmonisatie, van 1,3%. Bij de commerciële verhuurders in het geliberaliseerde segment is er sprake van een stijging van 1,4%. Alle indianenverhalen ten spijt – er zou in dit segment sprake zijn van ongebreidelde huurstijgingen – is dit een alleszins mooi percentage. Het stijgingspercentage inclusief huurharmonisatie is 1,8. Nog steeds ligt de gemiddelde feitelijke huur ten opzichte van de maximale huur inclusief de huurharmonisatie op het lage percentage van 71 in de corporatiesector. De CDA-fractie vindt dat toch een te memoreren getal, want het beleid zoals dat voorgenomen was door het kabinet en het voorgaande kabinet, heeft in ieder geval op dit punt gewerkt.

De CDA-fractie heeft met belangstelling kennisgenomen van het gestelde in de brief van de minister ten aanzien van een drietal moties. Ten aanzien van de motie-Depla/Ortega-Martijn en de motie-Van Bochove/De Boer zal de definitieve waardering aan de orde zijn bij de behandeling van de nieuwe Woningwet respectievelijk het ontwerpbesluit rondom een opslag in het WWS voor woningen in rijksmonumenten.

Het verwachte huurstijgingspercentage per 1 juli aanstaande zal opnieuw gerealiseerd zijn conform het verwachte huurstijgingspercentage van de voorgaande jaren, namelijk inflatievolgend huurbeleid. En dat heeft de instemming van de CDA-fractie. Ten aanzien van het beleid inzake mensen met een verzamelinkomen boven de € 43 000 zullen wij binnen afzienbare tijd het wetsvoorstel behandelen. Het verslag daartoe is ingeleverd, evenals mijn inbreng daarbij.

Met betrekking tot de brief over het voorstel van D66 en het experiment in Amsterdam met flexibele huren en Huur op Maat zou ik nog een enkele opmerking willen maken. Tijdens de hoorzitting over het voorstel van D66 werden er de nodige vragen gesteld. Niet duidelijk was hoe een dergelijk

keuzecontract er uit zou moeten zien. De minister schrijft dat zij het onzekere voorstel van D66 wil omarmen terwijl ze het experiment met goede resultaten loslaat. De argumentatie om niet door te gaan met Huur op Maat kan de CDA-fractie niet overtuigen. Veel huurders en verhuurders geven aan het rechtvaardig te vinden meer marktconforme huur te betalen als ze meer gaan verdienen. De CDA-fractie wil dus eigenlijk voortgaan met de bestaande experimenten en deze waar mogelijk uitbreiden. Wij begrijpen dat zowel de huurders als de verhuurders die dit aangaat, daar tevreden over zijn. Beginnen met nieuwe experimenten zoals in Amsterdam heeft niet onze voorkeur want dit betekent dat alles weer van nul af aan begint en de Kamer over drie jaar weer moet horen dat er te weinig onderzoeksgegevens zijn om het project voor te zetten. Waarom kan het Amsterdamse experiment niet in het SEV-experiment worden ingepast om op die manier twee vliegen in een klap te slaan? De CDA-fractie vraagt om de aanbeveling van het SEV-experiment te volgen en daar waar nodig Huur op Maat aan te passen en vervolgens het experiment te verbreden naar alle regio's die dit systeem van Huur op Maat willen hanteren om zo scheefwonen te beperken. De CDA-fractie heeft met verbazing en instemming kennisgenomen van de reactie van de minister op het advies van de parlementair advocaat. Tot nu toe was de fraudegevoeligheid van een eventuele regeling een van de belangrijkste argumenten, zo niet het belangrijkste argument, om de motie-Van Bochove/Van Gent uit november 2002 niet uit te voeren. Nu constateert de minister dat fraudegevoeligheid eigenlijk geen argument is. Dus zou ik zeggen: uitvoeren die motie. De advocaat geeft een heel duidelijke opening, gericht op het toekennen van huurtoeslag voor onzelfstandige huisvesting. Dit sluit precies aan bij het voorstel van Depla en Van Bochove: nieuwe objecten voorzien van huurtoeslag. Dat willen we nu graag met spoed gerealiseerd zien worden. Graag een toezegging van de minister.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Ik heb een vraag over de mogelijkheid van huurverhoging met 5% voor mensen met een inkomen vanaf € 43 000. Is de heer Van Bochove het met mij eens dat het nooit de bedoeling kan zijn dat Vestia vanwege wanbeleid nu die ruimte wil gaan gebruiken om de huren voor hun huurders te verhogen? Heeft de heer Van Bochove ook kennisgenomen van het onderzoek van de Woonbond waaruit blijkt dat deze wet en het nu al verstrekken van privacygevoelige gegevens in strijd is met allerlei grondrechten en de Wet bescherming persoonsgegevens?

De heer **Van Bochove** (CDA): Van dat laatste heb ik kennisgenomen. De eerste vraag is eigenlijk heel lastig te beantwoorden. Je kunt een relatie leggen tussen het probleem en de daarbij gezochte oplossing. Het kan ook zo zijn dat de corporatie alleen maar gebruikmaakt van mogelijke toekomstige mogelijkheden die een eventuele wet haar kan bieden.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Ik wil toch een duidelijker antwoord. Zegt de CDA-fractie nu het prima te vinden dat Vestia, die een paar weken geleden nog riep dat de huurders niet gaan bloeden voor het financiële wanbeleid dat ze zelf heeft veroorzaakt, de 5%-huurverhoging naast de reguliere huurverhoging gaat doorvoeren voor hun huurders om haar eigen puin te ruimen zodat mijnheer Staal zijn pensioenpremie van 3,5 mln. kan meekrijgen? Vindt de heer Van Bochove dat acceptabel?

De heer **Van Bochove** (CDA): Over die pensioenpremie kan ik kort zijn. Dat is schandalig en die behoeft hij van mij ook niet mee te krijgen. Daar hebben we wellicht morgen nog een debat over. Verder vind ik dat de corporatie de problemen die ze veroorzaakt, niet primair op de huurders kan afwentelen. Een corporatie kan echter niet worden verboden om gebruik te maken van mogelijke toekomstige wettelijke ruimte.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Dus ik begrijp dat de CDA-fractie zegt: wij gaan Vestia die ruimte bieden. Dus omdat Vestia er een puinhoop van heeft gemaakt, mag zij de huurverhoging afwentelen op haar huurders.

De heer **Van Bochove** (CDA): Ik distantieer mij van deze conclusie die mevrouw Karabulut trekt in mijn richting, want dat heb ik niet gezegd.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Voorzitter. De minister merkt in haar beschouwing over het huurbeleid 2011 op dat dit beleid inflatievolgend is geweest zoals afgesproken in het regeerakkoord. De maximale huurverhoging voor sociale huurwoningen was 1,3%, maar de minister gaat direct ook verder met het opsommen van alle nieuwe maatregelen die nog niet verwerkt zijn in de gegevens over 2011, namelijk het energielabel in het WWS en de extra 25 of 15 punten voor de schaarstegebieden. De huurstijging bleef dan wel binnen de inflatiegrenzen maar de huurharmonisatie lijkt het nieuwe middel voor zowel de corporaties als particuliere verhuurders om de huren te verhogen. Naast het feit dat door de huurharmonisatie maar liefst 15 000 woningen van corporaties aan de sociale woningmarkt zijn onttrokken, zijn er dus vele ook in prijs verhoogd. De Woonbond kwam de vorige week met het bericht dat het huurniveau dat de corporaties nastreven op gemiddeld 81,4% van het toegestane wettelijke maximum ligt. Dat is 13% hoger dan het huidige huurniveau dat op gemiddeld 72% ligt. In euro's uitgedrukt betekent dit dat de huren met gemiddeld € 55 per maand omhooggaan in die gevallen. Nu de mogelijkheid van jaarlijkse huurverhogingen aan banden is gelegd, gaan verhuurders dus vaker gebruikmaken van de mogelijkheid om huren te verhogen bij mutaties in het kader van de huurharmonisatie. Het is toch niet de bedoeling dat de woningcorporaties op deze manier de huurmatiging ontduiken? Welke maatregelen overweegt de minister op dit punt? Het is voorstelbaar dat huurharmonisatie alleen wordt toegestaan als de totale huursom daarmee niet boven de 75% van het wettelijk maximum komt. Is de minister bereid hiernaar te kijken en dit eventueel als maatregel mee te nemen?

Dan de geplande huurverhoging per 1 juli 2012. De minister stelt dat deze, conform het regeerakkoord, op 2,3% zal komen te liggen ofwel het inflatieniveau van 2011. Maar daar wil ik dan toch iets tegenover zetten. Het Centraal Bureau voor de Statistiek meldt dat in de cao's vastgestelde lonen vorig jaar – ik heb het dan over bedrijfsleven en overheid – gemiddeld met 1,3% stegen terwijl de inflatie 2,3% bedroeg. De ambtenaren van de minister zitten straks als het aan het kabinet ligt op de nullijn, heel Nederland trouwens. Kortom, is de minister het met mij eens dat in dit geval een inflatievolgend huurbeleid niet terecht is als de lonen onevenredig meestijgen? De SP is hier niet voor. Is de minister het met ons eens dat een huurverhoging van 1,3% in plaats van 2,3% op zijn minst op zijn plaats is?

Dan kom ik op de geplande huurverhoging van 5% bovenop de reguliere huurverhoging voor huishoudens met een inkomen boven de € 43 000. Ik heb hierover al eerder vragen gesteld. Hoe kan het dat een wet die wij nog niet hebben behandeld al feitelijk wordt ingevoerd door het verstrekken van zeer privacygevoelige informatie door de Belastingdienst aan verhuurders? Dat is volgens mij niet alleen in strijd met belangrijke grondrechten maar is ook in strijd met de Wet bescherming persoonsgegevens. Wil de minister reageren op het nieuwe juridisch advies dat de Woonbond via een advocatenbureau heeft ingewonnen? Tevens vraag ik de minister om deze wet in te trekken. Heel veel huurders komen hierdoor namelijk in de knoop omdat ze geen kant op kunnen. De minister rechtvaardigt dit wetsvoorstel waar de Raad van State gehakt van maakt, door te wijzen op de «pressing social need» die er op dit moment echter niet is omdat deze huurders simpelweg geen kant op kunnen. Verder mogen wij het niet toestaan dat Vestia, in tegenstelling tot wat de minister

schrijft in die wet dat dit middel alleen gebruikt kan en mag worden in schaarstegebieden, misbruik wil maken van deze wet om het financieel wanbeleid door te berekenen aan de huurders. Graag krijg ik hierop een reactie van de minister.

Zolang dit kabinet weigert om te kijken naar de woningmarkt, het de villasubsidie intact houdt en het de mensen met de lage en de middeninkomens opzadelt met de rekening, zullen we niet veel opschieten. Dus ik doe nogmaals een klemmend beroep op de minister om in het Catshuis toch wat boodschappen mee te geven op dit punt.

De heer **Verhoeven** (D66): Voorzitter. Allereerst wil ik iets zeggen over de reactie van de minister op ons voorstel om het scheefwonen aan te pakken. Scheefwonen benaderen wij als een groot probleem voor de woningmarkt omdat het de doorstroming beperkt. Het gaat om mensen die in een woning blijven zitten die bedoeld is voor mensen met een lager inkomen. In feite blijven ze met een gestegen inkomen gebruikmaken van een gesubsidieerd huis. En daar wil D66 graag een eind aan maken. Nederland heeft 2,4 miljoen corporatiewoningen ...

Mevrouw **Karabulut** (SP): Hoezo een gesubsidieerd huis? Waar moeten deze mensen dan naartoe? Als uw plannen doorgaan, gaat het niet alleen om die 5% maar gaan mensen met een inkomen vanaf € 43 000 fors meer betalen. Realiseert D66 zich dat daarmee mensen wellicht wel meer dan de helft van hun inkomen moeten besteden aan woonkosten en dat er dan weinig overblijft om van te leven en – nog belangrijker – dat mensen geen kant op kunnen omdat er geen betaalbare koop- of huurwoning is?

De heer **Verhoeven** (D66): De situatie bij Vestia heeft duidelijk gemaakt dat lage huren op de een of andere manier gefinancierd moeten worden en dat dit geld kost. Lage huren zijn dus niet gratis. Lage huren zijn dus de enige inkomstenbron voor corporaties die met tekorten komen te zitten, waardoor ze allerlei trucs moeten uithalen. Daarom vinden we dat je van de mensen die dat kunnen, moet vragen om de werkelijke waarde voor hun woning te betalen. Dat is wat dit plan ook wil. We sturen niemand zijn huis uit. We zeggen: of je gaat verhuizen of je gaat meer huur betalen zodat de woningcorporatiesector weer gezond wordt en alleen mensen kan huisvesten in dit land die behoefte hebben aan een sociale huurwoning en dus niet de mensen met een inkomen van € 60 000 die steeds meer zijn gaan verdienen en die eigenlijk als een soort yup in een huis wonen voor € 300 per maand in bijvoorbeeld de Jordaan.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Ik geloof dat D66 op dit punt echt buiten de realiteit staat en die is namelijk dat de mensen met de lage en de middeninkomens de klappen krijgen en de rekening gepresenteerd krijgen van de crisis. Zij worden niet gesubsidieerd; zij wonen in een corporatiewoning en betalen gewoon huur. En dat is conform hun inkomen. Bovendien krijgen ze geen huurtoeslag en geen hypotheekrenteaftrek. Dus hoe durft D66 te spreken over subsidie? Wat er moet gebeuren, is dat eindelijk die villasubsidie wordt aangepakt en dat de heffing die dit kabinet de corporaties wil opleggen, verdwijnt, zodat er meer investeringsruimte komt en de plannen om te kunnen bouwen, naar voren worden gehaald zodat de bouwsector eens kan gaan draaien. Dat lukt dus niet als D66 samen met dit kabinet de rekening eenzijdig bij bepaalde groepen neerlegt.

De heer **Verhoeven** (D66): Voorzitter, u hebt mij gisteren na één zin afgebroken. Daar heb ik toen enigszins verbaasd op gereageerd, omdat ik nog niet eens begonnen was met mijn vraag. En u staat dit nu allemaal wel toe. Ik vind het prima, maar dit was eigenlijk een betoog van mevrouw Karabulut en geen vraag. Hoe durft de SP-fractie overigens het

woord sociaal in de mond te nemen op het moment dat diezelfde fractie het prima vindt dat mensen die een flink inkomen hebben na een aantal jaren werken, gewoon in een woning blijven zitten die bedoeld is voor de mensen van wie de SP altijd zegt dat ze er voor opkomt, namelijk de mensen met lage inkomens. Er staan mensen jarenlang op wachtlijsten aangezien ze geen sociale huurwoning kunnen krijgen omdat iemand met een inkomen van € 60 000 lekker in die woning blijft zitten. En dat wil de SP zo houden. Welnu, wij willen dat scheefwonen juist aanpakken. Het is pas asociaal als je dat niet aanpakt.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Het gaat niet om inkomens van € 60 000, maar het gaat om de mensen met een inkomen van € 33 000. Die groep pakt de heer Verhoeven.

De **voorzitter**: Mevrouw Karabulut, u hebt niet het woord en ik wil ook niet dat u nog een keer een derde termijn neemt. Dat deed u zo-even en dat vond ik niet goed. Dat doet u nu weer. Het patroon is dat u een vraag stelt en eventueel een korte vervolgvraag. En daarmee is de interruptie ten einde. De heer Verhoeven hervat zijn betoog.

De heer **Verhoeven** (D66): Voorzitter. Om te zorgen dat er weer doorstroming komt van huur naar koop hebben we een voorstel gedaan waarbij we mensen een keuzecontract bieden op het moment dat ze boven een bepaald inkomen zitten, namelijk € 33 000. We vragen die mensen meer te betalen of te verhuizen. De minister heeft daarop gereageerd in haar brief. Natuurlijk zijn er nog punten die uitgewerkt moeten worden – dat blijkt ook uit het eigen huurbeleid van dit kabinet – maar de minister heeft toegezegd een pilot te zullen doen. Daarmee omarmt ze in ieder geval onze gedachte op dit punt, waarmee we uiteraard heel blij zijn. Kan de minister wellicht nog iets nader specificeren wanneer deze pilot zal plaatsvinden? Wat mij betreft gebeurt dat mede met inachtneming van wat de heer Van Bochove erover heeft gezegd.

De heer **Monasch** (PvdA): De heer Verhoeven noemt dit met een heel mooi pr-woord «doorstroomcontracten». Het zijn echter gewoon oprotcontracten. Het patroon wordt duidelijk bij D66: mensen gemakkelijk kunnen ontslaan en mensen snel hun huis uit kunnen zetten. Dus ontslaan en oprotten, dat zijn de hervormingsmaatregelen van D66. Meent D66 nu werkelijk dat een productiemedewerker die in vijfploegendiensten werkt en die € 39 000 bruto per jaar en dus € 2000 netto per maand naar huis brengt en een gezin heeft met drie kinderen, straks € 700 tot € 800 moet gaan betalen als de markt dat voorschrijft?

De heer **Verhoeven** (D66): Daar zijn ze weer, de uiteraard zeer serieus te nemen gevallen van mensen die nu in de problemen zijn in de grote steden. Wij willen die problemen juist oplossen. Ook hiervoor geldt dat de semantiek die de heer Monasch kiest, namelijk een oprotcontract, een schandalige weergave is van het plan. We bieden mensen een keuze. Niemand hoeft op te rotten. Dat de heer Monasch dat zegt, is eigenlijk een verkrachting van het voorstel zoals we dat gedaan hebben. Daarom ga ik verder ook niet in op deze vraag. Wij willen mensen die dat kunnen, laten doorstromen ofwel meer huur laten betalen zodat corporaties geld krijgen om nieuwe woningen te bouwen voor mensen die nu op een wachtlijst staan.

De heer **Monasch** (PvdA): Wat vindt de heer Verhoeven een acceptabele netto huurquote voor iemand die in vijfploegendienst werkt, een gezin heeft met drie kinderen en een netto-inkomen heeft van € 2000 per maand? Geef nu eens concreet aan wat een acceptabele huur is voor dergelijke mensen?



De heer **Verhoeven** (D66): De heer Monasch leeft op voorbeelden. Hij wil beleid maken op basis van schrijnende gevallen. Wij zijn als D66 niet blind voor schrijnende gevallen maar wij kijken wel naar de macrocijfers. Die cijfers bewijzen dat er 700 000 huishoudens zijn die in een huis wonen die niet meer voor hen bedoeld is. Daar hebben ze ooit als starter gebruik van gemaakt, wat heel goed was, maar nu wonen ze er nog steeds en blokkeren ze de markt voor de mensen met wie de heer Monasch altijd dweept. En dat willen wij gewoon beëindigen. Het zou goed zijn om gewoon met ons mee te denken. Ik wijs erop dat 22 topeconomen exact hetzelfde voorstel als wij hebben gedaan.

De heer **Braakhuis** (GroenLinks): Op zich zijn ook wij tegen scheefwonen. Natuurlijk willen wij scheefwonen bestrijden. Natuurlijk willen wij dat juist die mensen in die huizen komen die er in behoren te zitten. Dat neemt niet weg dat ik wel de vraag heb aan de heer Verhoeven hoe hij in godsnaam aan die grens van € 33 000 komt. Dat is een Europese norm terwijl het Nederlands modale inkomen echt hoger ligt dan dat. Verder hebben we een teruglopende koopkracht. Ik ga de woorden van de heer Monasch niet herhalen, maar ik vind het wel een keuze die op zijn minst arbitrair en weinig doordacht is.

De heer **Verhoeven** (D66): Arbitrair ja, ondoordacht nee. Er zijn allerlei manieren om een bepaalde inkomensgrens vast te stellen, maar goed, je moet ergens een grens trekken en dat is al vervelend genoeg, want rondom een grens ontstaan altijd arbitraire gevallen. Laten we nu eens kijken naar de situatie in Nederland: 2,4 miljoen sociale huurwoningen. Er is geen land dat zoveel sociale huurwoningen heeft als Nederland en toch hebben we al die wachtlijsten. Rara hoe kan dit? Omdat er mensen in die huurwoningen wonen die er niet in thuishoren, die plaats zouden maken voor de mensen met een inkomen onder de € 33 000 en die nu op wachtlijsten staan. Het gekke is dat zowel de SP als GroenLinks en de PvdA voortdurend opkomen voor de grensgevallen. Dat is hartstikke leuk in politieke zin, maar je lost het probleem van de eigen achterban niet eens op door te zeggen: wij komen op voor de mensen met een inkomen van € 30 000. Die mogen gewoon lekker in de kou blijven staan volgens die partijen. Ik vind dat heel merkwaardig. Ik vind het gewoon asociaal.

De heer **Braakhuis** (GroenLinks): De heer Verhoeven verwijt de heer Monasch allerlei termen, maar zelf begint hij er nu ook mee.

De heer **Verhoeven** (D66): If you can't beat them, join them.

De heer **Braakhuis** (GroenLinks): Ik heb gewoon de vraag gesteld hoe D66 aan die grens komt. Het kijken naar macro-economische getallen plaatst een partij wel erg op afstand van de realiteit. Dat is ook het gevaar dat ik hier zie.

De heer **Verhoeven** (D66): Dat delen wij dan niet. Voorzitter. Nog een vraag over het voorstel van 22 economen. Zij hebben gezegd dat het goed is om mensen te laten kiezen tussen verhuizen of meer huur betalen. Ze hebben er nog een derde optie aan toegevoegd, namelijk aankoop van het huis. Graag verneem ik daarop de reactie van de minister. Ik weet dat het kabinet plannen heeft op het gebied van het kopen van sociale huurwoningen, maar het is misschien wel goed om te kijken naar de mogelijke nadelen daarvan. Mensen kopen dan die bepaalde woning, terwijl de corporatie dan blijft zitten met allerlei andere huizen die minder waard zijn waardoor de krenten uit de pap verdwijnen. Dan wil ik nog iets zeggen over het huurbeleid van het kabinet. Eigenlijk heeft het kabinet twee plannen op het gebied van huurbeleid. Het eerste is: boven de € 43 000 5% erbij. Ik ben het met mijn collega van de SP eens

dat dit nu al geëffectueerd wordt met schending van privacy terwijl die wet nog niet eens aangenomen is. Je kunt pas gegevens van derden gaan delen op het moment dat de desbetreffende wet is aangenomen. Bij het feit dat dit nu al gebeurt, plaatsen wij grote vraagtekens. Graag krijgen wij daarop een reactie van de minister.

Verder hebben wij in eerdere debatten gezegd dat achter het 25 puntenplan, dus het verhogen van het aantal punten in schaarstegebieden met 25 huurpunten, op zichzelf een begrijpelijke gedachte zit – dezelfde gedachte in feite als die achter ons voorstel over scheefwonen – maar dat je dan inderdaad wel een verhuisboete oplegt en dat er geen integrale aanpak van de woningmarkt is omdat de koopmarkt niet wordt aangepakt waardoor de afstand tot de koopmarkt voor huurders nog steeds groot blijft en deze mensen in sommige gevallen nergens terecht kunnen. Dus er moet ook wat gebeuren ten aanzien van de koopmarkt. Het moet dus integraal gebeuren. Dat hebben we altijd gezegd. Sterker nog, D66 was de eerste partij die het überhaupt durfde te noemen.

Dan de huurstijgingen. Je hoort hier en daar zeggen dat er allerlei problemen zijn in de corporatiesector en dat mensen in de problemen zitten. Echter, als je kijkt naar de situatie die ontstaat bij woningcorporaties is er feitelijk een groot probleem, namelijk dat ze te weinig inkomsten hebben. Woningcorporaties hebben onvoldoende inkomsten en dus gaan ze trucs uithalen met geld en dus gaan ze allerlei commerciële projecten starten en doen ze niet meer waar ze voor bedoeld zijn. De huurinkomsten van corporaties zullen omhoog moeten om die sector weer gezond te krijgen. Mensen zullen de werkelijke waarde van hun woning moeten gaan betalen. Het grappige is dat behalve het CDA en de VVD ook de PvdA in haar verkiezingsprogramma heeft gezegd 2,8 mld. uit de huursector te willen halen aan huurverhogingen. Dat wordt wel eens vergeten. Dat staat gewoon op papier. Ook de PvdA wil de huurverhoging doorvoeren om de woningcorporatiesector gezond te krijgen. Er is dus een meerderheid in de Kamer die een huurverhoging wil om de corporaties ruimte te bieden om hun werk te blijven doen. Ik vraag de minister dan ook of het niet een idee is om toch nog eens goed naar het huurbeleid van het kabinet te kijken.

Mevrouw **De Boer** (VVD): Voorzitter. Gezien de spreektijd zal ik me beperken tot een aantal punten. Ik begin dan met het voorstel dat ik de vorige keer heb gedaan, namelijk dat over het verhuren van de tweede te koop staande woning. Ik ben ook heel blij met de reactie van de minister daarop. Er zijn heel wat gezinnen in Nederland die nu hun woning te koop hebben staan en die daardoor met dubbele lasten zitten, die overigens gedurende een aantal jaren dubbel aftrekbaar zijn, hetgeen echter ook zal worden teruggebracht naar twee jaar. Ik ben in ieder geval blij dat een en ander versoepeld zal worden. Ik noem de verlenging van de termijn van vijf naar zeven jaar en het feit dat de gemeente niet meer mag bepalen wat ervoor gevraagd mag worden. Het gaat hierbij om een andere categorie woningen. Het betreft tijdelijke verhuur op basis van de Leegstandwet. Als je het risico loopt dat je eerder de woning uit moet – men valt namelijk niet onder de huurbescherming – dan vertaalt dat zich logischerwijs ook in een andere huurprijs. Het is dus winst dat de gemeente niet meer mag bepalen wat ervoor gevraagd wordt. Wel zouden we nog graag zien dat ook de gemeentelijke vergunning wordt afgeschaft, omdat die naar onze mening niets toevoegt, behalve dat die bevestigt dat daar een huis staat en wie dat bewoont. De banken weten in feite veel meer van de financiële situatie van de betrokken bewoners dan een gemeente zou moeten weten. De leges variëren van € 25 tot € 400 en dat is best wel heel erg veel geld. Ik zou de minister dus willen vragen om na te gaan of die vergunning niet zou kunnen vervallen.

Er zijn een aantal maatregelen in voorbereiding dan wel in uitvoering. Een daarvan heeft betrekking op de 25 extra huurpunten in schaarstegebieden.



Vooral in Amsterdam is dat van toepassing; in de gebieden daarbuiten gaat het om 15 extra huurpunten. Ik heb een aantal investeerders gesproken die aangeven dat het nu weer aantrekkelijker wordt om in huurwoningen te investeren. Welnu, dat is hartstikke goed nieuws. Hiermee haal je ook de druk van die woningmarkt en kun je iets doen aan het wegwerken van de wachtlijsten. Men kan ook een iets meer marktconforme huur vragen. Tot nu toe is het namelijk niet aantrekkelijk om te investeren in huurwoningen in de particuliere sector in Amsterdam. Ze vallen onder het woningwaarderingssysteem en de kosten zijn hoger dan de huur die je kunt vragen. Dus geen investeerder die daar instapt. Op het moment dat er weer geïnvesteerd wordt in die huurmarkt, zal het aanbod van huurwoningen worden vergroot en zal dat automatisch de prijs van de huren drukken. Een hoger aanbod leidt op de lange termijn tot een lagere huurprijs. Er is op dat punt nog een grote slag te maken, want in Amsterdam zijn er wachtlijsten variërend van zeven tot wel vijftien jaar. De vraag is overigens of genoemde huurpuntenverhoging in alle gebieden afdoende is. Er is nu gekozen voor de COROP-gebieden. Ik zou eigenlijk wel eens beter willen kijken naar het woningwaarderingssysteem. Zou je bijvoorbeeld ook niet de locatie-eisen mee moeten laten wegen? Een huurwoning in Delfzijl is nu in principe hetzelfde als een huurwoning in Amsterdam. Dat is toch wel heel vreemd, want het verschil in prijs van een koopwoning in Delfzijl en een in Amsterdam is wel degelijk een factor. Het lijkt mij goed om na te gaan hoe het woningwaarderingssysteem beter kan aansluiten bij de praktijk en de werkelijkheid. De huursombenadering die de woningcorporaties voorstellen, biedt wel enige ruimte. In de brief lijkt het erop dat de minister dit voorstel omarmt. Verder bereiken mij berichten over het functioneren van de huurcommissie. Zouden we in combinatie met het woningwaarderingssysteem ook niet eens goed naar de huurcommissie moeten kijken? Met betrekking tot het initiatiefvoorstel van D66 vindt nu een pilot plaats in Amsterdam. Ik zou daarover graag wat meer informatie krijgen. Ik kan op dit moment namelijk nog niet goed beoordelen wat die pilot inhoudt. Dan het huren op maat. In tegenstelling tot de heer Van Bochove zijn wij daar wat minder enthousiast over. Deels doet het iets aan het scheefhuren. Daarnaast kunnen lagere inkomens in veel grotere woningen terecht komen. Er liggen afspraken over in het regeerakkoord. Ook wij zijn eigenlijk veel meer voor het marktconform laten worden van de huur, zodat mensen betalen voor waar ze wonen.

De heer **Lucassen** (PVV): Mevrouw De Boer zegt dat er gesleuteld moet worden aan het WWS teneinde de locatie daarin mee te laten wegen. Ik meen juist dat daarvoor het wetsvoorstel inzake de COROP-gebieden is, waarbij de locatie van de woning verdisconteerd wordt in de huurprijs. Wat zou er dan nog meer moeten veranderen in het WWS?

Mevrouw **De Boer** (VVD): Daar heeft mijn verzoek ook betrekking op. Ik zou eerst beter willen laten kijken naar hoe het woningwaarderingssysteem in de praktijk functioneert voordat ik allerlei voorstellen doe. We hebben een compromis gesloten. Wat betreft de gebieden waar de grootste schaarste is, vertaalt het zich nu terug in de huurprijzen. Dat is mijns inziens een heel grote stap in de goede richting, maar ik zou wel eens in een breder verband naar het woningwaarderingssysteem willen kijken.

De heer **Braakhuis** (GroenLinks): Voorzitter. Ik wil eerst mevrouw De Boer corrigeren, want juist Amsterdam regelt de balans tussen koop en huur ontzettend goed dankzij de residuele grondprijsbepaling, waarbij de geprognosticeerde huurinkomsten verwerkt zijn in de totstandkoming van het project. Dus denk ik dat we eerder een voorbeeld aan Amsterdam kunnen nemen.

Mevrouw **De Boer** (VVD): U realiseert zich toch wel dat op basis van die residuele grondwaarde de grondprijzen met 265% zijn gestegen? Dat is de grootste stijger als het gaat om de totale kosten. U zegt het nu dus wel heel gemakkelijk maar realiseert u zich ook dat bewoners van de Vinex-wijken mee hebben betaald aan de stijging van die grondprijzen om de sociale huurwoningen te kunnen betalen? Dus ook aan die kant vindt er subsidiëring plaats.

De heer **Braakhuis** (GroenLinks): Het ging mij om de gemeente Amsterdam en juist daar bepalen ze de waarde van de grond voor sociale woningbouw zodanig dat er ook werkelijk sociaal gewoond kan worden. We kunnen dus een voorbeeld nemen aan die stad.

Voorzitter. Een vastgelopen woningmarkt. Er is geen plek meer op onze woningmarkt voor woningzoekenden. Of het nu gaat om kopers of om huurders, we hebben gewoon te maken met een vastgelopen woningmarkt. Mensen komen niet aan een woning, moeten noodgedwongen in een te kleine woning blijven zitten, zien ruim een kwart van hun inkomen aan woonlasten opgaan en worden zelfs belemmerd om hun eigen wooncarrière te kiezen. Starters op de markt hebben of een wachtlijst voor hun kiezen of een te hoge koopprijs. In een soort wanhopige poging om de woningmarkt weer op gang te krijgen, komt het kabinet dan met een eenzijdige botte ingreep in de huursector, maar daarmee trekt dit kabinet eigenlijk de woningmarkt nog schever. Want als een olievlek zorgt de ene na de andere bezuiniging ervoor dat steeds meer verschillende groepen de toegang tot de woningmarkt wordt ontzegd. Zo worden nu ook de middeninkomens geconfronteerd met een volgens mijn fractie weinig doordachte scheefwoningmaatregel. Er komt dan ook kritiek op, niet uit één hoek maar uit verschillende hoeken. De Raad van State geeft aan dat deze maatregel op dit moment alleen maar verdere verstopping gaat veroorzaken op de woningmarkt. De raad adviseert zelfs – dat doet hij niet gauw – om het wetsvoorstel maar niet naar de Kamer te sturen. Nu een maatregel als deze invoeren, is volgens mijn fractie als het inrichten van de kamers van een huis dat nog niet eens gebouwd is. De minister slaat echt een paar stappen over. Ik ben het met de heer Verhoeven eens dat er nu een integrale visie moet komen op de woningmarkt, op zowel de huurprijzen als de koopprijzen. Het een staat niet los van het ander. Als je doorstroming op gang wilt krijgen, moeten de scheefwoners, die de heer Verhoeven overigens op zichzelf terecht uit hun woningen wil hebben, naar de kopersmarkt toe, maar dan moet er wel een kopersmarkt zijn waar ze terecht kunnen. Nu zomaar eenzijdig ingrijpen in de huurmarkt is een bizarre maatregel, want die mensen hebben geen plek om naartoe te gaan. Dat kan toch niet? Dat is toch niet wat we willen?

De heer **Verhoeven** (D66): Ik ben blij dat de heer Braakhuis het ineens weer eens is met D66.

De heer **Braakhuis** (GroenLinks): Geniet ervan, want het is maar zelden.

De heer **Verhoeven** (D66): Ik ben wel benieuwd naar zijn klare taal over hoe het allemaal niet moet en wat het kabinet en D66 niet moeten doen. Wat wil GroenLinks nu doen om het scheefwonen aan te pakken en om de doorstroming van huur naar koop op gang te brengen?

De heer **Braakhuis** (GroenLinks): We willen een integrale aanpak voor de woningmarkt. Dus ja, we zullen de hypotheekrenteaftrek echt nu op tafel moeten leggen en ervoor moeten zorgen dat er een reële koopmarkt ontstaat. We zullen er ook voor moeten zorgen dat we de huurprijs gaan koppelen aan de inkomens, niet door het trekken van een grens maar door een opslagfactor afhankelijk van de hoogte van je inkomen. Op die manier

worden de middeninkomens meer gespaard dan nu het geval is in het voorstel van D66, want dat laatste behelst een bottebijlatingreep.

De heer **Verhoeven** (D66): Dat is op zichzelf een denkbare gedachte maar wanneer je het huurniveau wilt koppelen aan het inkomen moet je er ook een percentage bij noemen. Gaat de heer Braakhuis er dan ook voor zorgen dat de inkomsten van de woningcorporaties weer dusdanig worden dat ze gewoon hun werk kunnen doen zonder allerlei rare trucs te moeten uithalen? Kortom, is het niet onze opgave om de huurinkomsten zodanig te krijgen dat de woningcorporaties weer een gezonde businesscase hebben? Want daar hoor ik GroenLinks nooit over.

De heer **Braakhuis** (GroenLinks): Nou, over de gezonde case van Vestia hebben we ons aardig geroerd, kan ik u zeggen. De huren gaan ook vanzelf omhoog de komende periode. Juist de schaarste beïnvloedt natuurlijk ook de gemiddelde huurprijs op de woningmarkt. Er is niet alleen sociale woningbouw, er zijn natuurlijk ook commerciële huren. Daar zit een aanzienlijk verschil tussen. Die zitten inmiddels op 82% in plaats van de 70% voor de sociale woningbouw. Dus ik heb zoiets van: die huren gaan vanzelf omhoog en we moeten nu gewoon integrale maatregelen nemen in plaats van ad-hocmaatregelen zoals dit kabinet die neemt en die ten koste gaan van kwetsbare groepen. Maatregelen overigens waarvan de Raad van State adviseert om ze niet naar de Kamer te sturen. Mijn partij vindt het ernstig dat blijkt dat de Belastingdienst zonder medeweten van de huurders in kwestie, vooruitlopend op iets wat nog niet besloten is, hun inkomensgegevens verstrekt aan verhuurders. Dat is in strijd met het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens en in strijd met de privacywetgeving. Het heeft ook met grote koppen in de krant gestaan het afgelopen jaar. Het is ook iets wat in onze ogen vooruitloopt op de realiteit van een nieuwe wet. Sterker nog, op basis daarvan worden nu al de huren verhoogd. En dan wordt straks die wet toegepast en gaan ze nog verder omhoog. Gevoelige informatie ligt zomaar op straat, en dat is voor mijn partij echt onacceptabel. Ik wil heel graag van de minister weten wat haar reactie hierop is, want wij kunnen hier moeilijk mee leven.

Het kabinet heeft al verschillende maatregelen genomen ten aanzien van de huursector en heeft daarmee de corporaties de mogelijkheid gegeven om de huren nu al stevig te verhogen. De voorganger van deze minister zei dat het allemaal wel los zou lopen en dat het niet waarschijnlijk zou zijn dat de huren nu ineens omhoog gegooid zouden worden. De eerste verhogingsronde is nu al ingezet. Corporaties in de Randstad en in de G4 hebben aangegeven de komende jaren de huren met 13% te willen gaan verhogen. Dat is gemiddeld een verhoging van € 55 per maand. De tweede ronde zal ook niet lang op zich laten wachten, omdat corporaties in 2014 ook nog eens een heffing zullen moeten gaan betalen en die willen ze natuurlijk ook compenseren. Hoe kijkt de minister hiertegen aan? Er lijkt namelijk een verhogingsslag gaande die wederom ten koste gaat van groepen die ons na aan het hart liggen.

De forse huurverhogingen, de bezuinigingen op de huurtoeslag en de beperkingen aan de inkomensgrens laten niet alleen de kleinste portemonnees de grootste rekening betalen maar zorgen ook voor onbalans en een verdere verstopping van de woningmarkt. Mijn vraag aan de minister is dan ook wanneer er een integrale woonvisie komt, een visie waaraan ze serieuze en verstandige besluiten kan koppelen.

De heer **Lucassen** (PVV): Ik hoor van de fractie van GroenLinks dat zij het idee van het kabinet ondersteunt om van mensen met een hoger inkomen meer huur te vragen teneinde de doorstroming te bevorderen, maar dat zij er een andere invulling aan geeft. Vanaf welk inkomen zou zij dan wel de huur willen verhogen? Op basis van welk percentage wil zij dat doen

en hoe zou zij dan willen omgaan met het aanleveren van de gegevens hiervoor?

De heer **Braakhuis** (GroenLinks): Deze discussie is nu gaande in mijn fractie. Als ik uw vraag beantwoord, zou ik vooruitlopen op wat er wordt besloten. Bovendien doe ik financiën. Ik ben betrokken bij de discussie, maar het is niet mijn portefeuille. Ik voel me hier dus niet op mijn plek om daar wat over te zeggen. We zijn er wel mee bezig en uiteindelijk komen er grenzen uit voort.

Dan de vraag over de privacywetgeving. Iets kan niet gebeuren zonder medeweten en inspraak van degene van wie de gegevens zijn. Dat is hier het geval. Pas als de huurders bij de inwerkingtreding van een wet vooraf geïnformeerd worden en er toestemming wordt gevraagd om hun gegevens door te geven, is er geen sprake van privacyschending. Dat is het antwoord, heel simpel.

De heer **Lucassen** (PVV): Ik zou toch graag wat meer willen weten. De heer Braakhuis maakt bezwaar tegen het kabinetsbeleid voor huurverhoging. Hij zegt zelf dat hij daar een alternatief voor heeft. Ik hoor graag welke kant dit ongeveer op gaat. Ik ben er namelijk heel nieuwsgierig naar.

De heer **Braakhuis** (GroenLinks): Nogmaals, ik ben een invaller en voel me daartoe niet gemachtigd. U moet die vraag aan mevrouw Voortman stellen als zij weer op deze plek zit.

De heer **Monasch** (PvdA): Voorzitter. De minister schrijft dat het kabinet streeft naar een gematigde huurontwikkeling. Ik heb de zin drie keer gelezen, maar het staat er echt: een gematigde huurontwikkeling. Als in een schaarstegemeente een woning met een huur van € 300 vrijkomt, mag de huur van de minister met 40% stijgen. Als een woning met een huur van € 400 vrijkomt, mag de huur met 30% stijgen. Als een woning met een huur van € 500 vrijkomt, mag de huur met 25% stijgen. Deze minister, dit kabinet, staat huurverhogingen toe van 25% tot 40%, exclusief huurharmonisatie, in schaarstegebieden. Toch durft dit kabinet te spreken van een gematigde huurontwikkeling. Meent de minister dit nu serieus of probeert ze ons ergens het bos in te sturen? Waarom schrijft de minister niet gewoon wat ze nastreeft? Door marktwerking toe te laten, mogen de huren namelijk flink stijgen. Dat is toch wat de minister en dit kabinet, met de steun van D66, voor ogen staat? Waarom geeft ze dit niet gewoon toe, in plaats van ons te proberen voor te houden dat er in 140 gemeenten in Nederland een gematigde huurontwikkeling zal plaatsvinden?

In de rapportage van Companen, op basis waarvan de minister haar huurbrief heeft geschreven en die bij de stukken zit, wordt op bladzijde 21 gesteld dat elke nieuwe woning voor een huurder duurder wordt dan de woning die hij bewoont. Men verhuist dus steeds minder. Dat is de conclusie in de rapportage die de minister ons toestuurt. Zie daar de verhuisboete waarnaar mijn fractie al vaak heeft verwezen. Huurders krijgen bij verhuizen een straf, een verhuisboete. Het gevolg is dat het aantal verhuizingen steeds verder afneemt. Ik hoor graag een reactie van de minister op deze conclusie.

Op bladzijde 29 van dezelfde rapportage staat dat corporaties de heffing niet zullen kunnen opbrengen omdat de mutatiegraad afneemt als gevolg van de aanzienlijk hogere huren die moeten worden betaald bij verhuizing. Ik hoor graag een reactie van de minister op deze stelling in haar eigen rapportage dat het aantal verhuizingen verder zal afnemen als gevolg van het kabinetsbeleid.

Om tijd te winnen zal ik de minister alleen kort verwijzen naar onze site [www.verhuisboete.nl](http://www.verhuisboete.nl). Daar kan zij allerlei ervaringen lezen die mensen hebben gehad met de maatregelen die zij heeft genomen.

Wij staan een ander huurbeleid voor, de huursombenadering, en worden hierin gesteund door woningcorporaties en de Woonbond. Het is misschien goed als D66 dit voor eens en altijd in haar oren knoopt. De fractie van D66 heeft namelijk tegen onze motie gestemd die we hier in de Tweede Kamer hebben ingediend. We vinden dat niet alleen nieuwe huurders de rekening gepresenteerd moeten krijgen van het beleid, ook de zittende huurders moeten hierbij betrokken worden. Uit de cijfers van de minister blijkt dat de huurharmonisatie sterk toeneemt, als gevolg van het inflatievolgend beleid. Er ontstaat volgens de rapportage van de minister zelf, een steeds grotere scheiding tussen de zittende en de nieuwe huurders. Wat vindt de minister van deze ontwikkeling? Waarom staat zij toe dat vooral de nieuwe huurders, de starters, de rekening van haar beleid moeten betalen?

Voor Huur op Maat verwijs ik naar de bijdrage van de heer Van Bochove. Er komen steeds meer berichten naar buiten over malafide verhuurmakelaars die zich bezighouden met de verhuur van koopwoningen. Je verhuurt je koopwoning en vervolgens blij je als eigenaar de energierekening voor de wietplantage van de huurder te moeten betalen. Zijn makelaars wel geëquipeerd of in staat om zich met deze tak van sport bezig te houden? Hoe voorkomt de minister dat verhuurders met malafide intenties binnen het kader van de Leegstandwet reguliere woningen als tijdelijke woningen aanbieden? We krijgen toch niet nog meer «Rotterdam-Zuid» via deze constructie?

Dan de € 43 000-maatregel. Ik beperk me tot de operatie van de Belastingdienst, «gluren voor de huren», die gesteund wordt door dit kabinet. Eerst hadden we de situatie bij het VUmc, waar Eyeworks en Reinout Oerlemans bekeken hoe het er met de patiënten aan toe ging, nu wordt zonder toestemming vooraf van de huurders bekeken wat ze verdienen. Het kabinet-Rutte, met minister Spies als Eyeworks, wordt opgezweept door Kees Verhoeven als de Reinout Oerlemans van D66. Als er maar betaald wordt ... Is het niet van het meest primaire fatsoen om eerst aan huurders te vragen of er gekeken mag worden naar hun inkomen? Is het niet het kabinet zelf dat deze vertraging heeft veroorzaakt? Het kabinet heeft het niet gered om het te regelen voor de zomer van vorig jaar. Nu zijn we driekwart jaar verder, is er ineens spoed en moeten de huurders het gelag betalen. Nu wordt er een noodvoorziening getroffen. Dat is toch de verantwoordelijkheid van het kabinet?

De heer **Verhoeven** (D66): Even een persoonlijk feit: ik ben natuurlijk op geen enkele manier te vergelijken met Reinout Oerlemans. Ik heb me net heel duidelijk uitgesproken tegen deze privacyschending door het kabinet. Daarnaast hebben we allerlei inhoudelijke voorstellen gedaan. Ik vind het dus een beetje onfatsoenlijk van de heer Monasch dat hij doet alsof wij voor privacyschending zijn.

De heer **Monasch** (PvdA): Ik merk dat de heer Verhoeven steeds grotere woorden en steeds krachtiger taal nodig heeft om zijn positie te bepalen. Dat is goed. De heer Oerlemans heeft zich uiteindelijk ook teruggetrokken, dus hoop ik dat de fractie van D66, in haar positie als ondersteuner van het huurbeleid van dit kabinet, de minister oproept om op haar schreden terug te keren en desnoods deze maatregel een jaar later in te laten gaan.

De **voorzitter**: De heer Verhoeven, tot slot.

De heer **Verhoeven** (D66): Ik heb nog een interruptie, toch? Dit was gewoon een persoonlijk feit.

De **voorzitter**: U hebt inderdaad nog een interruptie.

De heer **Verhoeven** (D66): Aan het einde van het betoog zal ik die gebruiken. Ik heb me tegen de plannen uitgesproken. De heer Monasch blijft zeggen dat ik ervoor ben, maar dat is een onjuiste weergave van de feiten en dat lijkt me niet handig.

De **voorzitter**: Dan is nu het woord aan de heer Lucassen.

De heer **Verhoeven** (D66): Ik heb ook nog een interruptie. Ik heb namelijk ook nog wel een paar inhoudelijke vragen aan de heer Monasch. Als je het betoog van de heer Monasch hoort, met allerlei bombastische straattaal, lijkt het alsof hij heel erg tegen huurverhoging is. Het klopt toch dat er in het verkiezingsprogramma van de PvdA staat dat er 2,8 mld. uit de huurmarkt gehaald moet worden om huurverhoging mogelijk te maken? Er staat zelfs letterlijk dat de PvdA de verhuurders meer ruimte geeft voor het verhogen van de huur. Dat staat in het verkiezingsprogramma. Dit sluit totaal niet aan bij de stoere straattaal van de heer Monasch.

De heer **Monasch** (PvdA): Het zou fijn zijn als de heer Verhoeven wat meer naar zijn voorman luistert, die een groot pleidooi voert voor het wegblijven van fact free politics.

De heer **Verhoeven** (D66): Bedoelt u nu Reinout Oerlemans?

De heer **Monasch** (PvdA): Ja! En zijn kornuiten ... De heer Verhoeven weigert te luisteren. Ik heb net gezegd dat wij pleiten voor een huursombenadering. Wij zien namelijk dat de sociale huursector achteruit kachelt omdat er onvoldoende investeringen mogelijk zijn. In ons verkiezingsprogramma hebben wij gezegd dat er een heffing mogelijk is. Deze heffing verdeelt echter de lasten over alle huurders. In het voorstel van D66 krijgen starters geen kans. Dat blijkt ook uit de rapportage van de minister. Nieuwkomers krijgen geen kans en als ze een kans krijgen, betalen ze een veel hogere rekening. Door dit huurbeleid wordt de rekening namelijk afgewenteld op de nieuwkomers. D66 zegt altijd op te komen voor de nieuwkomers, maar schuift vervolgens de rekening naar hen door. Wij kiezen voor een huursombenadering. Daarmee kun je bekijken of je op sommige plekken de huur kunt verlagen en op andere plekken kunt verhogen. In dit systeem zit een mooie bandbreedte. Het wordt ook gesteund door Aedes en de Woonbond. Daarom zeg ik tegen de fractie van D66: keer terug op je schreden en steun dat voorstel.

De heer **Verhoeven** (D66): Het is een vast patroon aan het worden dat de heer Monasch in vergaderingen van de vaste commissie voor Binnenlandse Zaken over wonen een draai maakt. Ook nu maakt hij een draai. Hij doet net alsof er nu een plan van de PvdA is dat niet in het verkiezingsprogramma staat. De heer Monasch kan nog 100 keer over de huursombenadering beginnen, maar ik wil graag een antwoord op mijn vraag of er in het PvdA-verkiezingsprogramma staat dat er 2,8 mld. aan huurverhogingen uit de huursector wordt gehaald. Als dat erin staat, ga ik ervan uit dat de heer Monasch daar nog steeds een voorstander van is.

De heer **Monasch** (PvdA): Natuurlijk sta ik voor ons verkiezingsprogramma. U weigert echter te luisteren. Wij hebben een pleidooi gedaan voor een huursombenadering die enigszins kan meedeinen met schaarste en die de rekening, naar beneden en naar boven, bij alle huurders neerlegt. Door het beleid van D66 betalen de starters de rekening voor het fatale huurbeleid. Hierdoor is de huurmarkt volledig komen vast te zitten.



De heer **Lucassen** (PVV): Voorzitter. Wij hebben kennisgenomen van de cijfers over de huurontwikkeling. De PVV heeft altijd als insteek gehad dat de huurstijging beperkt zou moeten blijven voor de huurders met de laagste inkomens. De huurstijging is ook beperkt gebleven tot de inflatie en de huurstijging inclusief harmonisatie is ook binnen de perken gebleven. Wij zijn blij met deze cijfers.

We hebben wel vragen over de invoering van de WWS-punten in relatie tot de energieprestaties. Deze zijn vorig jaar ingevoerd en de PVV-fractie was kritisch over het desbetreffende wetsvoorstel. Wij zijn absoluut niet tegen energiebesparing, maar wij vroegen ons af of die regeling inderdaad zou leiden tot een evenwicht tussen energiebesparing aan de ene kant en een verhoging van de huurprijs aan de andere kant. Hoe vaak wordt deze verhoging op basis van de energieprestaties toegepast? Zijn daar cijfers over? In hoeveel gevallen leiden deze energieprestaties tot een bevrozing, als er sprake is van een te laag energielabel om tot een verbetering te komen? Deze regeling zou moeten leiden tot extra investeringen van de woningcorporaties in de energieprestaties. Is dat terug te zien in de cijfers? Is er een evaluatie mogelijk om te kijken of de besparing op de energie inderdaad in evenwicht is met de puntenverhoging die is ingevoerd?

In een eerder debat hebben wij vragen gesteld over de problemen die ouderen ondervinden bij het verhuizen, vooral door de Brusselse regelgeving. Ouderen zitten vaak min of meer gevangen in een huis dat niet meer bij hen past, omdat de kinderen het huis uit zijn. Ze wonen in een groot huurhuis, misschien zelfs een duur huurhuis en willen verhuizen, maar steken bijvoorbeeld net boven de Brusselse grens uit. Is er beleid voor gemaakt? Zijn er berichten dat de woningcorporaties hier extra aandacht aan besteden binnen de 10% ruimte die ze daarvoor hebben? Wij krijgen in ieder geval veel mailtjes van bezorgde huurders die wel degelijk tegen dat probleem aanlopen.

Er is al veel gezegd over de doorstroming, vooral in de grote steden, in relatie tot het nieuwe kabinetsbeleid. Eén ding hebben we nog niet gehoord, namelijk het probleem van illegale onderhuur. Dat is wel degelijk een groot probleem in de grote steden. Het is echter heel moeilijk om hierover de cijfers boven water te krijgen. De Dienst Wonen van de grote steden is hiervoor verantwoordelijk, net als de corporaties. De woningcorporaties zijn echter niet altijd gebaat bij een harde aanpak van onderhuur, aangezien zij op die manier toch huur binnenkrijgen. Ik heb het idee dat zij er niet heel hard achteraan gaan. Ik ben wel benieuwd of de minister een idee heeft van de grootte van het probleem. Kan het Rijk een rol spelen in de aanpak hiervan of moeten we dat overlaten aan de gemeenten en de corporaties zelf?

Ik sluit af met de experimenten die door de minister interessant worden genoemd, waaronder het experiment in Amsterdam, eventueel in relatie tot het voorstel van de heer Verhoeven van de fractie van D66. Er wordt gewerkt met huurcontracten en een lokale verhoging van de huren. Hoe past dit binnen het kabinetsbeleid? Blijft in dit experiment ook de grens van € 43 000 gelden? Of worden bijvoorbeeld de grenzen aangehouden die D66 heeft voorgesteld? De heer Ossel van de PvdA-fractie in Amsterdam heeft dit experiment geïnitieerd. Welke grens stelt hij voor?

De **voorzitter**: We zijn toe aan de eerste termijn van de minister. Er zullen straks stemmingen tussendoor komen. Ik stel voor dat we proberen vandaag de eerste termijn van de minister af te maken. In de eerstvolgende procedurevergadering zullen we bekijken hoe we het vervolg het beste vorm kunnen geven.

Minister **Spies**: Voorzitter. Ik wil eigenlijk beginnen met een onderwerp dat officieel niet op de agenda staat, maar waarover veel leden vragen hebben gesteld of opmerkingen hebben gemaakt, namelijk de publicatie

in de Volkskrant van vandaag over het onderzoeksrapport van Kennedy Van der Laan. Ik ken dat rapport niet. Ik ken het alleen op basis van wat er vandaag in de Volkskrant is gepubliceerd. Toch heb ik er behoefte aan om er een paar opmerkingen over te maken, te meer daar er heel grote woorden zijn gebruikt die in mijn beleving geen recht doen aan de feiten. Om te voorkomen dat er grotere en nog meeslepender verhalen de ronde doen voordat wij het wetsvoorstel, hopelijk snel, plenair kunnen bespreken, zal ik een aantal feiten weergeven.

Wij hebben de Kamer een wetsvoorstel aangeboden dat erop gericht is om per juli aanstaande een huurverhoging van 5% mogelijk te maken. Ter voorbereiding daarop en onder voorbehoud van parlementaire goedkeuring, heeft de regering een aantal maatregelen getroffen om dat voorstel uit te kunnen voeren. Dat is niet ongebruikelijk. Het gebeurt op tal van manieren. In dit geval heeft de Belastingdienst een aantal voorbereidingen getroffen om dat wetsvoorstel per 1 juli effectief te kunnen laten zijn. Wat doet de Belastingdienst? De Belastingdienst checkt in de eerste plaats of een verhuurder die inkomensgegevens vraagt, gerechtigd is om deze inkomensgegevens te vragen. De Belastingdienst verstrekt een «ja», «nee», of «onbekend» op de vraag of er bij een bepaalde woning een inkomen aan de orde is dat hoger is dan € 43 000. Er liggen dus geen inkomensgegevens op straat. De verhuurders krijgen geen persoonlijke gegevens over de inkomens. Dit is een gebruikelijke handelwijze, die op verschillende vlakken ook voorkomt in de samenwerking tussen de Belastingdienst en de Sociale Verzekeringsbank of bij de Dienst Uitvoering Onderwijs. Wij hebben daarover advies ingewonnen bij het College Bescherming Persoonsgegevens. Wij hebben ook rekening gehouden met de opmerkingen van de Raad van State. In de nota naar aanleiding van het verslag zal exact te lezen zijn op welke punten het voorstel is aangepast en op welke punten wij rekening houden met de adviezen die wij hebben gekregen. De grote woorden die sommige leden van de Kamer over dit voorstel hebben gebruikt, staan dus naar mijn gevoel in geen verhouding tot de feiten. Deze feiten kunnen hopelijk snel in de Kamer worden besproken bij de behandeling van het wetsvoorstel.

De heer **Braakhuis** (GroenLinks): Is het gebruikelijk dat de Belastingdienst overgaat tot het verstrekken van informatie, al is het alleen maar «ja» of «nee», terwijl de wet nog niet van kracht is?

Minister **Spies**: Ik heb gezegd dat dit geen unieke situatie is. Samenwerking tussen de Belastingdienst en de Sociale Verzekeringsbank is bijvoorbeeld meer dan eens het geval geweest bij andere wetgevingstrajecten. Er is keurig netjes, conform de mogelijkheden die de wet daarvoor biedt, een ontheffing verleend door de staatssecretaris van Financiën om dit mogelijk te maken. Ik kan u de wetsteksten aanreiken, maar het leek me verstandig om de Kamer van enige feiten te voorzien, aangezien er misverstanden kunnen ontstaan op basis van publicaties en de woorden die de Kamer in de mond heeft genomen.

De heer **Braakhuis** (GroenLinks): Het zou fijn zijn als de minister een brief stuurt aan de Kamer met haar visie op deze zaak, als reactie op dat krantenbericht. Dan hebben we een doortimmerde reactie van het kabinet, met enige zwart-op-wit geruststelling hierover.

Minister **Spies**: Ik zou het op prijs stellen als ik het rapport niet alleen via de krant tot mij kan nemen, maar dat de Woonbond mij het ook ter beschikking stelt. Dan kan ik er in de nota naar aanleiding van het verslag zonder meer uitputtend op reageren. De Kamer heeft op 1 maart het verslag bij het wetsvoorstel ingediend. Het is onze ambitie om de vragen die daarin zijn gesteld, die voor een deel hierop betrekking hebben, zo snel mogelijk te beantwoorden.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Ik heb toch nog een vraag hierover. Het wetsvoorstel moeten wij nog behandelen. Het gaat wel degelijk om persoonsgevoelige informatie, ook bij de antwoorden «ja», «nee» of «onbekend». De minister baseert zich op een ontheffing. Hadden de huurders niet geïnformeerd moeten worden over het feit dat de Belastingdienst hun privacygevoelige informatie aan derden heeft verstrekt?

Minister **Spies**: Dat had niet gehoeven. Zowel de Wet bescherming persoonsgegevens als een aantal andere belastingwetten biedt deze mogelijkheid. Bovendien is gekozen voor een wijze die voor de huurders het minst belastend is. Dit is overigens in lijn met de adviezen die de Raad van State en het College Bescherming Persoonsgegevens eerder bij andere wetgevingstrajecten en bij dit wetgevingstraject hebben gegeven. Anders hadden alle huurders eerst aangeschreven moeten worden met het verzoek om hun inkomensgegevens beschikbaar te stellen aan de verhuurders. Dan was de operatie in termen van administratieve lasten veel ingewikkelder geweest dan nu het geval is. Nogmaals, het is niet uniek. Ik denk dat we dit buitengewoon zorgvuldig hebben gedaan. Ik vind het belangrijk om een aantal zaken zo feitelijk mogelijk weer te geven, in de hoop dat we op korte termijn over het wetsvoorstel van gedachten kunnen wisselen.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Ik vind het toch veel te gemakkelijk. Het was netjes en zorgvuldig geweest als het wetsvoorstel ons eerder was aangeboden, aangezien de minister persisteert in de invoeringsdatum van 1 juli. Dan hadden we het wetsvoorstel kunnen bespreken en vervolgens had men de huurder netjes, conform de Wet bescherming persoonsgegevens, om toestemming kunnen vragen voor het vrijgeven van privacygevoelige informatie. Het had in die volgorde moeten gebeuren. Ik vind – dat mag de minister gerust weten – dat de Kamer behoorlijk te kakken is gezet. Het wetsvoorstel is niet eerst besproken met de Kamer en er zijn zelfs al drie stappen verder gezet. Of dit wel of niet strijdig is met grondrechten en mensenrechten, zullen we zeker nog bespreken. Ik vind het prima dat de minister een uitgebreide reactie geeft op het rapport van Kennedy Van der Laan, maar ik vind dat eigenlijk ook te gemakkelijk. Daarom wil ik persisteren in mijn verzoek aan de minister om deze operatie stop te zetten en de invoeringsdatum van 1 juli op te schorten.

Minister **Spies**: Ik ben niet bereid om dit voorstel in te trekken of op te schorten en de voorbereiding van de inwerkingtreding te stoppen. Er is één moment waarop huurverhogingen doorgevoerd kunnen worden. We hebben daarover afspraken gemaakt in het regeerakkoord. Ik moet ervoor zorgen dat huurders en verhuurders zich tijdig voor kunnen bereiden op voorgenomen wijzigingen. Ik ben dus niet bereid tegemoet te komen aan de wensen van mevrouw Karabulut.

De heer **Monasch** (PvdA): De minister gaat voorbij aan de laksheid van het kabinet. Deze maatregel was bijna ingevoerd, maar haar voorganger kondigde rond 1 juli aan dat het kabinet het niet zou halen en dat de maatregel zou worden uitgesteld. Als er op dat moment een zorgvuldig wetgevingstraject was gestart, hadden we nooit in deze situatie gezeten. Dan waren huurders keurig geïnformeerd. Misschien zouden ze niet via allerlei brieven zijn geïnformeerd, maar er zou, naast het debat in de Kamer, zo veel discussie in de media zijn geweest, dat we ervan kunnen uitgaan dat 90% van de huurders ertoe bereid zou zijn. Het kabinet heeft willens en wetens besloten dit op zijn beloop te laten en pas te elfder ure met wetgeving te komen. Dan moet de minister de huurders of de Kamer niet verwijten dat er grote woorden worden gebruikt. De minister en dit kabinet zijn laks geweest. Bovendien gebeurt dit voor het eerst met deze groep. Deze groep is hier niet vaker mee in aanraking gekomen. Het gaat

echt om een wijziging van beleid, een totaal andere benadering in het huurbeleid. Het gaat om een nieuw precedent dat daardoor nog meer zorgvuldigheid vereist dan de andere gevallen waar de minister naar verwijst. Vindt de minister ook dat het kabinet laksheid valt aan te rekenen?

Minister **Spies**: Dat vind ik niet. Het voorstel is aan de orde geweest in de ministerraad van 19 juli vorig jaar en is voor advies aan de Raad van State aangeboden. Dit advies is gekomen op 4 november 2011. Vervolgens hebben wij het wetsvoorstel op 22 december 2011 bij de Kamer ingediend. De Kamer heeft de gelegenheid genomen om op 1 maart haar schriftelijke inbreng te leveren. Het voorbereidingstraject heeft plaatsgevonden tussen 19 juli en 22 december en in die periode is het voorstel ook langs de Raad van State gegaan. Dat noem ik niet laks.

De heer **Monasch** (PvdA): Als we dan toch met data pingpongen: het besluit was al eerder genomen. In oktober 2010 is er een regeerakkoord afgesloten waarin dit voorstel is opgenomen. Als de ministerraad pas in juli 2011 hierover een eerste besluit neemt, terwijl al bekend was dat de invoering moeilijk zou zijn, moet de minister niet tegen de Kamer zeggen dat deze er twee weken te lang over heeft gedaan om dit te bespreken. Het kabinet is gewoon te laat begonnen en is laks geweest. Nu zijn de huurders het kind van de rekening, omdat ze opeens worden geconfronteerd met een gluuroperatie van de Belastingdienst.

Minister **Spies**: Volgens mij was het een betoog en geen vraag. Nogmaals, het wetsvoorstel is vorig jaar op 19 juli in de ministerraad aan de orde geweest. Op 4 november hebben we het advies van de Raad van State gekregen en op 22 december heeft het wetsvoorstel de Kamer bereikt. Ik bestrijd dus met verve dat het kabinet bij dit wetgevingstraject achterover heeft geleund en daarbij niet de nodige voortvarendheid heeft betracht.

De heer **Verhoeven** (D66): Ik sluit me aan bij de genoemde punten. Ik vind het ook nogal wat. De minister verwijt de Kamer grote woorden, maar ik zou het kabinet heel discutabele daden willen verwijten. Ik denk dat het goed is dat de minister reageert op dit rapport. Zij stelt dat zij goed zit en dat het kabinet niet op de zaken is vooruitgelopen. Het heeft zorgvuldig gehandeld. Schrijf dat dan op in een brief en stuur deze naar de Kamer, maar zet tot die tijd geen onomkeerbare stappen. Laten we ervoor zorgen dat hierover snel een debat kan worden gevoerd. Dat moeten we toch gewoon kunnen doen? Deze helderheid wil volgens mij iedereen.

Minister **Spies**: Ik heb net al gezegd dat ik, zodra ik het rapport heb, daar graag zo snel mogelijk op reageer. Ik zal dit doen in de nota naar aanleiding van het verslag dat de Kamer op 1 maart heeft uitgebracht. Ik ben van plan om dat op heel korte termijn te doen en dan kunnen we het debat hervatten.

De heer **Verhoeven** (D66): Tot die tijd gebeurt er dus niets op het gebied van alles wat maar riekt naar het schenden van grondrechten van mensen en het overtreden van privacyregels? Daar moeten we namelijk toch echt heel terughoudend in zijn. Dat is de minister hopelijk wel met mij eens.

Minister **Spies**: Ik ben niet van plan om de voorbereidingen die op dit moment worden getroffen, stop te zetten. Ik heb de Kamer overigens al eerder gemeld dat we hiermee aan de slag zouden gaan. Ik zie dus werkelijk niet waarom ik nu moet stoppen met de voorbereiding. Ik hoop

dat we straks een wetsvoorstel hebben dat door de Kamers zal worden aanvaard en dat in werking kan treden op het moment dat dit is voorzien. Ik kom nu aan de overige vragen. Ik ga de sprekers af en dan kom ik ongetwijfeld bij onderwerpen die door meer dan één spreker aan de orde zijn gesteld. De heer Van Bochove is verrast en blij – als ik het goed heb begrepen – met ons antwoord op de vraag over onzelfstandige woonruimte. Ik denk dat we er toch nog wat preciezer over moeten confereren. Mijn conclusie is niet dat we voor nieuwe objecten en bestaande onzelfstandige woonruimtes zo snel mogelijk de huurtoeslag mogelijk moeten maken. De Kamer heeft met mijn voorganger al uitgebreid gediscussieerd over het aanvalsplan voor studentenhuusvesting. Ik heb begrepen dat er in november in de Kamer veel waardering is geuit voor het feit dat er een convenant is gesloten om het aanbod van studentenhuusvesting op korte termijn fors te verhogen. Mijn voorganger heeft toegezegd te bekijken of de verhuurders van onzelfstandige woonruimte niet hoeven mee te doen aan de verhuurheffing die nog moet worden ingevoerd. Die toezegging is in mijn beleving gedaan. Daarover zijn eerder met de Kamer afspraken gemaakt.

De heer **Van Bochove** (CDA): Ik ken die toezegging, maar ik zie de inlossing van die toezegging nog graag tegemoet. Zij heeft namelijk nog geen inhoud gekregen. Ik laat me dus nog niet met een dode mus blij maken of het bos insturen.

Ik heb echter iets anders aan de orde gesteld. Het ministerie heeft altijd gezegd dat het privacyvraagstuk het grote probleem was, maar dat is nu helemaal van de baan. Het probleem dat er altijd was, het enige anker waarvoor de minister ging liggen, namelijk de privacyaspecten, is nu dus opgelost. Daar ben ik blij mee. Daarom heb ik gevraagd nu met het voorstel te komen. De Kameradvocaat heeft namelijk nadrukkelijk gezegd dat het voor een bepaalde categorie wel kan, maar daar hoor ik de minister niet over.

Minister **Spies**: Op dat punt heeft de heer Van Bochove gelijk. Er waren overigens nog andere punten die het toekennen van huurtoeslag voor onzelfstandige woonruimte moeilijker maken. Het heeft te maken met allerlei uitvoeringstechnische vraagstukken en ga zo maar door. De invulling van de toezegging over de huurheffing komt dit najaar gewoon naar de Kamer, als onderdeel van het totale voorstel.

De heer **Van Bochove** (CDA): Mijn voormalige collega Depla en ik hebben alle andere problemen al getackeld en voor de minister opgelost, samen met de huisvestingsorganisaties. Dat hebben we in eerdere debatten al met haar voorganger gewisseld. Die problemen zijn dus ook al van tafel. De minister zegt dat ze er toch niets aan zal doen. Dat betekent dat we nog eens moeten nadenken over initiatieven op dit punt. Klopt het dat ze er niets meer aan zal doen?

Minister **Spies**: Ik ga in ieder geval de toezeggingen van mijn voorgangers invullen.

Dan kom ik bij de huurharmonisatie en de huurontwikkeling. Het is goed om te kunnen constateren, met de heer Van Bochove en anderen, dat de huur zich het afgelopen jaar ongeveer conform de inflatie heeft ontwikkeld. We hebben deze gematigde huurontwikkeling afgesproken en ik denk ook dat we deze over 2011 werkelijkheid hebben zien worden. Gegeven de omstandigheden is dit voor alle betrokken partijen, huurders en verhuurders, een prestatie van formaat. Ik denk dat het vooral voor de huurders een mooi resultaat is.

De heer Verhoeven heeft hierbij ogenblikkelijk aandacht gevraagd voor het feit dat de verhuurders daardoor beperkte ruimte hebben om investeringen te doen. Hij heeft zelf een aantal voorstellen gedaan om

daarvoor meer ruimte te geven. Het is echter goed om in dit debat te constateren dat er in 2011 een gematigde huurontwikkeling heeft plaatsgevonden. Dit gebeurt overigens niet voor het eerst. Eigenlijk is dit traject al de afgelopen vijf à zes jaar door opeenvolgende kabinetten ingezet en gerealiseerd.

Betekent dit dat we nu moeten ingaan op voorstellen zoals dat van mevrouw Karabulut om het inflatievolgend huurbeleid los te laten en in plaats daarvan een huurstijging van maximaal 1,3% mogelijk te maken? Dat lijkt me niet. We hebben een inflatievolgend huurbeleid afgesproken en daar wil ik mij aan houden.

De heer Monasch heeft hier nog een voorstel voor een huursombenadering aan verbonden. Dat is een heel andere benadering dan de benadering waarvoor aan het begin van deze kabinetsperiode is gekozen. Ook aan dit voorstel zitten plussen en minnen en de heer Monasch zal begrijpen dat ik dus niet zomaar halverwege de rit van koers zal veranderen. Ik houd vast aan het inflatievolgend huurbeleid. De huursombenadering had een alternatief kunnen zijn, maar er is uitdrukkelijk niet voor gekozen. Overigens is het niet zo dat deze benadering ogenblikkelijk alle vraagstukken oplost. Ik weet – dat weet de heer Monasch net zo goed als ik – dat Aedes en de Woonbond daarover constructief in gesprek zijn. Ze lijken elkaar iedere keer te naderen, maar vervolgens worden ze het niet eens over de invulling van het een en ander. Om hier te veronderstellen dat hierover overeenstemming bestaat, doet dus, in mijn beleving, niet helemaal recht aan de feiten.

Mevrouw **Karabulut** (SP): De minister schetst hier een eenzijdig beeld. Het beleid was inderdaad inflatievolgend, maar ik heb, evenals anderen, duidelijk gemaakt dat veel mensen fors meer betalen door de huurharmonisatie, de aanpassing van het energielabel en het onzalige plan van de WWS-punten. De minister zegt dat er voor het komende jaar weer een inflatievolgend huurbeleid zal worden uitgevoerd. De lonen zijn echter vorig jaar achtergebleven. Als je er daadwerkelijk voor wilt zorgen dat de huren op niveau blijven en de mensen voldoende te besteden houden, moet je uitgaan van een huurstijging van 1,3%. Wil de minister op zijn minst de mogelijkheden hiertoe onderzoeken?

Minister **Spies**: Nee, dat wil ik niet. We hebben een inflatievolgend huurbeleid afgesproken en daar houd ik mij aan. Het beeld dat mevrouw Karabulut schetst over de lonen, is niet voor iedereen in Nederland breed aan de orde. De lonen in de marktsector en in de zorg zijn het afgelopen jaar nog behoorlijk gestegen. De lonen in het onderwijs en bij de overheid blijven achter bij die in de markt en in de zorg, maar om nu zonder meer te stellen dat een inflatievolgend huurbeleid voor iedereen dus leidt tot koopkrachtverlies, is niet helemaal conform de feiten.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Het zijn gemiddelden. Het geldt wel degelijk voor zowel het bedrijfsleven als de overheid. Ik denk dat het deze minister niet is ontgaan dat we in een heuse crisis verkeren en dat de kabinetsplannen leiden tot een forse koopkrachtdaling. De minister van Sociale Zaken heeft hierover ook al zijn zorgen uitgesproken. Is de minister dan op zijn minst bereid om te onderzoeken waar de mogelijkheden liggen en hoe het een en ander voor de verschillende groepen zal uitpakken?

Minister **Spies**: Wij hebben binnen het huurbeleid, met de huurtoeslag, allerlei mogelijkheden om tegemoet te komen aan individuele situaties. Dat is de praktijk en dat blijft de praktijk. Ik heb inderdaad ook mijn zorgen over de koopkracht. Zeker. Dat betekent echter niet dat wij binnen de wet van de grote getallen nu ineens ... Ik hoor de stemmingsbel.



De **voorzitter**: Dit is inderdaad de stemmingsbel. Als wij nu stemmen, zullen we rond 14.50 uur terug zijn. Ik stel voor om na het stemmen terug te komen en dan te overleggen over het vervolg. Om 15.00 heeft de minister namelijk een ander overleg.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Ik heb een ordevoorstel. Kunnen we niet gewoon nu afspreken dat we een nieuwe datum prikken voor de tweede termijn?

De **voorzitter**: Ik stel voor dat de minister de vragen dan zo veel mogelijk schriftelijk beantwoordt.

Mevrouw **Karabulut** (SP): We kunnen toch een ander moment kiezen om dit AO af te ronden?

De **voorzitter**: Ik wijs er wel op dat de minister nu halverwege haar eerste termijn is met nog veel onbeantwoorde vragen. U vindt dat zelf geen probleem?

De heer **Verhoeven** (D66): Ik heb liever dat de vragen schriftelijk worden beantwoord.

De **voorzitter**: Ik begrijp echter dat de Kamer niet in meerderheid hecht aan een brief. Dan stel ik voor om het overleg nu te beëindigen. We zullen een nieuwe datum prikken en dan zullen we beginnen met waar we nu zijn gebleven.