

Vergaderjaar 2013–2014

**27 926**

**Huurbeleid**

**Nr. 227**

## **VERSLAG VAN EEN ALGEMEEN OVERLEG**

Vastgesteld 17 juli 2014

De algemene commissie voor Wonen en Rijksdienst heeft op 14 mei 2014 overleg gevoerd met Minister Blok voor Wonen en Rijksdienst over:

- **de brief van de Minister voor Wonen en Rijksdienst d.d. 5 november 2013 over mogelijkheden voor investeringen in de vrije huursector door institutionele beleggers (Kamerstuk 32 847, nr. 97);**
- **de brief van de Minister voor Wonen en Rijksdienst d.d. 11 december 2013 over de toezegging over huursomontwikkeling per inkomensgroep (Kamerstuk 27 926, nr. 211);**
- **de brief van de Minister voor Wonen en Rijksdienst d.d. 25 maart 2014 over huur en inkomen (Kamerstuk 27 926, nr. 216);**
- **de brief van de Minister voor Wonen en Rijksdienst d.d. 4 april 2014 over huisvesting vergunninghouders (Kamerstuk 32 271, nr. 31);**
- **de brief van de Minister voor Wonen en Rijksdienst d.d. 11 april 2014 over implementatie hervormingsagenda woningmarkt (Kamerstuk 32 847, nr. 119);**
- **de brief van de Minister voor Wonen en Rijksdienst d.d. 11 april 2014 over regelgeving voor het tijdelijk huren van woonruimte (Kamerstuk 27 926, nr. 218);**
- **de brief van de Minister voor Wonen en Rijksdienst d.d. 14 april 2014 over inkomensafhankelijke huurverhoging 2014 (Kamerstuk 27 926, nr. 219);**
- **de brief van de Minister voor Wonen en Rijksdienst d.d. 30 april 2014 over de gevolgen van de PvdA-plannen voor de huursector (Kamerstuk 32 847, nr. 120);**
- **de brief van de Minister voor Wonen en Rijksdienst d.d. 13 mei 2014 met de kabinetsreactie over huurverhoging (Kamerstuk 27 926, nr. 220).**

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

De voorzitter van de algemene commissie voor Wonen en Rijksdienst,  
De Rouwe

De griffier van de algemene commissie voor Wonen en Rijksdienst,  
Van der Leeden

**Voorzitter: De Rouwe**  
**Griffier: Van der Leeden**

Aanwezig zijn zeven leden der Kamer, te weten: Fritsma, Karabulut, Knops, Van der Linde, Monasch, De Rouwe, Verhoeven,

en Minister Blok voor Wonen en Rijksdienst, die vergezeld is van enkele ambtenaren van zijn ministerie.

Aanvang 10.30 uur.

De **voorzitter**: Welkom bij dit algemeen overleg van de algemene commissie voor Wonen en Rijksdienst. Op de agenda staat het onderwerp woningmarkt en huursector. Wij hebben dit AO gepland tot maximaal 13.30 uur; eerder mag ook, maar later lukt niet. Ik heb geen overleg met de leden gehad, maar ik ken ze een beetje en zij zijn altijd blij met vijf minuten spreektijd. Ik stel die nu dus ook voor voor de eerste termijn. Volgens mij moet dit voldoende zijn. Lopen we netjes in de pas, dan ben ik wat makkelijker, lopen we uit, dan word ik wat strenger. Ik heet de Minister welkom evenals de ondersteuning en iedereen die meekijkt en/of meeluistert. Als eerste geef ik het woord aan de heer Fritsma, die spreekt namens de PVV.

De heer **Fritsma** (PVV): Voorzitter. Dit overleg gaat onder meer over de inkomensafhankelijke huurverhoging. Daar valt ook nu weer heel veel over te zeggen en te vragen. Het verhaal is bekend: om de staatskas te spekken, is er een heffing opgelegd aan verhuurders. Zij halen dat geld op bij de huurders. Die huurders worden dus opgezadeld met draconische huurverhogingen en de effecten daarvan worden steeds duidelijker. Honderdduizenden huurders leven in armoede en door het woonakkoord zal dit aantal volgens de Woonbond stijgen tot maar liefst 890.000 huurders. Niemand mag dit laten gebeuren en de PVV roept het kabinet daarom nogmaals op om het niet te laten gebeuren. Gebleken is dat de verhuurdersheffing en aanverwante huurverhogingen gewoon onverantwoord zijn en daarom blijft de PVV het kabinet oproepen om er een streep door te trekken.

Tot dat moment moet de werking van het systeem in ieder geval veel eerlijker worden gemaakt. Zo krijgen huurders heel gemakkelijk een huurverhoging aan de broek, maar als het inkomen op grond waarvan zij die huurverhogingen kregen onder de betreffende limiet zakt, moeten zij zelf een voorstel indienen voor huurverlaging. Dit moet natuurlijk anders. De verantwoordelijkheid voor het verlagen van de huur als het inkomen daalt, moet niet bij de huurder liggen, maar moet standaard bij de corporaties komen te liggen. Ik vraag de Minister om daarvoor te zorgen. Het is belangrijk om op te merken dat niet alleen de partijen van het woonakkoord verantwoordelijk zijn voor alle ellende; veel woningcorporaties zijn er ook verantwoordelijk voor. Zij kunnen namelijk veel meer doen om te bezuinigen op de eigen bedrijfslasten. Echter, het broodnodige snijden in eigen vet gebeurt helaas niet of nauwelijks. Uit recent onderzoek van De Persdienst blijkt namelijk dat maar liefst twee derde van alle corporaties de huren maximaal verhoogt. Hoe beoordeelt de Minister dit feit? Er is vaak gepraat over de noodzaak voor corporaties om de eigen bedrijfsvoering te verbeteren, maar nu blijkt andermaal dat daar in de praktijk bitter weinig van terecht komt. De vraag is dus wat de Minister gaat doen om de corporaties veel dichter op de huid te zitten wat dit punt betreft.

In dit kader moeten we natuurlijk ook kijken naar het schaamteloze graaigedrag van veel corporatiebestuurders. Veel corporatiebestuurders verrijken zichzelf en verdienen zwaar boven de balkenendenorm, terwijl zij

hun huurders de armoede in jagen. Dat is een wanstaltige situatie die hopelijk snel verandert.

De schaarste aan betaalbare huurwoningen komt voor een groot deel ook door het veel te soepele Nederlandse asielbeleid. Op de agenda vandaag staat een brief over dit onderwerp, waarin de Minister aangeeft dat ongeveer 1 op de 30 vrijgekomen sociale huurwoningen naar toegelaten asielzoekers gaat. Bij deze druk op de woningvoorraad zijn andere nieuwkomers, zoals de vele mensen die in het kader van gezinsvorming en gezinshereniging naar ons land komen, dus nog niet eens meegeteld. Ziet de Minister de voortdurende druk die asielzoekers en andere immigranten op de woningvoorraad zetten ook als een probleem? De PVV blijft in ieder geval aangeven dat onze verzorgingsstaat inclusief ons mooie huisvestingssysteem niet samengaat met de voortgaande massa-immigratie. Ik hoop dat het kabinet en de andere partijen ook snel tot dit inzicht komen.

Aangezien de punten met betrekking tot de woonmarkt volgende week aan bod komen, kan ik het hierbij laten, voorzitter.

De **voorzitter**: Dank u wel, mijnheer Fritsma. We wachten die punten met spanning af. Er is inderdaad volgende week een AO over de koopmarkt. Het woord is aan de heer Van der Linde, die spreekt namens de VVD.

De heer **Van der Linde** (VVD): Voorzitter. De onderkant van de Nederlandse woningmarkt is structureel verstoord. Woningcorporaties hebben jarenlang geïnvesteerd in allerlei zaken die weinig te maken hebben met wonen, en voor zover ze wel met wonen te maken hadden, is er veel geïnvesteerd in relatief riantere woningen. Daardoor zitten huurder aan de bovenkant van de sociale huursector eigenlijk te goedkoop voor wat ze krijgen en hebben zij geen prikkel om door te stromen. In het allergeedkoopste segment is er juist weinig gebouwd. Mensen die echt zijn aangewezen op sociale huur staan jarenlang op de wachtlijst. Krijgen ze uiteindelijk een woning, dan is deze relatief duur.

Deze scheefgroei wordt veroorzaakt en versterkt door een reeks maatregelen waar de Kamer zelf debet aan is, zoals het woningwaarderingstelsel (WWS), dat te weinig rekening houdt met vraag en aanbod ter plaatse. Buiten de Randstad maakt dit woningen duur, terwijl ze in sommige steden veel te goedkoop zijn. Daarnaast hechten we wel erg veel aan verworven rechten van mensen die al lang niet meer passen in de doelgroep voor sociale huur.

Ik werd vorige week aangesproken door een boze VVD-kiezer, een mevrouw die best wel wilde doorschuiven, maar die in het segment net boven de sociale huur überhaupt niets kon vinden. Deze mevrouw sloeg de spijker op de kop: juist in het segment met een huur van € 700 tot € 1.000 per maand is er de afgelopen jaren veel te weinig bijgebouwd. Er is daar sprake van een kip-of-eiprobleem; de investeerders blijven weg omdat zij valse concurrentie van de corporaties krijgen en de corporaties gaan door omdat de investeerder wegblijven. Wat de VVD betreft is het dan ook tijd om op de huurmarkt aan een paar cruciale knoppen te gaan draaien, om zo vraag en aanbod dichterbij te brengen.

We zijn dan ook blij met het voorliggende pakket. Er wordt een duidelijke grens getrokken tussen het domein van corporaties en dat van particuliere verhuurders, en de corporaties gaan weer terug naar hun kerntaak; het realiseren van betaalbare woningen voor mensen met een kleine portemonnee. Dat schept meteen duidelijkheid voor de investeerders die we zo graag willen hebben. Dit is niet alleen een liberale agenda, zoals de Woonbond beweert, het is ook een stap om de beschikbaarheid van betaalbare woningen voor mensen met een kleine portemonnee te verzekeren. Nogmaals, de VVD is blij met het pakket: de bevroering van de liberalisatiegrens, de duidelijke WOZ-component en de garantie aan investeerders dat woningen niet terugzakken in sociale huur. Ook zijn wij

blij dat de passendheidstoets terugkomt. Vooral blij zijn we met het voorstel van de Minister betreffende tijdelijke huur. Daarmee zijn we er echter nog niet; er blijft voldoende te regelen. Ik wijs op de brief van Tjerk Kroes over de manier waarop wij de pensioenfondsen aan boord kunnen krijgen om te investeren in de woningmarkt. Deze brief is heel duidelijk. Er zijn weinig formele belemmeringen, maar het ontbreekt vooral aan geschikte investeringsmogelijkheden in Nederland. Kroes heeft het over inflation linked securities. Is daar de overheid voor nodig, of kunnen corporaties dat zelf?

Wat we wel zelf kunnen doen, is het bevorderen van de verkoopbaarheid van complexen. Wil de Minister daarover nadenken? Dan gaat het met name over de grens van 10%, die heel cruciaal is om een woning te kunnen aanwijzen als sociaal dan wel niet sociaal. We begrijpen dat de Nederlandse Investeringsinstelling (NII) in aantocht is. Daar hoorde ik Minister Kamp tenminste over. We kunnen ook wat doen aan de bureaucratie. Ik wijs op een uitspraak van het gerechtshof in den Bosch tegen a.s.r. De rechter vindt dat elke huurverhoging boven inflatie moet worden voorgelegd aan de huurdersvertegenwoordiging, ook als die verhoging gewoon landelijk beleid is. A.s.r. wilde de huur met 4% verhogen. Dat is landelijk beleid. Deze verhoging is door de rechter echter afgewezen omdat er geen overleg had plaatsgevonden. Is dat nog van deze tijd? Moeten we niet eens kijken naar de wet op het overleg huurders verhuurders om te bezien of we dit kunnen stroomlijnen?

The proof of the pudding etc. We draaien aan de knoppen en we weten dat alle doorlooptijden op dit gebied heel lang zijn. Kunnen wij nu voor onszelf een helder doel gaan stellen? Als we willen dat er een grotere vrijhuursector komt, kunnen we daar dan binnen een termijn van drie tot vijf jaar een streefpercentage voor stellen? Het is tenslotte erg fijn om te weten met zijn allen waar we naartoe willen werken.

Ten slotte. Snelheid en duidelijkheid. Investeerders, corporaties en bouwers willen heel graag weten waar zij aan toe zijn. Hoe sneller wij dit proces afronden, hoe beter.

De **voorzitter**: Dank u wel. De heren Knops en Verhoeven en mevrouw Karabulut hebben vragen. Ik weet niet wie er als eerste aan de beurt is, u schoot als paddenstoelen uit de grond.

De heer **Verhoeven** (D66): Ladies first.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Dank u wel, mijnheer Verhoeven. Het is fijn om weer even in deze commissie te mogen zijn. De woordvoerder van de VVD-fractie spreekt over betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen voor mensen met de laagste inkomens, terwijl de praktijk juist uitwijst dat die betaalbaarheid zwaar onder druk staat. 700.000 huurders leven nu al op of onder de armoedegrens en dat aantal zal met 200.000 groeien vanwege onder andere de huurverhogingen. Wat is de oplossing van de heer Van der Linde daarvoor?

De heer **Van der Linde** (VVD): In de eerste plaats bestrijd ik dat aantal van 200.000. Er wordt op dit moment enorm gegoocheld met cijfers. Natuurlijk, alles wordt duurder en de huren gaan omhoog, maar we hebben juist een stelsel afgesproken waarin het scheidwonen wordt aangepakt en er juist aan de onderkant mensen worden ontzien. Het is wel een punt dat de beschikbaarheid van de allergeoedkoopste woningen onder druk staat. Daar willen we dan ook iets aan doen.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Ik wijs de VVD-fractie op de vele voorbeelden van mensen die werkelijk waar hun vaste lasten, waaronder de huur, niet meer kunnen betalen. Deze voorbeelden hebben de VVD-fractie ongetwijfeld ook bereikt en zullen die blijven bereiken. In naar ik meen

EenVandaag of een van de andere nieuwsprogramma's kwam een meneer aan het woord die zijn huur niet meer kan betalen en die ook niet meer naar de dokter gaat. Ook zijn tandartskosten kan hij niet meer betalen, waardoor zijn gezondheid schade lijdt. Deze meneer heeft ook nog eens kinderen. Hij kan de vaste lasten en basisbehoeften zoals eten en een dak boven je hoofd, niet meer betalen. Ik merk dat de VVD-fractie daarvoor wegkijkt.

Dan mijn tweede punt.

De **voorzitter**: Nee, mevrouw Karabulut, geen punten. U hebt zo dadelijk uw eigen inbreng. Daarin maakt u uw punten. U stelt nu een vraag. Dit was bovendien al een vervolgvraag.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Mijn vervolgvraag is hoe de heer Van der Linde ervoor gaat zorgen dat de woningen daadwerkelijk beschikbaar komen voor de mensen met de laagste inkomens en dat de wachtlijsten worden opgelost. Wat zijn zijn doelstellingen?

De heer **Van der Linde** (VVD): Ik heb die uitzending gezien. Het betrof een uitzending van de EO over een meneer die het zwaar heeft, die moet rondkomen van € 70 per week. Ik vind mij erover op dat dit wordt gespeeld over de band van de huur, terwijl dit niets te maken had met huur. Deze meneer had een ander probleem. Hij zat waarschijnlijk in de schuldsanering, want anders hoeft je niet rond te komen van € 70 per week. Het verhaal vertelde niet waarom hij in de schuldsanering zat, maar die schuldsanering had niet te maken met de huur waarmee deze meneer op dit moment geconfronteerd wordt.

De heer **Knops** (CDA): De heer Van der Linde ging snel voorbij aan het punt hoe hij of de PvdA op het idee is gekomen om de liberalisatiegrens vast te zetten op € 699 en wat de argumenten daarvoor waren. Misschien kan de heer Van der Linde ons een kijkje in de keuken geven hoe dit in één keer op tafel is komen liggen.

De heer **Van der Linde** (VVD): Ik weet niet hoever de heer Knops in de keuken wil kijken, maar voor ons is belangrijk dat het duidelijk is voor investeerders waar hun terrein begint en dat van de corporatie ophoudt. Het bevriezen van de liberalisatiegrens helpt daar enorm bij. Dat is wel iets anders dan het bevriezen van allerlei andere dingen. We hebben het dus niet over het bevriezen van de huur, maar over de vraag waar het speelveld voor de commerciële investeerders begint. Ik ben dus erg voor dat bevriezen. We doen dit maar voor een paar jaar, we kunnen immers niet over ons graf heen regeren, maar ik denk dat we er een enorm goede stap mee zetten, die ook door het CDA ondersteund zou moeten worden.

De heer **Knops** (CDA): Dat is nog maar de vraag. De aannames die ten grondslag liggen aan deze maatregel zijn nog vaag en moeten nog blijken. De heer Van der Linde stelt er zelf vragen over aan de Minister. De vraag of deze liberalisatie een idee was van de VVD, van de heer Van der Linde, of van de PvdA, van de heer Monasch, houdt mij nog bezig. De heer Monasch kwam ermee naar buiten, maar het zou misschien meer een idee van de VVD geweest kunnen zijn.

De heer **Van der Linde** (VVD): De heer Monasch is ermee naar buiten gekomen en ik heb het warm ondersteund.

De heer **Verhoeven** (D66): De heer Knops slaat aan op een interessante situatie, namelijk dat de club van de private investeerders heel blij is met de PvdA en dat de club van de woningcorporaties, Aedes, heel erg blij is met de VVD. Dat is de omgekeerde wereld.

Ik heb vragen over een punt dat de heer Van der Linde níét heeft genoemd, namelijk het verleggen van de inkomensgrens naar € 38.000. Deze maatregel zit ook in het pakket. De private woningbouwers schrijven dat dit voor hen een heel slechte maatregel is, die zeker niet zal bijdragen aan de bouw van meer woningen in de vrije sector van de huurmarkt, iets wat de heer Van der Linde juist graag wil. Kan hij uitleggen waarom de VVD nu opeens voorstander is van een inkomensgrens van € 38.000? Het is toch een maatregel die indruist tegen alles wat de VVD wil?

De heer **Van der Linde** (VVD): Misschien mag ik eerst even een reactie geven op de opmerking over Aedes. In de vier maanden dat ik woordvoerder ben op dit dossier, heb ik de heer Calon van Aedes nog nooit ontmoet; ik ken hem alleen uit de krant. Ik kan dus weinig zeggen over het hoe en wat.

De grens van € 38.000 komt uit een motie die de brede steun van de Kamer had. De VVD was er niet voor, dus de heer Verhoeven mag dat uitleggen als iets wat wij prijs hebben gegeven.

De heer **Verhoeven** (D66): Dat is altijd goed om te horen. Dan heb ik nog een ander punt. De privatewoningbouwers schrijven ook dat zij zich zorgen maken over de huursombenadering. Het scheefwonen zou daarmee niet meer worden aangepakt. De VVD en D66 zijn het over veel dingen oneens, maar we zijn het erover eens dat scheefwonen in Nederland moet worden aangepakt, zodat een sociaal woningbeleid mogelijk is en mensen met een laag inkomen in de goedkope huizen kunnen wonen. Echter, de maatregel betreffende de woonsombenadering dreigt ertoe te leiden – de maatregel moet nog uitgewerkt worden – dat het scheefwonen niet meer goed wordt aangepakt. Hoe gaat de heer Van der Linde dat voorkomen?

De heer **Van der Linde** (VVD): Het zit hem inderdaad in de uitwerking; daar heeft de heer Verhoeven gelijk in. Overigens, ook als je de grens op € 38.000 legt, is er nog een heel groot cohort mensen dat scheefwoont. Daar kunnen we onze pijlen dus op richten.

De **voorzitter**: U mag zich verheugen in veel reacties, mijnheer Van der Linde, want ik zie nu dat ook de heer Fritsma nog een interruptie heeft.

De heer **Fritsma** (PVV): De VVD-fractie brengt de huurverhogingen steeds in verband met de aanpak van scheefwonen, maar dat is natuurlijk onzin. Waarom geeft de VVD niet gewoon toe dat die verhogingen een ordinaire lastenverzwaring zijn om de staatskas te spekken? Dat is namelijk de achtergrond van de huurverhogingen, veel meer dan de aanpak van scheefwonen, die bovendien op deze manier ook niet gaat lukken.

De heer **Van der Linde** (VVD): Ik wijs de heer Fritsma erop dat er voor de groepen die het echt nodig hebben straks meer huurtoeslag is. We denderen in enkele jaren van een huurtoeslag van 2,5 miljard naar een huurtoeslag van meer dan 3 miljard. Dat lijkt me overtuigend genoeg.

De heer **Fritsma** (PVV): Het enige wat overtuigend genoeg is, is dat huurders die huurverhogingen van 4% tot 6,5% gewoon niet kunnen opbrengen. Het doel van die huurverhogingen is, nogmaals, gewoon een platte lastenverzwaring, het spekken van de staatskas met veel geld. Het zou de VVD-fractie sieren als zij dat gewoon toegeeft.

De heer **Van der Linde** (VVD): We leven in een beschaafd land. We vinden het van belang dat mensen op een nette manier kunnen wonen. Dat geldt voor de VVD net zo hard als voor elke andere partij. Daar kun je vervolgens allerlei percentages en prijzen aan hangen. Ik vind de

verhogingen die nu wordt doorgevoerd voor mensen die in een woning wonen die van gemeenschapsgeld is gebouwd, alleszins te rechtvaardigen.

De heer **Knops** (CDA): Voorzitter. Het is interessant om te zien dat de VVD nu een pleidooi houdt voor en bijna enthousiast is over de forse toename van de huurtoeslag, terwijl fractievoorzitter Zijlstra juist van alle toeslagen af wil. Het kan verkeren.

De voorstellen die door de heer Monasch, mede namens zijn collega van de VVD, zijn gedaan en die zijn omarmd door de Minister, roepen toch een aantal vragen op. Zo ligt de vraag op tafel wat nu echt de gevolgen zijn van deze maatregelen. Zijn er überhaupt aannames over wat dit gaat betekenen? Of is het meer een schot voor de boeg in de trant van: geef het een kans, laten we het eens proberen en dan kijken we wel of het alle problemen die we hebben, oplost? Immers, als de liberalisatiegrens wordt vastgelegd en niet wordt gekoppeld aan een liberalisatieverbod, dan neemt het aantal sociale huurwoningen af. De wachtlijsten voor die woningen kunnen dan weer langer worden. De vraag is dus hoeveel woningen er meer worden geliberaliseerd door dit voorstel, in de aanname van de initiatiefnemers van dit voorstel. Heeft de Minister, die deze plannen van de coalitie omarmd heeft, tot doel om daarmee de gereguleerde sector te verkleinen?

Hier komt bij dat de groep die een beroep doet op een sociale huurwoning groter is geworden door de stijging van de inkomensgrens; de heer Verhoeven noemde het al. Wat er dan allemaal gebeurt, weten wij niet en ik denk dat de initiatiefnemers het ook niet weten. Het is echter wel interessant om het te monitoren. Ik ben benieuwd wat de Minister ervan vindt en hoe hard de verwachtingen zijn die de Minister erover heeft. Met andere woorden: leidt dit tot de gewenste effecten, of is het gewoon een ondoordachte maatregel om zowel de PvdA als de VVD op dit punt weer hand in hand te laten doorlopen?

Het kaartspel van het uitruilkabinet gaat gewoon door, de PvdA gericht op ophoging van de inkomensgrens, de VVD, bij monde van de heer Monasch, op de aftopping van de liberalisatiegrens. Tezamen is het nog onduidelijk wat er gebeurt. Wat betekent dit beleid bijvoorbeeld voor de huuropbrengsten van de corporaties, die overigens de grote verhuurderbelasting waar de heer Fritsma het over had, nog moeten betalen? Wat betekent het voor het investeringsvermogen van corporaties voor de komende jaren? Het zijn niet echt maatregelen waarvan de economie een oppepper zal krijgen. Ik hoor graag wat de Minister hiervan vindt en hoe hij dit beoordeelt ten aanzien van de investeringscapaciteit maar ook ten aanzien van het vermogen van corporaties om de lasten die zij al hebben, te betalen.

Ik kom te spreken over de betaalbaarheid van de huren. Over dit thema is in de Kamer al een aantal keren breed gesproken. De huren stijgen fors en corporaties maken in overgrote meerderheid gebruik van de mogelijkheden die zij volgens de wet nu hebben om de huren te verhogen. Bij de hoogste inkomensgroepen wordt – de heer Fritsma zei het al – bijna alles verhoogd en bij de lagere inkomensgroepen twee derde. De corporaties doen dit niet voor de lol; zij zullen toch die verhuurdersbelasting moeten betalen. Uiteindelijk is de interessante vraag wat er gaat gebeuren op het vlak van het individu. Wat betekent deze maatregel voor individuele huurders die nu jaar op jaar deze verhoging krijgen?

Ik ben blij dat de Minister de toezegging herhaalt om bij de begroting terug te komen op dit onderwerp en op de koopsector, een onderwerp dat vandaag niet aan de orde is. Ik wil hem echter wel vragen of hij onze zorgen ten aanzien van de betaalbaarheid deelt. Of zegt hij dat er geen probleem is en dat het allemaal goed komt? Als de maatregelen negatiever zouden zijn dan de Minister denkt, is hij dan bereid om aanvullende maatregelen te nemen?



Ik kom te spreken over het voorstel om tijdelijke huurcontracten in te voeren. De markt heeft hier lange tijd om gevraagd. Op zichzelf is mijn fractie er positief over. Als dit helpt om een aantal problemen in de markt op te lossen, zijn wij ervoor. Ik vraag mij wel af wat de intentie betreffende de reikwijdte van de Minister is bij de invoering van deze maatregel. Is de Minister het met ons eens dat je dit systeem zou moeten inzetten in gebieden waar dit probleem zich voordoet en dat je niet moet streven naar een generiek tijdelijk huurcontract? Dat laatste zou bovendien het hele huurrecht beïnvloeden c.q. aantasten.

Wij stellen wel twee voorwaarden bij deze maatregel. Wat ons betreft moeten we de effecten monitoren. Dat zou je eigenlijk moeten doen bij iedere beleidsmaatregel. We hebben aan het begin gezegd dat wij dit kabinet steunen op de punten die leiden tot verbetering in de woningmarkt. Die insteek willen we ook nu hanteren, maar wel met de vraag aan het kabinet om te monitoren wat de effecten zijn van het invoeren van deze maatregel. Leidt de invoering inderdaad tot de positieve effecten die van tevoren verondersteld werden? Ook is van belang dat het geen verplichting mag worden; het moet altijd een keuze zijn om deze contracten te hanteren en daarmee een aandeel te hebben in de verbetering van de woningmarkt.

Tot slot een punt dat ook in eerdere debatten aan de orde is geweest, namelijk de verzorgingshuizen en corporaties, dus het vastgoed van de woningcorporatie in de zorg. Op dit moment doemt daar een groot aantal problemen op. Veel complexen komen leeg te staan en de hypotheeklasten kunnen niet meer worden opgebracht. In een aantal publicaties is al gesuggereerd dat dit zou kunnen leiden tot faillissementen van zorginstellingen. Op 19 november vorig jaar hebben wij dit probleem in een debat aangekaart en daarbij een motie ingediend, die met uitzondering van de VVD door de gehele Kamer is gesteund. In deze motie wordt de regering opgeroepen om de problemen te inventariseren. Wij hebben nog geen reactie op deze motie ontvangen. Ik wil graag weten hoe het ermee staat. Dit is namelijk iets, zeker in combinatie met de maatregelen die het kabinet genomen heeft, wat als een boeggolf voor ons uit wordt geduwd en wat mogelijk ook gevolgen kan hebben voor de borging van corporaties. In die zin is het ook in dit debat zeer relevant om de risico's die wij daar mogelijk lopen, vroegtijdig in beeld te krijgen. Ten slotte wil mijn fractie graag helderheid over de waarschuwing van de directeur van het WSW, dat de overheid nog voor een verrassing kan komen te staan, aangezien er sinds 1999 een overeenkomst tussen de overheid en corporaties bestaat waarin staat dat de overheid niet zomaar kan beslissen om de capaciteit van verzorgingshuizen te verminderen. Indien een andere bestemming minder oplevert, dient de overheid het verschil te betalen en als een pand wordt verkocht, moet de overheid het bedrag aanvullen tot de boekwaarde. Kloppen deze beweringen? Zo ja, was dit dan bij de Minister bekend? Heeft de Minister al een idee over wat voor soort bedragen het gaat? Heeft hij hier al rekening mee gehouden?

Mevrouw **Karabulut** (SP): Voorzitter. De Minister heeft een heel mooie portefeuille. Het onderwerp wonen, een basisbehoefte, is een van de belangrijkste onderwerpen voor mensen. Wonen is een basisrecht; een dak boven je hoofd heb je nodig om verder je werk te kunnen doen, om gezellig te kunnen doen met je kinderen. Een fijne buurt is een belangrijk onderdeel van je sociale leven. Ik zie dat de Minister, die ik al een tijdje op afstand volg, zijn portefeuille met veel plezier doet.

Ik maak mij echter wel heel grote zorgen over de richting die het opgaat. Mijn ex-collega Paulus Jansen, van wie wij gisteren afscheid hebben genomen, had in dit verband een prachtig mooi voorstel gedaan: laten we van de belasting die de Minister de corporaties oplegt en die hij dus via die corporaties bij de huurders weghaalt, een investeringsverplichting en een inspanningsverplichting maken, zodat het geld ten goede komt aan de

economie, aan de bouwvakkers, maar ook aan de investering van meer betaalbare woningen. Is hierover gesproken in kabinetsverband, ook met de Minister van Sociale Zaken gezien het werkloosheidsprobleem dat we hebben?

Met de coalitiepartijen en de gedogers is ervoor gekozen om toch een heffing van 1,7 miljard op te leggen. Volgens mij komen we zo steeds verder af te staan van het doel om meer betaalbare woningen voor iedereen te krijgen, terwijl dit doel toch breed gedeeld wordt. De heffing in combinatie met de huurverhogingen – de corporaties moeten het immers ophoesten – leidt tot onbetaalbaarheid. Mensen komen in de schuldsanering vanwege werkloosheid en onvoldoende inkomen en dat heeft te maken met de onbetaalbaarheid van bijvoorbeeld wonen en zorg. Mensen komen in de schuldsanering terecht. Alle cijfers en alle nieuwsitems die we daarover hebben gezien, wijzen uit dat de huurverhogingen voor honderdduizenden Nederlanders simpelweg niet meer op te brengen zijn. Is dit de richting die de Minister op wil? Heeft hij hierover overleg gevoerd met Staatssecretaris Klijnsma, die zegt armoede te willen bestrijden en schulden te willen voorkomen? Immers, door deze ontwikkeling belanden grote groepen mensen juist in de schuldsanering. Mijn oproep aan de Minister is dan ook: kijk nu het nog kan naar een alternatief en zorg ervoor dat de huurstijging vanaf volgend jaar niet doorgaat.

Een ander punt in dit verband betreft de mensen die de maximale huurverhoging van 6,5% hebben gehad die vorig jaar is doorgevoerd, maar die nu een inkomensverlies hebben vanwege werkloosheid. Moeten zij dit jaar de huurverhoging betalen en vervolgens maar bezwaar maken? Of is de Minister bereid om ervoor te zorgen dat er in deze gevallen automatisch een huurverlaging plaatsvindt?

Ik ben benieuwd naar de reactie van de Minister op het gegeven dat woningbouwcorporaties 43% minder aanvragen voor nieuwbouwvergunningen hebben gedaan. Wat betekent dat? Ziet de Minister dat dit gat gevuld wordt door anderen, door particulieren? De redenatie is dat zolang je alles maar vrijmaakt en aan de markt overlaat, de investeerders wel komen en investeren in betaalbare woningen, maar tot nu toe zie ik alleen maar het tegendeel.

Er is besloten – ik weet nog steeds niet waarom – door collega Monasch van de Partij van de Arbeid om de liberalisatiegrens te bevroren. Heel even dachten wij «yeah, de huren worden niet verhoogd», maar dat bleek niet het geval. De liberalisatiegrens wordt bevroren. Wat gaat dit in de praktijk betekenen? Hoeveel woningen meer zullen geliberaliseerd worden? Hoeveel woningen minder komen beschikbaar voor de lagere inkomens en de middeninkomens? Waarom is überhaupt gekozen voor deze maatregel? Kan de Minister mij uitleggen waarom hij dit voorstel van de coalitiepartijen heeft omarmd? Hoe moet deze maatregel bijdragen aan meer betaalbare woningen? Aedes zegt dat zijn capaciteit voor investeringen met 2 miljard zal verminderen. 2 miljard minder investeringscapaciteit, dat betekent nogal wat. Kan de Minister daar een reactie op geven? Mijn laatste punt betreft het flexhuren. We hadden al de flexcontracten. «Flexcontracten» is een mooie, verhullende term voor onzeker werk. Nu wil de Minister op zelfstandige grond het mogelijk maken dat je flexhuurcontracten krijgt voor twee jaar. Dat betekent onzekerheid over de woonsituatie. Dat is iets wat we niet nodig hebben. Ik vraag de Minister dan ook om niet voor deze vorm te kiezen. Ik zie niet welk probleem we ermee oplossen. Sterker nog, ik voorzie een grotere onzekerheid in wonen.

De heer **Monasch** (PvdA): Voorzitter. Vorig jaar rond deze tijd rondde de Kamer de laatste debatten af over de veranderingen op de koopmarkt. Het betrof een groot pakket, waarbij het taboe op de hypotheekrenteaftrek werd geslecht en de aflossingsvrije hypotheek, het zogenaamde huren

van de bank, verdween. Bezitsvorming, aflossen en minder aftrek waren kernwoorden in deze operatie.

Nu, een jaar later, kunnen ook op de huurmarkt structurele veranderingen niet uitblijven. De fractie van de Partij van de Arbeid in de Tweede Kamer ziet in het pakket maatregelen dat vandaag wordt besproken, goede mogelijkheden voor een sterkere sociale huursector en het begin van de nieuwe, vrije huursector die Nederland ontbeert. Samen met de hervormingen op de koopmarkt werken we zo aan een zeer noodzakelijke reset van de Nederlandse woningmarkt.

De heer **Knops** (CDA): Ik sla even aan op «sterkere sociale huursector» en volgens mij deed mevrouw Karabulut dat ook, want ook zij heeft een interruptie. Sterkere sociale huursector: dat zijn heel mooie woorden. Het leek wel een pr-show waar de heer Monasch mee begon en die wilde ik eigenlijk niet onderbreken, maar ik doe het nu toch maar even. Wat betekenen de effecten van de maatregelen die door de heer Monasch zijn voorgesteld, het verhogen van de inkomensgrens en het aftoppen van de liberalisatiegrens, voor dat versterken van de sociale huursector? Hoe kan de sociale huursector worden versterkt als corporaties minder kunnen investeren? Dat kan dan toch niet waar zijn?

De heer **Monasch** (PvdA): De Minister heeft een heel pakket voorgesteld waarover wij moeten oordelen. Ik begrijp dat de heer Knops over één onderdeel daarvan vast wil discussiëren, maar ik wil het hele pakket eigenlijk toelichten. Een van de punten die wij een versterking vinden van de sociale huursector, is het verhogen van de inkomensgrens naar € 38.000. Dat is buitengewoon belangrijk en dat is ook direct gekoppeld aan de reden dat wij het belangrijk vinden om de liberalisatiegrens een tijdje op € 699 te houden. Als iemand € 38.000 verdient, moet je uitrekenen wat hij mee naar huis neemt. We hebben juist op dit punt heel veel positieve reacties gekregen van huurders. Als je € 38.000 verdient, kom je ongeveer met € 1.800 netto thuis. Als je ongeveer met € 1.800 netto thuiskomt, is € 700 huur al bijna te veel voor je maandelijkse lasten. Er is dus een heel duidelijke koppeling tussen de verhoging van de inkomensgrens en wat mensen kunnen betalen. Wij denken dat € 699 voor mensen met een inkomensgrens tot € 38.000 – dat is dus de doelgroep – bedragen zijn die goed met elkaar in verbinding staan.

De heer **Knops** (CDA): Ik begrijp dat de heer Monasch enthousiast is over het ophogen van de inkomensgrens; die debatten hebben we al gevoerd. Dat andere punt begrijp ik echter veel minder, juist omdat het aanbod van huurwoningen in de sociale huursector weleens veel kleiner zou kunnen worden, zodat de doelgroep waarvoor de heer Monasch zegt op te komen, tekort wordt gedaan.

De heer **Monasch** (PvdA): Ik denk niet dat het aanbod veel kleiner zal zijn. Dat is maar een aanname die wild door alle heen scheert. Op dit moment kunnen de woningcorporaties, als zij zouden willen, al 1 miljoen van de 2,4 miljoen woningen die zij bezitten, liberaliseren. Dat doen ze echter niet, omdat zij heel duidelijk zien dat zij een sociale taak hebben. Het is dus doemdenken dat ik niet herken.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Dan blijft de vraag staan hoe het aantal betaalbare woningen vergroot zal worden door onder andere het vastzetten van de liberalisatiegrens, en wat de doelstelling daarin is.

De heer **Monasch** (PvdA): Met het gevaar dat ik zo meteen in herhaling verval omdat veel van deze antwoorden ook in mijn betoog staan en ik die zo meteen dus keurig naar voren zal brengen, het volgende. Een van de belangrijke punten betreffende dit onderwerp is dat de Donnerpunten

verdwijnen en dat er een huursombenadering komt waarin onder andere de maximalisatie van de huurharmonisatie zit. Dit moet mevrouw Karabulut aanspreken, want we hebben daar in het verleden samen in opgetrokken. Het klinkt vrij technisch, maar het betekent in gewoon Nederlands dat als woningen vrijkomen, corporaties niet meer zomaar de huur van elke woning mogen verhogen met het aantal Donnerpunten dat erin zit, maar dat het gemaximeerd moet zijn in het totaal van de huurharmonisatie. Dat leidt er dus toe dat de capaciteit van betaalbare huurwoningen eerder vergroot wordt dan verkleind. Zo zie je dus dat het een samenhangend pakket is.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Dat was mijn vraag niet. Dat de heer Monasch zijn pakket samenhangend vindt en «joepie» roept, begrijp ik, anders zou hij het niet voorstellen. Mijn vraag is echter waar dit toe moet leiden. Hoeveel meer betaalbare woningen voor de middengroepen gaat het hele pakket echter opleveren, dat is mijn concrete vraag.

De heer **Monasch** (PvdA): Als je het de komende drie jaar laat doorstijgen, zouden we praten over huren van € 750 à € 760 voor mensen die € 38.000 verdienen. Dat vindt de PvdA te veel. Ik denk dat je goed moet kijken naar de betaalbaarheid van woningen, dat is een van de kernwaarden van de sociale huursector. Daarom ben ik ook heel blij met de aangenomen motie van de heer Knops en Verhoeven. Als je naar de betaalbaarheid kijkt, moet je je op een gegeven moment afvragen wat mensen die € 38.000 verdienen, nog kunnen betalen. Wij krijgen bovendien veel reacties dat het eigenlijk nog veel te veel is.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Er is sprake van een misverstand.

De **voorzitter**: Nee, mevrouw Karabulut.

Mevrouw **Karabulut** (SP): De heer Monasch suggereert nu dat hij de huren voor de middengroepen befrist. Dat is echter beslist niet het geval.

De **voorzitter**: U bent buitengewoon behendig in een derde interruptie ...

Mevrouw **Karabulut** (SP): Nog even los van het feit dat het geen antwoord is op mijn vraag.

De **voorzitter**: ... waarvoor mijn complimenten, maar u krijgt een tweede termijn om in te koppelen wat u wilde inkopen.

De heer Verhoeven heeft het woord voor een interruptie.

De heer **Verhoeven** (D66): Bij wijze van uitzondering sluit ik mij aan bij wat mevrouw Karabulut nog wilde zeggen. Het is namelijk wel waar wat zij zegt. Ook ik ben bang dat de heer Monasch met zijn voorstel de huurders voor het lapje houdt. Inderdaad, vanaf het moment dat dit voorstel naar buiten kwam, is steeds het gevoel opgeroepen dat de huren bevroren zouden worden. De heer Monasch zegt het nu weer: als we dit niet zouden doen, stijgen de huren door. Laten we hier echter over één ding duidelijkheid scheppen en eerlijk zijn tegen alle mensen: dit is geen maatregel om de huren te bevroren. De huren stijgen met deze maatregel gewoon door. Het is niet handig om te doen alsof dat niet zo is en om mensen het gevoel te geven dat dit dé oplossing is voor de woningmarkt.

De **voorzitter**: En nu uw vraag.

De heer **Verhoeven** (D66): Inderdaad, voorzitter, maar soms heeft een vraag een korte inleiding nodig om hem nog beter begrijpelijk te maken voor degene die hem gaat beantwoorden.

De **voorzitter**: In dit geval is die al gemaakt door mevrouw Karabulut, dus u gaat nu gewoon tempo maken.

De heer **Verhoeven** (D66): Ik nam wat spreektijd over van mevrouw Karabulut. Het idee om de liberalisatiegrens te bevriezen is uitermate kritisch beoordeeld door zowel de Woonbond, die voor de huurder staat, als Aedes, de woningcorporatieclub. De beleggers zijn er echter wel blij mee. Waarom is de PvdA dan zo blij met dit voorstel, dat eigenlijk indruist tegen de wensen van haar achterban?

De heer **Monasch** (PvdA): Het is een samenhangend pakket. Je zult zien dat corporaties juist aan de bovenkant van de sociale huursector veel gematigder zullen omgaan met de huurstijgingen, omdat zij nu eenmaal zijn aangewezen op de huursombenadering. Nu voert men een stijging over de hele linie gewoon in één keer door. Vanaf volgend jaar echter gaan de corporaties een veel gericht huurbeleid ontwikkelen. Dat betekent dat de huurstijging aan de bovenkant van de sector veel gematigder zal zijn en dat corporaties veel meer kijken waar de goedkopere huren zitten die ze wat moeten optrekken, zodat niet alleen de nieuwkomers worden ontzien maar ook de mensen die nu eigenlijk al te veel huur betalen. Deze mogelijkheid heb je met de huursombenadering. Het verhaal dat de heer Verhoeven schetst, begrijp ik, maar het slaat heel erg op de huidige situatie en dit pakket werkt juist toe naar een situatie in de toekomst. Ik merk steeds dat veel collega's maar ook mensen buiten de Kamer zeggen: ja maar, zo werkt het niet. Precies, daarom gaan we het veranderen, zodat het beter en anders gaat werken in de toekomst.

De **voorzitter**: Dank u wel. Heeft de heer Verhoeven nog een korte vervolgvraag?

De heer **Verhoeven** (D66): Ja, een heel korte. Als ik een lange vraag stel, krijg ik een lang antwoord, dus ik ga nu een korte vraag stellen, om zo te proberen, een kort antwoord te krijgen. Is het toch niet goed als de heer Monasch in dit debat gewoon duidelijk bevestigt dat het bevriezen van de liberalisatiegrens niet het bevriezen van de huur is, oftewel dat de huren gewoon door kunnen stijgen, door de € 700 heen als je de liberalisatiegrens op € 699 bevriest? Kan hij bevestigen dat de huurstijgingen die we hebben vastgesteld en die door de woonakkoordpartijen nog iets zijn gedempt, gewoon door die € 700 heen kunnen? Dan is dat duidelijk voor iedereen die huurt.

De heer **Monasch** (PvdA): Voor bestaande gevallen geldt dat zeker. Dat is ook nooit door ons ontkend. Wij hebben altijd gezegd dat het gaat om de liberalisatiegrens. Dat zal dus betekenen dat bij de toewijzing van nieuwe gevallen daarmee rekening wordt gehouden. Nogmaals, door het hanteren van de huursombenadering zullen corporaties nog meer gaan nadenken over de vraag of zij juist in dat segment de huren wel moeten verhogen. Ik verwacht daar een sterk temperend effect van. Voorzitter. De Minister beschrijft in de brief de hoofdlijnen van de novelle. We komen daar natuurlijk uitgebreid over te spreken bij de wetsbehandeling, maar ik heb nu alvast een aantal opmerkingen om de positie van de Partij van de Arbeid te markeren. Decorporatiesector is en blijft voor de PvdA van vitaal belang voor onze volkshuisvesting. Die corporatiesector zal zich meer moeten concentreren op de sociale huursector, waarbij leefbaarheid en investeringen in maatschappelijk vastgoed evenals gemengde wijken in achterstandswijken en op het platteland tot de taken

blijven behoren. De Minister kondigt financiële restricties aan om de verliezen op commerciële avonturen van corporaties ten laste van de huurders – ik herhaal: ten laste van de huurder – in de sociale huursector te voorkomen. Ook dat lijkt ons een goede zaak.

Verder komt er ruimte voor corporaties om een woonvennootschap te beginnen, een maatschappelijke onderneming gericht op taken die niet onder de verantwoordelijkheid van de corporatie kunnen vallen voor wat betreft haar kerntaken. Ook daarin zien wij nieuwe kansen om meer te kunnen doen op het gebied van stedelijke ontwikkeling en plattelandsontwikkeling.

Wij steunen ook de inzet om de democratische controle op corporaties te vergroten. De gemeente krijgt meer te zeggen over de corporaties.

Gemeente en corporaties moeten voortaan weer bindende en controleerbare afspraken maken op het gebied van woonvoorraad, toewijzingsbeleid en investeringen.

Tot slot voor wat betreft de novelle: er komt er een einde aan de grootschaligheid. De menselijke maat moet terugkeren, zodat corporaties hun werk weer moeten concentreren op hun taken in hun eigen thuisregio. Met deze voorstellen geeft het kabinet invulling aan voor ons belangrijke punten uit het regeerakkoord.

Dan kom ik op het huurbeleid zelf. Betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen voor huurders is voor ons een belangrijk ijkpunt in het toetsten van de voorliggende plannen. We zijn zeer verheugd dat de inkomensgrens voor sociale huurwoningen omhooggaat naar € 38.000. Het is goed dat de botte Donnerpunten verdwijnen. Er komt ook een «rem op het liberaliseren van sociale huurwoningen» zo lezen we in de stukken van het kabinet. Meer mensen hebben op die manier toegang tot een betaalbare sociale huurwoning.

De PvdA is het eens met het kabinet dat voorkomen moet worden dat mensen in betalingsproblemen geraken omdat zij in een te dure huurwoning terecht zijn gekomen, de zogenaamde dure scheefwoners. Daarom willen we er samen met het kabinet naar streven dat er in de toekomst beter wordt opgelet bij de toewijzing van een woning, iets wat op dit moment nauwelijks gebeurt. De woning moet beter passen bij het inkomen van de huurder. Het kabinet komt met nieuwe regels om een betere toewijzing mogelijk te maken. Wanneer denkt het kabinet dit voorstel naar de Kamer te kunnen sturen? Zijn er al mogelijkheden om de huidige praktijk al te verbeteren? Is er bijvoorbeeld overleg over met Aedes en de Woonbond? Eerder vroegen wij de Minister naar mogelijkheden om in het geval van bijvoorbeeld schuldsanering een tijdelijke huurverlaging voor individuele gevallen mogelijk te maken. De Minister zou deze mogelijkheden onderzoeken. Hoe staat het daarmee?

Het kabinet stelt een nieuw woningwaarderingssysteem voor. Met dit nieuwe WSW, in combinatie met de invoering van de huursombenadering, het afschaffen van de Donnerpunten en het vergroten van de rol van gemeenten, beschermen we de sociale huursector veel beter tegen ongeremde prijsstijgingen. Vrijkomende woningen zullen veel minder in huur kunnen stijgen en minder woningen zullen kunnen worden geliberaliseerd, onder andere doordat het totale bedrag waarmee de huren van vrijkomende woningen mogen stijgen, huurharmonisatie, wordt gemaximeerd. Dat is goed voor doorstromers en voor nieuwkomers. Kleinere woningen zullen minder in huur stijgen dan in de oorspronkelijke kabinetsplannen, door een andere WOZ-berekening.

We hebben hier een aantal vragen bij. Kan de Minister aangeven hoe de opbouw van de huursom er in de komende jaren globaal uit zal zien? Graag een indicatie van het percentage van de jaarlijkse maximale huurstijging boven inflatie. Ook krijgen wij graag een indicatie wat de hoogte zal zijn van het maximum percentage van de huurharmonisatie. Het kabinet stelt voor om ruimte in de sociale huursector te maken voor starters, door tijdelijke huurcontracten mogelijk te maken. Dit is een wens

van onder meer bestuurders in Utrecht en Amsterdam. Ik ben zeer benieuwd hoe de heer Jansen hier als oud-collega mee omgaat in zijn nieuwe positie als wethouder. Wij kunnen deze voorstellen onder een aantal strenge voorwaarden steunen. Wij gaan ervan uit dat dit instrument wordt ingezet in gebieden waar schaarste is en waar de doorstroming gebrekkig is. Ook gaan we ervan uit dat het om een beperkt, duidelijk omschreven deel van de voorraad gaat. Bovendien moet te allen tijde duidelijk zijn dat dit instrument aanvullend is; het huidige huurrecht, met contracten voor onbepaalde tijd, blijft de kern van ons stelsel. Tot slot verwachten wij dat verhuurders bij het ontwikkelen van deze tijdelijke contracten in nauw overleg met gemeenten en huurdersorganisaties beleid ontwikkelen, zodat na afloop van een dergelijk contract er voldoende mogelijkheden zijn om door te kunnen stromen. Een dergelijke maatregel kan dus niet zonder duidelijke visie op het lokale voorraadbeleid. Ik krijg graag een reactie op deze punten van de Minister. Het kabinet stelt maatregelen voor om Nederlandse pensioenfondsen en beleggers te verleiden om meer te investeren in de markt van de nieuwe vrijehuursector. Het bedrag van de liberalisatiegrens wordt daarom voor een drietal jaren bevroren, onder andere doordat inkomens van meer dan € 38.000 niet meer kunnen betalen. Daarnaast stelt het kabinet voor, in lijn met de motie-Visser/Monasch, om nieuwe vrijesectorhuurwoningen te beschermen. De woningen die de komende vijf jaar gebouwd worden, moeten in een apart register komen, zodat zij niet door waardeverandering bijvoorbeeld in het gereguleerde segment terecht kunnen komen, waardoor beleggers meer verleid kunnen worden om in dit segment te gaan bouwen. Wij hebben begrepen dat dit register pas in 2016 van kracht zal zijn. Wat betekent dat voor de bouwplannen die op dit moment al op de tekentafel liggen? Kunnen die, ook al is de woning nog niet gerealiseerd, al wel in aanmerking komen voor dat register? Is het mogelijk om een tijdelijke voorziening te treffen, zo dat niet zou passen binnen het huidige stelsel van het BW? Het zou immers zonde zijn als beleggers anderhalf jaar zitten wachten totdat het register er is. Veel liever hebben wij dat zij op basis daarvan morgen besluiten om tot bouw over te gaan. Tot slot heb ik nog één opmerking over de brief van de Minister van 4 november 2013. De Minister verwijst naar opmerkingen van de heer Kroes in het kader van de commissie Alternatieve Financieringsarrangementen Woningmarkt (II). Ik doel op de passage over de verkoopbaarheid van woningcomplexen. De Minister verwijst daar ook naar in zijn brief van 25 maart jongstleden, die merkwaardig genoeg vandaag niet geagendeerd staat. Dat is misschien iets om in de volgende procedurevergadering nog even op terug te komen. Ik haal deze brief er toch even bij. In de brief van november, maar ook in die van maart staat dat de Minister eventueel met nadere voorstellen komt over de verkoopbaarheid van complexen. Hij wacht concrete voorstellen af. Voor de PvdA mag duidelijk zijn dat wij deze voorstellen zullen beoordelen op de vraag of het wenselijk is in het kader van het beleid voor huurders, corporaties en gemeentes. Het kan geen operatie zijn om extra opbrengsten mogelijk te maken, om bepaalde rijksheffingen te betalen dan wel om het laaghangende fruit makkelijker aan de markt te verkopen.

De **voorzitter**: Mevrouw Karabulut heeft nog een vraag. Eerlijk is eerlijk, we hebben vooraf niet afgesproken hoeveel interrupties er mogen worden gepleegd. Als het een korte interruptie is, mag het.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Mijn vraag gaat over de betaalbaarheid van wonen. Op dit moment zitten zo'n 700.000 huurders rond de armoedegrens en dat aantal groeit alleen maar. Wat zijn de plannen van de Partij van de Arbeid? Is de Partij van de Arbeid ervoor dat wij kijken naar wat mensen kwijt zijn aan wonen en dat we de betaalbaarheid weer gaan

regelen? De belangrijkste veroorzaker van die armoede is natuurlijk die huurverhoging.

De heer **Monasch** (PvdA): Dat is een terecht punt van zorg, die ook bij ons leeft. Om te beginnen heeft het kabinet besloten dat er een fors budget beschikbaar wordt gesteld om de koopkrachteffecten van die huurverhoging zo veel mogelijk weg te nemen. Dat budget loopt op tot 425 miljoen. Verder heeft het kabinet vorig jaar, toen een bezuiniging op de huurtoeslag dreigde vanwege overschrijdingen, voor het eerst in vele jaren besloten 100 miljoen extra uit te trekken uit de koopkrachtenveloppe, om daarmee de eventuele nadelige effecten voor lage inkomens weg te nemen. Daar zie je dus twee maatregelen die juist zijn gericht op de lage inkomens. Die maatregelen zijn buitengewoon effectief. Iedereen weet dat de huurtoeslag in het overgrote deel van de gevallen buitengewoon goed terechtkomt. We proberen de lagere inkomens zo goed mogelijk tegemoet te komen.

Iedereen ziet dat huurders vaak mensen zijn met de wat lagere inkomens. Uit de meeste cijfers komt naar voren dat oorzaken zijn gelegen in werkloosheid en/of echtscheiding, gevolgd door een inkomensterugval. Het kabinet moet ook dit jaar weer kijken naar de koopkrachtplaatjes. Daarbij zullen mevrouw Klijnsma, de heer Asscher en de heer Blok worden betrokken. Ik denk dat we op dit moment een fors extra budget voor huurtoeslag hebben, terwijl er nog een discussie komt over de koopkrachteffecten voor volgend jaar. Daarmee zijn we op de goede weg.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Als de huren niet worden verhoogd, zouden de huren dan misschien betaalbaarder worden gemaakt, zeker voor de lage en de lage middeninkomens? De verruiming van de huurtoeslag komt nou juist niet bij de laatsten terecht. Begrijp ik u goed dat we daarover in de begroting van volgend jaar nadere afspraken gaan maken, zodat het ook zo kan zijn dat we de huren wat minder verhogen dan nu gepland?

De heer **Monasch** (PvdA): Een van de cijfers die naar buiten zijn gekomen, is dat de corporaties nu ook de huren verhogen voor de hogere inkomens in de huursector, dus voor inkomens boven de € 43.000. Voor degenen die dit debat vorig jaar hebben meegemaakt: onze zorgen waren dat juist die groep niet werd aangeslagen. Het goede is dat die groep met een heel lage huurquote van 15 à 16 wat meer huur gaat betalen. Dat deel steunen wij. Voor de lagere middeninkomens, waarop u terecht wijst, geldt op dit moment dat uit de berekeningen van het Nibud blijkt dat de gevolgen van de huurstijging buitengewoon beperkt zijn. Maar dat plaatje zal inderdaad betrokken worden bij het totale koopkrachtbeeld. Ik verwacht dat het kabinet met een goed verhaal komt voor de koopkrachtontwikkeling van de lage middeninkomens voor volgend jaar.

De heer **Verhoeven** (D66): Voorzitter. Er ligt een pakket voor de huurmarkt voor, waarbij ik begin met de goede punten, zoals flexibiliteit op de woningmarkt. Na de arbeidsmarkt, zeg ik mevrouw Karabulut na, moeten we inderdaad ook de woningmarkt flexibeler maken, zodat mensen kunnen inspelen op veranderingen in de samenleving. Dat is hartstikke belangrijk. Tijdelijke huur is daarvan een goed onderdeel. D66 heeft zich al eerder ingezet voor proeven met tijdelijke huur in Amsterdam. Ook de ChristenUnie heeft hiertoe stappen gezet. Ik ben blij dat die stappen nu concreter worden en verder gaan. Starters kunnen zo makkelijker aan een huis komen. Ze staan namelijk heel vaak heel lang op een wachtlijst, met name in de schaarstegebieden. Daarom is het goed dat er mogelijkheden komen voor grote gezinnen, maar ook voor jongeren en starters als het gaat om tijdelijk wonen. Daarbij introduceert de Minister ook een kort tijdelijk contract voor maximaal twee jaar, dat verhuurders meer zekerheid moet geven, zodat het woningaanbod kan groeien. Bovendien gaat een



duidelijke wettelijke regeling de huidige bestaande uitwassen van tijdelijke verhuur onder de radar tegen. Wij hebben een zorg, die een beetje aansluit bij wat de heer Monasch daarover zei. Hoe zit het met het uitgangspunt van een contract voor onbepaalde duur? Is er geen risico dat dit de standaardvorm wordt, die als eerste wordt aangeboden aan huurders? Iedereen krijgt dan eerst standaard een tijdelijk huurcontract voor twee jaar, want dat lijkt ons niet de bedoeling. Graag krijg ik daarover duidelijkheid. Wanneer komen alle verschillende onderdelen op het gebied van tijdelijke huur naar de Kamer, zodat we hiernaar kritisch kunnen kijken? We hebben aan de ene kant flexibiliteit, en aan de andere kant het huurrecht, wat wel goed uitgevoerd moet worden. Het is dus van belang dat dit goed wordt uitgewerkt. Misschien kunnen de proeven in Amsterdam en andere voorstellen daarbij behulpzaam zijn. De heer Jansen kan daarbij vanuit Utrecht ook helpen.

Wat de huursombenadering betreft, ben ik een beetje bang dat dat een soort bezweringsformule begint te worden, een soort ingebakken teleurstelling, waaronder iedereen iets anders verstaat en waarvan we allemaal zeggen: dit is de oplossing. Ik denk dat de huursombenadering gewoon slecht is om het scheefwonen aan te pakken, dus dat moet echt wel in de precieze formulering van de plannen goed worden afgewogen. Aan de ene kant ga je de kwaliteit van de woning leidend laten zijn voor de huurprijs, maar wij vinden aan de andere kant dat het inkomen van de huurder een belangrijke rol moet blijven spelen bij de bepaling van de huurprijs. Hoe blijft die huursombenadering aansluiten bij het doel van de partijen die het woonakkoord hebben gesloten, en volgens mij ook van het CDA, om het scheefwonen aan te pakken?

Wat de WOZ-waarde betreft: die waarde wordt een groter onderdeel van het puntenstelsel, zodat de geweldheid van de locatie van een huis beter tot uitdrukking komt. Wanneer gaat de Minister dit voorstel aan de Kamer voorleggen? Het lijkt me goed dat we als Kamer goed kunnen volgen wat hier gebeurt, want ook hier trekken verschillende partijen hard aan de andere kant van het koord. Wij willen graag dat de lokale marktsituatie een zwaarwegend onderdeel van het puntenstelsel wordt. Maar we hebben bij de introductie van het regeerakkoord gezien dat het in combinatie met andere maatregelen heel ongelukkig kan uitpakken als je dat niet op een goede manier doet. Dan is het altijd goed als de Tweede Kamer mee kan denken om ervoor te zorgen dat dat wel goed gebeurt, is in het verleden gebleken.

Ik heb al iets gezegd over de liberalisatiegrens. Het plan werd gebracht als dé manier om de huren te bevroren. Ik ben blij dat de heer Monasch heeft toegegeven dat dat niet het geval is en dat het alleen voor nieuwkomers een kleine rem kan zijn, en misschien het gedrag van andere bouwers op de woningmarkt kan beïnvloeden om voor bepaalde segmenten te bouwen. De particuliere beleggers zijn blij dat zij wat marktruimte krijgen. Ik denk dat dat inderdaad een voordeel van deze regeling kan zijn. Maar het nadeel vind ik toch nog steeds wel dat het een bepaalde valse hoop aan huurders kan bieden en dat de corporaties weer zeggen: op deze manier kunnen wij het segment waaraan we geen geld kunnen verdienen verdienen, de lagere inkomens, niet meer bedienen en komen we meer in de knel. Ook hiervoor geldt dat we toch echt zullen moeten kijken hoe dat in de praktijk gaat uitwerken.

De heer **Fritsma** (PVV): De kritiek van D66 op het bevroren van de liberalisatiegrens verbaast mij toch een beetje. Ik denk dat het iets zegt over het gebrek aan samenwerking binnen de partijen van het woonakkoord. Hoe kwalificeert u die samenwerking, als de Partij van de Arbeid dit klaarblijkelijk niet met u heeft voorbesproken?

De heer **Verhoeven** (D66): Het woonakkoord is geen constellatie waarmee alles wat op de woningmarkt besproken wordt door de

betrokken partijen wordt gedeeld. We gaan binnenkort nog praten over de novelle als het gaat om de kerntaken. Tegen de heer Knops, die heel blij is dat mevrouw Karabulut terug is, want dan kan hij daar lekker mee kwebbelen, terwijl ik gewoon antwoord geef op een vraag van een collega, heb ik al eens gezegd dat ik niets wist van de besprekingen over de novelle van PvdA en VVD. Daar sta ik als woonakkoordpartij helemaal buiten en dat vind ik ook prima, want dat is in het woonakkoord niet gedekt. De liberalisatiegrens raakt misschien aan de strekking van het woonakkoord, maar eerlijk gezegd ben ik gerustgesteld door de beperkte omvang van de regeling. Volgens de Minister heeft ze bijna geen effect. Het is een dusdanig symbolische maatregel dat het weghalen van de valse hoop er bij mij voor zorgt dat ik er eigenlijk geen problemen mee heb, omdat de werking het woonakkoord als zodanig niet raakt. Over de samenwerking met de woonakkoordpartijen kan ik verder één ding zeggen: die is uitstekend, en ook in een goede samenwerkingsrelatie heb je onderling kritiek op elkaar, soms voor de camera, soms achter de camera.

De heer **Fritsma** (PVV): De heer Verhoeven geeft zelf al aan dat het bevroren van de liberalisatiegrens wel degelijk raakvlakken heeft met wat hij met de coalitiepartijen heeft afgesproken. Nogmaals: hoe vindt hij het dat hij eerst een woonakkoord accordeert, waarin vervolgens op eigen initiatief van de coalitiepartijen veranderingen kunnen worden aangebracht, zonder dat hij daarover geconsulteerd wordt? Dat is toch op zijn zachtst gezegd een beetje vreemd? Erkent de heer Verhoeven dat?

De heer **Verhoeven** (D66): Ik denk dat de PVV in de jaren dat zij echt volledig gedoogpartner was, wel honderd vreemdere dingen op een dag meemaakte dan ik hier als woonakkoordpartij nu meemaak.

De heer **Fritsma** (PVV): Wij hadden de zaak beter onder controle!

De heer **Verhoeven** (D66): Dat is inderdaad gebleken, en dat geef ik u toe. U had het uitstekend onder controle tussen 2010 en 2012. Nogmaals, deze maatregel heeft geen dusdanig verwoestend effect om ervan te schrikken. Als de heer Monasch inderdaad de huren had bevroren, waardoor ze niet meer konden stijgen om zo het scheefwonen aan te pakken, zoals D66 graag wil, dan had ik inderdaad gezegd: dit kan niet. Want dan ga je lijnrecht in tegen het woonakkoord. Dan was de heer Monasch zeker bij mij langsgekomen, want zoals iedereen weet, hebben wij een zeer goede werkrelatie. Deze maatregel heeft een dusdanig subtiel effect op een onderdeel van het woonakkoord, het scheefwonen – de Minister gaf aan dat het om 1% ging – dat ik een oogje toekijp voor het feit dat de heer Monasch het eerst tegen het FD heeft gezegd, en daarna tegen mij, waarna we weer gewoon op een goede manier verder gaan om de woningmarkt te versterken. Het gaat immers uiteindelijk om de huurder en de koper, en niet om de kongsi's van woonakkoordpartijen.

De **voorzitter**: Ik heb met de heer Blok afgesproken dat hij in zijn beantwoording niet in zal gaan op de al dan niet aanwezige controle van de PVV in de vorige periode. Dat halen we uit dit debat.

De heer **Verhoeven** (D66): Ik vond dat punt van de heer Fritsma over de PVV tussen 2010 en 2012 een hoogtepunt. Jammer dat de Minister daar niet op in kan gaan.

Het hoofdonderwerp van mijn inbreng is het sleutelgeld. Dat is een punt dat misschien niet op de agenda staat, maar je moet soms ook naar de praktijk van de mensen kijken. Er zijn nog steeds verhuurders die sleutelgeld vragen: tekengeld, of een extra som geld die moet worden

betaald op het moment dat jij in een woning kunt. Het mag niet volgens de wet, maar toch gebeurt het op grote schaal, omdat er eigenlijk geen echte sanctie is. Je kunt dus gewoon de wet overtreden, je kunt mensen wat geld uit de zak kloppen en je kunt daar eigenlijk als huurder weinig tegen doen. Of je moet naar de rechter gaan, maar in de huidige krappe woningmarkt is dat een erg lastige stap. Daarom vraag ik de Minister of hij bereid is, samen met de Minister van Justitie de juridische mogelijkheden te onderzoeken van een financiële sanctie, ofte wel een boete, voor verhuurders die sleutelgeld vragen. Kan daar eens serieus werk van worden gemaakt?

De vergadering wordt van 11.35 uur tot 11.48 uur geschorst.

**Minister Blok:** Voorzitter. Ik zal de vragen beantwoorden in de volgorde waarin ze zijn gesteld, maar niet dan nadat ik mij zeer heb aangesloten bij de uitspraak van mevrouw Karabulut dat wonen politiek inderdaad een heel fascinerend onderwerp is, omdat het iedereen zeer raakt en omdat het een belangrijke motor is van de economie. Volgens mij is het voor mevrouw Karabulut verheugend om deel uit te maken van deze mooie commissie. Ik heb begrepen dat er nog een strijd wordt gevoerd binnen de SP-fractie over het woordvoederschap wonen, een strijd die volgens mij aan mevrouw Karabulut welbesteed is, dus ik ben zeer gerust op de uitkomst daarvan.

Ik begin met het aangeven van de samenhang. Op de woningmarkt is het van enorm belang om duidelijkheid te bieden. Dit is een terrein waarop heel lang politieke discussie is gevoerd, waarbij het altijd lastig was om maatregelen te nemen. Dankzij het woonakkoord is het vorig jaar gelukt, belangrijke wetgeving door de Kamer te leiden als het gaat om het aflossen van hypotheek, ook gesteund door het CDA. Ik denk dat we allemaal verheugd kunnen constateren dat die duidelijkheid toch al snel op de koopmarkt heeft geleid tot herstel. Waardering voor alle partijen die daarvoor hun nek hebben uitgestoken.

Op de huurmarkt is een aantal maatregelen genomen, maar ook voor die markt geldt dat er nog een aantal stappen nodig is, deels om ervoor te zorgen dat corporaties zich weer richten op hun kerntaken en dat er geen risico's in de sfeer van projectontwikkeling worden gelopen. Daarover gaat de novelle die op dit moment bij de Raad van State ligt. Het lijkt me zuiver dat we de ommekomst van dat advies afwachten, voordat we het debat daarover met elkaar aangaan.

Naast de maatregel in de novelle rond de taakafbakening van woningcorporaties zijn er ook een aantal flankerende maatregelen, soms nog voortvloeiend uit het woonakkoord – de huursombenadering en het woningwaarderingstelsel – en soms gewoon voortvloeiend uit de huidige stand van zaken op de woningmarkt. Ik vond het van groot belang om die maatregelen in één brief te schetsen, juist om die samenhang en die duidelijkheid zo snel mogelijk te geven, wetend dat de echte duidelijkheid er is zodra de Kamer en ik het eens zijn over de wetgeving op dat punt. Voor de sector is het van groot belang om te zien, welke stappen er nu wat mij betreft aankomen. Je merkt aan de reacties dat men die samenhang ziet, waarbij het natuurlijk wel zo is dat sommige partijen enthousiaster zijn over sommige onderdelen dan andere partijen. Voor mij zit het grote belang erin dat nu duidelijk wordt wat de vervolgstappen op de huurmarkt zijn, met als doel ervoor te zorgen dat mensen in Nederland ongeacht hun inkomen goed kunnen wonen. Dat betekent specifieke zorg voor mensen met de laagste inkomens. Daarom willen we ervoor zorgen dat de voorraad sociale huurwoningen juist bij deze doelgroep terechtkomt. Dat is nu gewoon onvoldoende het geval: er zijn 600.000 tot 700.000 huishoudens die ondanks hun hoge inkomen toch een sociale huurwoning bezetten, wat ook mag volgens de regelgeving. Een flink aantal maatregelen heeft juist ten doel om de woningen weer beschikbaar

te maken voor de primaire doelgroep, namelijk mensen met een laag inkomen.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Kan de Minister het beschikbaar stellen van meer woningen voor de doelgroep nader kwantificeren?

Minister **Blok**: Zeker. We weten dat van de bestaande voorraad sociale huurwoningen er tussen de 600.000 en 700.000 bewoond worden door huishoudens met een inkomen boven de toewijzingsgrens, dus boven de € 34.000. Een voorraad woningen gelijk aan het aantal woningen in de steden Amsterdam en Rotterdam samen wordt dus bewoond door mensen met een beter inkomen. Dat is niet verboden, maar het verklaart wel in hoge mate de verstopping die je nu ziet, en dat is een onwenselijke situatie. Met name in de grote steden staan de mensen te dringen. Ik doel op de startende agent en de verpleegster met een laag inkomen die in de buurt van hun werk willen wonen, maar de kans niet krijgen, omdat mensen die misschien twintig jaar geleden zo'n laag inkomen hadden nu vaak in prachtige huurwoningen wonen. Wat dat betreft verdienen corporaties een compliment: het zijn vaak prachtige woningen. Maar 600.000 tot 700.000 huishoudens maken op individueel niveau de rationele afweging om daar te blijven wonen, wat leidt tot een enorme verstopping. Je kunt dus niet zeggen dat de voorraad te klein is, nee, de toewijzing is niet goed. De inkomensafhankelijke huurverhoging is een maatregel die daarop gericht is, maar een nieuwe maatregel die ik voorstel in de brief, waarop ik overwegend positieve reacties op hoor, is dat er bij toewijzing een passendheidstoets komt. Daarmee zorg je ervoor dat mensen met een laag inkomen bij voorrang de woningen met lagere huren toegewezen krijgen.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Dit is een iets te algemeen antwoord. Zoals de Minister weet, wordt een deel van de woningen onttrokken aan de voorraad sociale huurwoningen, terwijl een ander deel naar de lage en middeninkomens zal gaan. Is de Minister bereid om, kijkend naar het hele pakket aan maatregelen, zijn doelstellingen nader te kwantificeren en het resultaat de Kamer te doen toekomen, zodat wij alles kunnen volgen?

Minister **Blok**: Waar mogelijk hebben we dat gedaan in de hele discussie rond de inkomensafhankelijke huurverhogingen en de tijdelijke verhoging van de inkomensgrens. Ik doel op de motie van de heer Monasch. Het Planbureau voor de Leefomgeving heeft daarover een onderzoek gepubliceerd, waarin staat wat de effecten daarvan zijn op wachtlijsten. Welke verwachtingen zijn er rond de toename van het bouwen van woningen voor het middensegment? Ik kan daarvoor het beste verwijzen naar wat beleggers daar zelf over zeggen. In Cobouw geeft de voorzitter van de institutionele beleggers aan dat, mocht dit pakket inderdaad worden omgezet in wetgeving, het redelijk lijkt dat er een verdubbeling van de bouwvolumes plaatsvindt. Ook de directeur van het EIB geeft in hetzelfde blad aan dat hij een positief effect op de bouw verwacht. Beide zaken zijn natuurlijk afhankelijk van de aanneming van wetsvoorstellen. Investeerdere willen natuurlijk zekerheid: ze zullen niet meteen na dit overleg heipalen de grond in rammen. Beide signalen geven echter wel aan dat dit pakket niet alleen gewaardeerd wordt, maar ook een positief effect op het bouwvolume zal hebben.

Over de samenwerking met de PVV lijkt het me passend dat ik daarover zeg dat die ook boeiend en nooit saai was. De heer Fritsma stelde een vraag over hoe de verhuurder om moet gaan met inkomensdaling. De verhuurder mag inkomensgegevens opvragen voor reguliere huurwoningen als hij de intentie heeft om de huur te verhogen. De intentie om de huur te verlagen vormt dus geen reden om het inkomen op te vragen. Wel mag de huurder naar de verhuurder stappen om aan te geven dat zijn

inkomen omlaag is gegaan. De huurder hoeft daarmee niet te wachten totdat er ook een belastingaangifte is. Hij kan ook met zijn loonstrookje en andere informatie naar de verhuurder stappen. Een echt afdwingbaar recht bij de Huurcommissie ontstaat pas zodra er een belastingaangifte is. Maar uit de praktijk horen we dat mensen die om wat voor reden dan ook geconfronteerd worden met een inkomensverlaging, over het algemeen al eerder naar de verhuurder stappen. Maar het initiatief moet bij de huurder liggen, omdat je anders in de privacy treedt.

De heer **Fritsma** (PVV): Toch knelt dit. De huurverhogingen komen zoals we weten heel makkelijk richting de huurder, maar als het inkomen daalt moet de huurder op eigen initiatief een hele procedurele molen in gang zetten om huurverlaging te krijgen, waarop hij wel degelijk recht heeft. Dat moet toch anders kunnen? Als je de huurders zo zwaar aanpakt als het kabinet doet, dan is toch het minste wat het kabinet kan doen zorgen voor een huurverlaging wanneer huurders daar ook recht op hebben? Deelt de Minister die mening? Kan hier iets aan gedaan worden? Het gaat mis als huurders zelf alles moeten regelen. Vaak weten ze misschien niet eens dat ze die huurverhoging terug kunnen draaien. Het is oneerlijk dat de huurders deze hele procedurele molen moeten opstarten.

Minister **Blok**: Wil een verhuurder snel reageren op een inkomensdaling, dan zal een verhuurder frequente inkomensinformatie moeten hebben. Ik neem aan dat de heer Fritsma dat met mij eens is. Dat zou betekenen dat in plaats van jaarlijks maandelijks inkomensinformatie moet worden verstrekt. Ik zie geen enkele werkbare optie.

De heer **Fritsma** (PVV): De inkomensgegevens gaan hoe dan ook naar de corporaties. Maar ze werken kennelijk alleen door als het resultaat is dat er een huurverhoging gaat komen. Waarom werkt die inkomensinformatie niet door als er ook een huurverlaging kan komen?

Minister **Blok**: De stelling van de heer Fritsma dat inkomensgegevens sowieso naar de corporaties gaan, is niet juist. Een corporatie moet die gegevens aanvragen, en heeft alleen het recht dat te doen wanneer er de intentie is om een inkomensafhankelijke huurverhoging toe te passen. Een systeem zoals de heer Fritsma dat schetst zou dus betekenen dat er veel meer inkomensinformatie naar verhuurders zou moeten, wat mij onwenselijk lijkt. In de praktijk wordt er door huurders wel degelijk een beroep gedaan op huurverlaging bij inkomensachteruitgang, wat ze zelf aantonen.

De heer Fritsma vroeg mij te reageren op zijn stelling dat twee derde van de corporaties de huren maximaal verhoogt. Corporaties zijn natuurlijk niet vrij om huren te verhogen. Daarom hebben we daaraan wettelijke maxima gesteld. Ze maken daarvan ook niet allemaal volledig gebruik, zoals de heer Fritsma zelf ook al aangeeft. De website van Aedes geeft aan dat voor dit jaar een gemiddelde huurverhoging van 3,9% geldt, die wat lager is dan vorig jaar, terwijl de beschikbare ruimte gelijk is. Dat geeft juist aan dat er op dit moment een wat gematigder gebruik van wordt gemaakt. Maar na een lange periode van inflatievolgend huurbeleid kan het niet verrassend zijn dat vrij veel verhuurders gebruikmaken van de beschikbare ruimte. De heer Fritsma weet ook dat er bij Aedes grote zorgen zijn over de betaalbaarheid. Dat is de kerntaak van woningcorporaties. Die zorgen deel ik, zonder dat dat betekent dat huurverhogingen niet mogelijk moeten worden gemaakt. Het is niet zo dat woningcorporaties zonder dat daarvoor noodzaak is huren verhogen.

De heer Fritsma vroeg ook naar het aantal toewijzingen van woningen aan vluchtelingen. Het gaat daarbij om ongeveer 3,5% van de woningvoorraad. Als je erkend wordt als vluchteling, kom je in aanmerking voor

een huurwoning. 3,5% is niet zo'n hoog percentage dat daarmee de voorraad onredelijk wordt belast.

De heer Van der Linde en mevrouw Karabulut vroegen mij te reageren op de uitspraak van het gerechtshof in Den Bosch over de overlegwet en de toepassing daarvan bij huurverhogingen. Het gerechtshof heeft gesteld dat het bij de toepassing van inkomensafhankelijke huurverhogingen zoals de wet die mogelijk maakt, redelijk is dat de verhuurder daarover overlegt. Het past een Minister niet om een uitspraak te doen over individuele uitspraken van rechters. Hij kan wel op grond van uitspraken concluderen dat er reden is om wetgeving aan te passen. Ik vind het overigens ook wel redelijk dat een verhuurder overlegt met huurders over een huurverhoging. Dat is immers een zeer centraal onderdeel van de relatie tussen huurder en verhuurder. Ik zie in deze rechterlijke uitspraak niet onmiddellijk aanleiding om met een wetsvoorstel te komen.

De heer **Van der Linde** (VVD): Vanuit Den Haag zeggen we dat een bepaalde huurverhoging redelijk is, waarna vervolgens al die losse verhuurders in Nederland dat moeten gaan overleggen met hun huurders, met als zeer waarschijnlijke uitkomst wat we in Den Haag al redelijk hadden geacht. Is dat geen reden om daarop enige aanpassing te plegen? Ik begrijp dat je met je huurders overlegt als je daar om enigerlei reden bovenuit gaat. Maar we tuigen op deze manier wel een enorm circus op.

Minister **Blok**: Ik begrijp de vraag/opmerking van de heer Van der Linde niet zo goed. Boven de wettelijke huurverhoging uitgaan mag niet. Het gaat om het toepassen van een huurverhoging binnen de wettelijke marges. Als je in de wet op zou nemen dat het toepassen van een huurverhoging binnen de ruimte die de wet biedt geen onderwerp van overleg mag zijn, roept dat de vraag op welk deel van de huurhoogte eigenlijk nog wel onderwerp van overleg is. Dat heb ik niet helder op het netvlies. Dan haal je wel een heel belangrijk deel uit het overleg.

De heer **Van der Linde** (VVD): Daar zou ik niet tegen zijn.

Minister **Blok**: De Kamer heeft het recht om zelf ook wetten te maken. De heer Van der Linde stelde een vraag over de verkoopbaarheid van complexen van woningcorporaties. De heer Monasch vroeg daar ook naar, zij het met een wat andere insteek. Ik heb vorig jaar, op grond van het woonakkoord, de verkoopregels versoepeld voor geliberaliseerde en te liberaliseren woningen, vanuit de gedachte dat dat niet de kerntaak is, en het heel verstandig beleid kan zijn om daarmee geld vrij te spelen, bijvoorbeeld om de kernvoorraad te verbeteren en uit te breiden als dat lokaal nodig is. Er komen zo nu en dan signalen dat de regels toch nog knellen. Het rapport van de heer Kroes wijst daarop, waarbij het met name gaat om de regels voor wel gereguleerde huurwoningen. Rond het verkooptraject waar Vestia in zit, komen die geluiden zo nu en dan ook naar voren. Ze zijn mij nog onvoldoende concreet. Dat is de strekking van wat ik daarover in de brief heb gesteld. De biedingen van Vestia sluiten vandaag. Daarna hebben we een beeld van hoe knellend het was. Vestia verkeerde in een saneringssituatie. We hebben gelukkig nog nooit zo'n ernstige situatie meegemaakt, maar het kan zijn dat we op grond daarvan zeggen dat het in saneringssituaties toch wat meer knelt dan in andere situaties. Dat beeld is onvoldoende helder. Zodra dat er is, zal ik dat graag met de Kamer delen.

De heer Van der Linde vroeg naar aanleiding van het rapport van de heer Kroes naar inflatiegerelateerde beleggingen. Daarvoor hebben pensioenfondsen veel belangstelling, wat ik goed nieuws vind. Dan moeten ze namelijk beleggen in huurwoningen. We hebben in het verleden al geconstateerd dat pensioenfondsen gelukkig al iets meer op de Nederlandse markt aan het investeren zijn, maar lange tijd hebben we gezien

dat er grootschalig buiten Nederland werd belegd en vrij weinig in Nederland. Maar het beleggen in huurwoningen is aantrekkelijk, omdat het inflatiegerelateerd is. Inderdaad spreek ik regelmatig met binnen- en buitenlandse beleggers om te wijzen op de beleidsregel die ik hier schets. Daarbij zeg ik: dit is voor u een aantrekkelijke markt. Je merkt dat die belangstelling aan het toenemen is. Of je in die belegging ook nog een obligatie tussen woning en belegger moet plakken, vind ik aan de beleggers zelf. Dat mag. Het is in het toezicht op woningcorporaties overigens wel ingewikkeld, omdat je dan een ingewikkelder instrument aan het introduceren bent. Het Centraal Fonds en het WSW zullen wel hun eigen scherpe oordeel daarover volgen. Maar de hoofdlijn dat beleggen in huurwoningen aantrekkelijk is als inflatiegerelateerde belegging, zeker voor pensioenfondsen, steun ik van harte.

De heer Van der Linde vroeg ook hoeveel extra bouwvolume je redelijkerwijze kunt verwachten. Ik verwees al naar de uitspraak die verschillende partijen daarover hebben gedaan naar aanleiding van deze maatregelen. De heer Knops sprak zijn zorgen uit over de investeringscapaciteit en de betaalbaarheid. Over de investeringscapaciteit van corporaties hebben we uitgebreid gesproken bij de invoering van de verhuurderheffing, in combinatie met een inkomensafhankelijke huurverhoging. De heer Knops zal het mij niet euvel duiden als ik hem er opnieuw op wijs dat het bedrag dat wordt onttrokken aan de sociale huursector op grond van het woonakkoord niet verschilt van het bedrag dat wordt onttrokken op grond van het CDA-verkiezingsprogramma. Daarover hoeven we elkaar niet verontwaardigd aan te kijken. Overigens ben ik ervan overtuigd dat de combinatie van interne besparingsmogelijkheden bij corporaties, die volgens eigen schattingen 800 miljoen belopen, en de ruimte op grond van huurverhogingen en het verkopen van niet-kernbezit, voldoende ruimte moet bieden voor investeringen. Dat die investeringen zich vervolgens meer kunnen gaan concentreren op bestaand bezit dan op nieuwbouw – mevrouw Karabulut vroeg daarnaar – blijkt uit de cijfers van het Centraal Fonds. Je ziet een verschuiving naar onderhoud en renovatie. Dat is, gezien de stand van de Nederlandse woningmarkt, helemaal niet zo gek. Er ligt sowieso een grote opgave als het gaat om het onderhoud van de bestaande voorraad, en in een heel groot deel van Nederland is geen uitbreidingsvraag meer. Er zijn heel grote regionale verschillen, maar door de trek naar de steden is er daarbuiten eigenlijk geen uitbreidingsvraag. Dan kom je inderdaad terecht bij onderhoud en renovatie. Die logische verschuiving wordt ongetwijfeld nog wat versterkt door de crisis. In de aanloop naar de wetgeving die we hier behandelen, zijn investeerders zoals corporaties altijd wat terughoudender. Maar de verschuiving op zich is niet per definitie slecht nieuws.

De heer **Knops** (CDA): De Minister doet een aantal aannames, die kunnen kloppen of niet. Dat zullen we achteraf moeten zien, ook ten aanzien van de opstelling van de institutionele beleggers, die al veel vaker dingen hebben beloofd. Ik moet het eerlijk gezegd nog zien. De Minister gaat iets doen, en moet maar hopen dat de institutionele beleggers ook volgen. Als ze dat niet doen, faalt het voorstel jammerlijk. Mijn vraag over de beperking van de investerings- en verdien capaciteit van corporaties zit hem in het feit dat de aftopping van de liberalisatiegrens ertoe kan leiden dat corporaties de huren niet boven de grens gaan verhogen en daardoor minder verdien capaciteit hebben, en dus minder investeringscapaciteit. Dat staat niet in het CDA-verkiezingsprogramma, kan ik de Minister vertellen. Graag een reactie daarop.

Minister **Blok**: Er is een heel aantal vragen gesteld over het bevriezen van de liberalisatiegrens. Het lijkt me goed dat ik die vragen naar aanleiding van uw vraag beantwoord.

De heer **Knops** (CDA): Ik had de vraag gesteld in die context.

Minister **Blok**: Precies. Het bevrozen van de liberalisatiegrens heeft een paar effecten. Een ervan is dat de hoogte van de huur die onder de regulering valt in de komende drie jaar niet stijgt. Dat is een geruststelling voor institutionele beleggers, die als zorg hebben dat de sociale sector steeds dichterbij kruipt. Uit de reacties blijkt dat de institutionele beleggers dat als zodanig waarderen. Dat helpt voor de door de heer Knops en mij genoemde investeringen. Voor corporaties betekent dit niet een bevrozing van de huren als zodanig, maar we weten dat corporaties hun voorraad sociale huurwoningen op peil willen houden. Ik meen dat de heer Monasch erop wees dat de corporaties op dit moment feitelijk 40% zouden kunnen liberaliseren, maar dat doen ze niet, omdat dat hun kerndoel niet is. Het bevrozen van de liberalisatiegrens betekent dat voor de woningen die daartegenaan zitten, corporaties zullen zeggen: dan laten we de huur daar niet doorheen stijgen. Om die reden zullen voor dat deel van de sociale huurvoorraad de huren waarschijnlijk net onder die grens blijven.

De vervolgvraag van de heer Knops is wat dat betekent voor de investeringscapaciteit. Dan is het van belang om naar het totale pakket te kijken, want een ander onderdeel van het pakket is een tijdelijke verhoging van de inkomensgrens, naar aanleiding van de motie van de heer Monasch, die dacht ik mee gesteund werd door de heer Knops. Dat zorgt weer voor een grotere verdien capaciteit. Nu moet je echt aannames gaan maken over de mate, waarin corporaties gebruik gaan maken van die verschillende maatregelen. Iedereen kan daar een aanname over maken, maar wat we wel kunnen zeggen is dat, omdat de mutatiegraad niet enorm is, te weten zo'n 6% per jaar, het niet zo is dat er hierdoor in die drie jaar massaal woningen extra geliberaliseerd zullen worden. We kennen het feitelijke gedrag van woningcorporaties, dat niet leidt tot heel veel extra liberalisaties. Het is daarom redelijk om te veronderstellen dat daar waar er twee tegengestelde bewegingen zijn als het gaat om verdien capaciteit die naar hun aard niet explosief zijn, deze elkaar redelijkerwijs zullen opheffen als het gaat om de investeringscapaciteit. Dat maakt ze overigens niet zinloos. Zie de reactie van de institutionele beleggers op de zekerheid die ze daarmee krijgen over het niet omhoog kruipen van de sociale huurgrens.

De heer **Knops** (CDA): De conclusie is dat er veel aannames zijn en dat niemand ex ante kan zeggen wat daar precies gaat gebeuren. Dat zullen we moeten monitoren. Ik ga ervan uit dat de Minister het daarmee eens is. Toch nog even over die institutionele beleggers, die nu worden binnengehaald als zouden ze heel blij zijn. Dat is mooi, maar er moet ook geleverd worden. Dat is de afgelopen jaren niet gebeurd. Hoe staat de Minister ten opzichte van die groep? Zijn er prestatieafspraken gemaakt?

Minister **Blok**: Ik probeer de achtergrond van de vraag van de heer Knops te plaatsen. Natuurlijk krijgt hij antwoord, maar ik denk niet dat er een politiek verschil van mening zou moeten zijn over het feit dat het goed is voor de Nederlandse woningmarkt als institutionele beleggers investeren in middeldure huurwoningen in Nederland, waarvan er relatief weinig zijn. Ik denk dat we het daarover eens zijn. De reden dat ze het de afgelopen jaren niet hebben gedaan, is omdat ze de regelgeving onaantrekkelijk vonden. Verder zijn het vaak lokale afwegingen. Bekend is de discussie in Amsterdam, waar de gemeente de enige grondeigenaar is, over de prijs waartegen ze de grond kan verkopen. Maar ze vonden de regelgeving niet aantrekkelijk. Door corporaties wordt massaal het type woningen verhuurd dat ze graag willen bouwen, maar omdat ze massaal op een niet-kostendekkende manier worden verhuurd, kunnen ze niet worden gebouwd. Ze trokken zich zelfs terug. Dat vind ik, waarschijnlijk



met de heer Knops, een ongewenste situatie. Ik kan geen afspraak met zoiets abstracts als institutionele beleggers maken, want het gaat om heel verschillende pensioenfondsen en verzekeraars uit diverse landen. Ik kan niet tegen hen zeggen: nu levert u per die en die datum meer woningen. Maar uit de reacties die we kregen – ze komen ongetwijfeld ook bij de heer Knops koffie drinken – begrijp ik dat ze het een stap in de goede richting vinden. Dit alles dient gecombineerd te worden met het feit dat het op zich aantrekkelijke beleggingen zijn. Mijn pensioengeld mag in middeldure huurwoningen, hoor. Uit dit alles kunnen we afleiden dat dit zal gebeuren. Dan zijn er nog een paar andere spelers, zoals de eigenaren van de grond, die daarbij een beetje kunnen helpen. Maar ik heb er alle vertrouwen in dat deze maatregelen leiden tot meer investeringen in middeldure huurwoningen.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Als ik de Minister goed beluister, zegt hij dat het wel zal meevallen met de krimp van de sociale woningvoorraad, aangezien corporaties hun woningen beschikbaar willen houden voor de doelgroep. Die wordt groter vanwege het oprekken van de grens naar € 38.000. Is de Minister dan ook bereid om, als dit de aanname is – we zijn het erover eens dat die woningen nodig zijn – een liberalisatieverbod in te stellen gekoppeld aan deze maatregel voor de duur van drie jaar?

Minister **Blok**: Dat is wel een heel rigide maatregel. Dan zeg je immers tegen een corporatie, eigenaar van een grote voorraad woningen: u mag niet meer liberaliseren. Terwijl het heel erg van de lokale situatie afhangt of dat wel of geen verstandige stap is. Ik gaf net al het voorbeeld: het kan verstandig zin om wat duurdere woningen te verkopen, omdat je wilt investeren in je sociale voorraad, maar het kan ook zijn dat de lokale vraag groot is. Ik kom in krimpgebieden inmiddels tegen dat de lokale vraag naar sociale huurwoningen niet zo groot meer is. Wat veel logischer is dan een algeheel verbod, en wat ik dus ook wil gaan doen, is om de gemeenten de positie te geven om afspraken te maken met corporaties over de mate waarin ze gaan liberaliseren, en waarin gebruik wordt gemaakt van de mogelijkheid tot huurverhoging. Dat is onderdeel van de novelle. Het gaat om ruimte die gemeentes nu niet hebben. Ik hoop daarom dat ik op dat onderdeel op steun van de SP kan rekenen.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Dat zullen wij te zijner tijd goed bestuderen.

Minister **Blok**: Ik hoor een toezegging.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Als dat goed genoeg is, kan de Minister op onze steun rekenen. Maar die steun kan ik nu niet toezeggen. Zegt de Minister: waar een tekort aan betaalbare woningen is, wil ik met corporaties en gemeenten afspraken maken? Temeer omdat er voor de middengroepen op korte termijn geen wonderen zullen gebeuren.

Minister **Blok**: Ik gebruik voor de zekerheid mijn eigen woorden. Ik heb met Aedes afspraken gemaakt, waarin onder meer staat dat ik hun verdien capaciteit intact laat. Dat lijkt me ook redelijk. Daarin past sowieso geen verbod, zoals genoemd door mevrouw Karabulut. Daarnaast heb ik afspraken gemaakt in het kader van het regeer- en woonakkoord over de ruimte voor huurverhoging, over een heffing die ik opleg over een grotere bevoegdheid voor gemeenten om met woningcorporaties afspraken te maken over de omvang van de sociale huurvoorraad. Dat betekent niet dat ikzelf daarbovenop ook nog afspraken ga maken met gemeenten. Dat meende ik namelijk te horen in de woorden van mevrouw Karabulut. Daar hebben we namelijk de lokale democratie voor, die ook de lokale woonsituatie veel beter kan beoordelen dan ik dat uit Den Haag kan doen.

Ik was een vraag van de heer Knops over de uitspraak van de directeur van het WSW aan het beantwoorden. Er zou een garantie zijn gegeven voor huurders van zorgcomplexen. Bij het lezen van die uitspraak heb ik geïnformeerd hoe die afspraak eruitziet. Wij zijn momenteel in overleg met het WSW over deze uitspraak. Ik kom daar samen met Staatssecretaris Van Rijn nog terug op de ouderenhuisvesting. Ik zal proberen de heer Knops op dat moment te informeren over dat onderwerp. Dat wordt eind deze maand.

Mevrouw Karabulut vroeg nadrukkelijk naar de inkomensontwikkeling, het aantal huishoudens onder de armoedegrens en de samenhang met de huurontwikkeling. Bij de introductie van de inkomensafhankelijke huurverhoging heb ik met de Kamer een aantal doorrekeningen door Sociale Zaken en het Nibud gepresenteerd van de koopkrachtheffingen als gevolg van de combinatie van inkomensafhankelijke huurverhoging en het extra geld dat beschikbaar is voor de huurtoeslag. Dat is ruim 400 miljoen euro, waaraan het afgelopen jaar nog een keer 100 miljoen is toegevoegd. De heer Monasch wees daar al op. Uit deze cijfers bleek dat de inkomenseffecten voor de lagere inkomens, voor diegenen die recht hebben op huurtoeslag, zeer beperkt zijn. Dat was ook de bedoeling. Voor de middeninkomens en hogere inkomens zijn er grotere inkomenseffecten. Dat is ook logisch, aangezien we vinden dat de sociale huurvoorraad en het instrument van de huurtoeslag bedoeld zijn voor de mensen met de allerkleinste beurs. Als mensen die gebruikmaken van een sociale huurwoning de mogelijkheid hebben om meer huur te betalen, dan is dat redelijk. Als mensen echt een behoorlijk inkomen hebben, is het ook redelijk dat zij zich gaan oriënteren op een woning buiten de sociale huursector, zonder dat dat verplicht is.

Mevrouw Karabulut heeft het over mensen die onder de armoedegrens leven, oftewel de mensen met de laagste inkomens. Ik heb laten zien dat door de extra inzet van huurtoeslag de inkomenseffecten voor de mensen met de laagste inkomens zeer, zeer gering zijn.

Ik heb de vraag van mevrouw Karabulut over de verschuiving van nieuwbouw naar onderhoud en verbetering van de bestaande voorraad al beantwoord. Ik heb ook de vraag over het effect van de bevrozing van de liberalisatiegrens al beantwoord.

Mevrouw Karabulut, de heer Monasch en de heer Verhoeven vroegen naar de reikwijdte van tijdelijke verhuur. Voor de goede orde: tijdelijke verhuur vraagt om een wetswijziging. Ik hoop daar dit najaar mee te komen. We gaan daar dus nog uitgebreid over spreken. Tijdelijke verhuur zal een uitzondering blijven op de situatie dat een huurder huurbescherming heeft. Tegelijkertijd horen we van zowel woningcorporaties als wethouders dat er met name in de grote steden behoefte is aan meer ruimte voor tijdelijke huur en daardoor meer maatwerk. Op dit moment wordt daar vaak in voorzien. Dat zie je vaak als ergens vraag naar is; dan kruipt het bloed toch waar het niet gaan kan. Ik noem bijvoorbeeld de antikraakovereenkomsten. Daarbij hebben mensen heel weinig bescherming. Een winstpunt vanuit de optiek van huurbescherming is dat er bij een tijdelijk contract gewoon huurprijzbescherming zal gelden. Terwijl het contract zelf tijdelijk is, kun je dan toch meer zekerheid bieden dan in een constructie die nu vaak wordt gekozen.

In de brief heb ik een aantal specifieke groepen geschetst, bijvoorbeeld de jongere starters. Voor die groepen denk ik aan huurcontracten van vijf jaar. Daarna zal er een inkomensstoets plaatsvinden. Woningcorporaties geven zelf aan dat je na vijf jaar zo veel urgentiepunten hebt opgebouwd dat je normaal gesproken ook kunt doorstromen als je nog steeds een lager inkomen hebt. Daarnaast stel ik voor dat er contracten zijn voor twee jaar. Daarbij kun je inderdaad denken aan specifieke doelgroepen, bijvoorbeeld mensen wier werk van tijdelijke aard is. In de brief heb ik het voorbeeld gegeven van mensen bij wie sprake is geweest van woonoverlast. Het is mogelijk dat een verhuurder dan zegt: ik wil een

soort laatstekansvoorziening treffen, maar dan wil ik ook dat we zonder al te veel moeite uit elkaar kunnen.

Mevrouw Karabulut, de heer Monasch en de heer Verhoeven hebben hun zorg uitgesproken over de vraag of een instrument dat eigenlijk is bedoeld als uitzondering toch regel kan worden. Op heel veel plaatsen is die kans sowieso heel klein, aangezien ook een verhuurder belang heeft bij een langdurige huurrelatie. De zorg kan niettemin terecht zijn, maar dit kan alleen het geval zijn in gebieden met een krappe woningmarkt. Het is niet mijn intentie om een serie van tijdelijke huurcontracten mogelijk te maken. Je kunt het een keer bij dezelfde huurder doen, maar het moet niet zo blijven.

Verder is het mijn intentie om ervoor te zorgen dat het over een specifiek deel van de woningvoorraad gaat. De juridische clause waar we aan denken is «dringend eigen gebruik». Dat betekent dat als een woning vrijkomt, hij ook weer aan een soortgelijke groep, bijvoorbeeld weer aan een starter, kan worden toegewezen. De precieze uitwerking komt in een wetsvoorstel naar de Kamer, maar de hoofdlijn voor mij is dat het een uitzondering blijft, maar dan wel een uitzondering die een nuttige waarde zal hebben, met name in grote steden.

De heer **Verhoeven** (D66): In mijn inbreng heb ik gezegd dat D66 voor flexibiliteit is zodat er kan worden ingespeeld op veranderende situaties. We hebben op de arbeidsmarkt gezien dat er is doorgeschoten in flexibiliteit, met alle nadelige gevolgen en uitwassen van dien. We willen niet dat op de woningmarkt sprake is van eenzelfde ontwikkeling. De Minister zegt onder andere dat er voorwaarden zijn, dat het gaat om een specifieke voorraad en dat het voor een beperkte groep is. Hoe gaat de Minister dat nou echt goed borgen, met tussenstappen voor de Kamer om ervoor te zorgen dat we hier een vinger aan de pols kunnen houden? Het zou immers heel vervelend zijn als het goede van deze maatregelen wordt overvleugeld door het slechte.

Minister **Blok**: Dit vraagt sowieso om een wetswijziging. Het is dus onmogelijk om het zonder overleg met de Kamer en zonder instemming van de Kamer te doen. Ik schets nu een aantal knoppen die ik voorzie. Zo kan het instrument niet steeds maar weer bij dezelfde huurder worden gebruikt. Een andere mogelijkheid is het aanwijzen van een deel van de voorraad. Bij het schrijven van zo'n wet houden we natuurlijk contact met zowel verhuurders als de VNG over de precieze uitvoering. Er zijn huurdersorganisaties die minder enthousiast zijn, maar dat is geen reden om daarmee geen contact te blijven houden. Uiteindelijk is het aan de heer Verhoeven en aan anderen om te toetsen of die waarborg er voldoende in zit. Ik heb echter duidelijk gezegd dat het niet mijn doel is dat het een standaardcontract wordt.

De heer **Verhoeven** (D66): Dat is al een belangrijke toevoeging. De Minister zei net dat hij geen serie van tijdelijke contracten wil. Ik vind het sowieso een heel goed streven om dat niet te willen. Ik vind eigenlijk ook dat je niet toe zou moeten naar een situatie waarin een tweejarig contract geen uitzondering meer is, maar standaard wordt. Ik zou het prettig vinden als de Minister in dit debat zou aangeven dat hij ervoor gaat zorgen dat ook in het wetsvoorstel voldoende wordt ondervangen dat dit niet de standaard wordt. De Minister zegt dat de verhuurder ook belang heeft bij een langetermijnrelatie, maar dat is lang niet altijd het geval. Bij winkelpanden zie je dat er ook heel veel verhuurders zijn die niet voor tien jaar lang een huurder willen hebben die de winkel vol zet. Die zeggen: laat mij de hoogste prijs maar krijgen. Dat gaat hier misschien ook spelen.

Minister **Blok**: De heer Verhoeven heeft zonder meer een punt als hij zegt dat het belang van de verhuurder van plaats tot plaats zal verschillen. Er

zijn overigens ook eigenaren van winkelpanden die dolblij zouden zijn als zij een huurder zouden vinden. In die zin is het ook wel een beetje vergelijkbaar. Ik vind dat er wel waarborgen moeten zijn als er misbruik van bepaalde situaties gemaakt zou kunnen worden, zoals in schaarstegebieden. De maatregelen die ik noem, zijn wat mij betreft de meest voor de hand liggende: niet achtereenvolgens bij dezelfde huurder een keten van tijdelijke contracten en wijs een specifiek deel van de voorraad toe. Ik heb niet onmiddellijk andere instrumenten voor ogen. Ik sta niet alleen open voor suggesties, maar ik zal ze de komende tijd ook opzoeken. Ik zal die vervolgens verwerken in een voorstel dat naar de Kamer zal worden gestuurd. Nogmaals, de inzet hierbij zal zijn: het wordt niet de hoofdroute maar wel een belangrijke uitzonderingsmogelijkheid.

De heer **Monasch** (PvdA): Ik wil dat graag benadrukken. Ik ben op zich blij dat de Minister duidelijk aangeeft dat het model dat we nu hebben de hoofdroute blijft. Aangezien de woningmarkt vastzit, zorgen we er ook voor dat starters op een gegeven moment kunnen doorstromen. Dan heb ik het over mensen die bijvoorbeeld niet de stad in kunnen, terwijl de stad daar wel grote behoefte aan heeft. Ik kan mij goed voorstellen dat men op een gegeven moment zegt: dat deel van die voorraad zetten we met name in voor starters. Als zij doorstromen, is de woning die vrijkomt weer voor de volgende starter van belang. Daarom kunnen wij dit voorstel steunen. Wat absoluut niet mag gebeuren, is dat een verhuurder gaat denken: ik ga die tijdelijke huurcontracten gebruiken omdat ik over vijf jaar misschien een hogere huurprijs kan krijgen. Die situatie dreigt natuurlijk altijd te ontstaan, zeker ook omdat de WOZ-waarde wat meer een rol gaat spelen. Een waarschuwing is hier dus echt op zijn plaats. Ik denk dat we heel duidelijk een doel voor ogen moeten hebben, namelijk doorstroming voor elkaar krijgen en ruimte bieden voor starters die er nu niet inkomen. Het mag geen verkapt middel worden waarbij verhuurders slim hun bezit kunnen gebruiken om na vijf jaar een hogere prijs te kunnen krijgen en vervolgens nog eens wat woningen in die sector te stoppen.

Minister **Blok**: De heer Monasch noemt een aantal waarborgen die wat mij betreft ook deel kunnen uitmaken van de toetsing bij het echt in wetgeving omzetten.

De heer Monasch vroeg of het nieuwbouwregister, dat vraagt om een wetswijziging en daardoor niet heel snel van kracht kan worden, in zekere zin ook terugwerkende kracht kan krijgen. Ik wil mij even buigen over de vraag of je een datum van oplevering kunt opnemen die ligt vóór de ingangsdatum van de wet. Daar wil ik dus op terugkomen. Ik begrijp de zorg.

De **voorzitter**: Kan de Minister aangeven wanneer hij daarop terugkomt?

Minister **Blok**: Ik dacht dit najaar. Ik zie geknik naast mij van de mensen die het echt gaan schrijven. Ik doe maar alsof.

De heer **Monasch** (PvdA): Dit gaat niet over de tijdelijke huur, maar over het register. Ik kan mij voorstellen dat de Minister niet binnen een paar weken duidelijkheid kan krijgen over de vraag of dat juridisch mogelijk is. Het is iets anders dan bij het wetsvoorstel.

Minister **Blok**: De heer Monasch heeft gelijk. Het vraagt wel een wetswijziging, maar het is iets anders.

De heer Monasch vroeg wanneer de wettelijke vastlegging van het passend toewijzen zal plaatsvinden. Dat zal onderdeel zijn van de novelle, of in ieder geval van een AMvB onder de novelle. Die novelle ligt bij de Raad van State. Mijn doel is om met de wet zelf maar ook met de concept-AMvB's voor de zomer bij de Kamer terug te komen. Het is altijd

een beetje afhankelijk van de Raad van State, maar ik heb goede hoop dat dat zal lukken.

De heer Monasch vroeg hoe de huursombenadering er globaal gaat uitzien. Er vindt overleg plaats met huurders en verhuurders over de invulling van de huursombenadering. Zoals zo vaak met politieke onderwerpen, zeker bij een onderwerp als wonen, wordt het moeilijker naarmate het concreter wordt. Het concept van de huursombenadering wordt breed gedeeld. Dat was ook onderdeel van Wonen 4.0. Maar zodra je er percentages en maatvoering aan gaat hangen, wordt het moeilijker. Ik hoop overeenstemming te bereiken, maar ik kan het niet garanderen. Ik zal dan uiteindelijk zelf een knoop moeten doorhakken, met als extra factor dat ik ook de gevolgen voor de huurtoeslag in beeld moet brengen en de manier waarop een en ander wordt gedekt. Zo kunnen lage inkomens bij een huursombenadering minder goed worden ontzien dan bij een inkomensafhankelijke huurverhoging.

Ik werk in de volgende richting. De huurverhoging bevat de ruimte die nu gemiddeld wordt geboden door de inkomensafhankelijke huurverhoging plus de ruimte die het gevolg is van de huurharmonisatie. Door het op die manier te doen blijft de verdien capaciteit van de woningcorporaties of verhuurders op peil. Dat is onderdeel van de afspraak. Tegelijkertijd zal het niet meer mogelijk zijn om heel grote sprongen te maken bij huurharmonisatie. Dan heb ik het over het effect waar de heer Monasch op doelt. De orde van grootte waar je dan op uitkomt, is ongeveer 2,7%. Dat is precies waar de discussie met de verschillende belangenorganisaties over gaat.

De heer **Monasch** (PvdA): De Minister zegt dat het 2,7% is. Ik kan mij voorstellen dat het percentage over de jaren verschilt, maar daar komen we dan nog wel op terug. Kan de Minister ook aangeven welk deel van die 2,7% de maximale huurharmonisatie betreft en welk deel is gebaseerd op de gemiddelde ruimte als gevolg van de inkomensafhankelijke huurstijging?

Minister **Blok**: Op dit moment komt 0,8% uit de huurharmonisatie.

De heer **Monasch** (PvdA): Dat is voor jaar één?

Minister **Blok**: We kijken terug hoeveel het gemiddeld was in de afgelopen jaren.

De heer **Monasch** (PvdA): Dat bedrag staat dus in relatie tot wat we hebben afgesproken, tot de verdien capaciteit van woningcorporaties en daar mag het ook niet boven komen.

Minister **Blok**: Ja.

De heer Verhoeven vroeg of een huursombenadering er wel toe leidt dat de doorstroming wordt bevorderd. Inkomensafhankelijke huurverhoging grijpt heel rechtstreeks aan bij hogere inkomens in sociale huurwoningen. Bij een huursombenadering wordt dat een beetje via een omweg gedaan. Van verhuurders, met name van woningcorporaties, hoor ik dat zij heel graag willen dat zij bij ruimere, aantrekkelijkere woningen de mogelijkheid hebben om de huren wat forser op te trekken. De waarde van deze woningen is immers hoger. Die ruimte wordt nu beperkt door het feit dat er een inkomensafhankelijke huurverhoging is. Als op de ene plaats de ruimte wordt gebruikt om de huren extra op te trekken, zal dat, om op het gemiddelde te blijven, op een andere plaats moeten worden gecompenseerd door daar wat minder te doen. De huurprijs zal dus meer gekoppeld worden aan de waarde van de woning dan aan het inkomen. Op zichzelf is het effect hiervan wel dat er een directe relatie is tussen de kwaliteit van de woning en de huur, maar er is dan inderdaad geen directe relatie meer met het inkomen; dat klopt. Die relatie is er nog wel via de huurtoeslag.

De heer Verhoeven wees erop dat er sleutelgeld wordt gevraagd. Dat is verboden. Iemand die daarmee wordt geconfronteerd, zou dat allereerst niet moeten betalen. Mocht hij dat onverhoopt toch doen en mocht hij later horen dat het niet had gemogen, dan kan hij alleen nog naar de rechter. Het is nu niet echt een strafbaar feit. De overheid kan daar dus niet zomaar een boete voor opleggen. Dat is ook de reden waarom de heer Verhoeven erop wijst dat je daarvoor de gang naar de rechter moet maken. Ik weet niet in hoeveel gevallen het voorkomt. Misschien heeft de heer Verhoeven daar informatie over. Ik wil wel bekijken of het mogelijk is om een sanctie in te voeren waarvoor niet de hele gang naar de rechter nodig is. Dan zou je in de sfeer van de bestuurlijke boete komen. Daar zal ik nog op terugkomen. De heer Verhoeven zal mij vergeven voor het feit dat ik dat nu niet even uit het hoofd doe. Het helpt mij wel bij het afwegen van de kosten en baten van zo'n maatregel als de heer Verhoeven een bron heeft, ook om de omvang van het probleem inzichtelijk te maken. Daarmee hoop ik alle vragen in eerste termijn beantwoord te hebben.

De **voorzitter**: Ik stel voor de tweede termijn direct aan te vangen. Ik stel een spreektijd voor van drie minuten, met maximaal één interruptie.

De heer **Fritsma** (PVV): Voorzitter. Ik dank de Minister voor de antwoorden, maar de PVV is daar niet tevreden mee, met name omdat de enorme huurverhogingen gewoon worden doorgezet. Ik wil toch nog graag weten of dit echt niet kan veranderen, gelet op de koopkrachteleffecten die de komende maanden uitgebreid onder de loep worden genomen. Als blijkt dat de koopkrachteleffecten zeer zorgwekkend zijn, kan dat toch niet resulteren in een ander beleid ten opzichte van de hoogte van de huren? Als dat niet het geval is, vraag ik mij af waarom het kabinet de komende tijd de koopkrachteleffecten uitgebreid onder de loep neemt. Het volgende punt betreft het gedrag van de corporaties. De PVV blijft vinden dat corporaties veel meer kunnen doen om de bedrijfsvoering te verbeteren en zo geld uit te sparen, opdat de verhuurderheffing niet in deze mate op het bordje van de huurders terechtkomt. Wat doet de Minister om de corporaties veel meer in eigen vet te laten snijden? Dat blijft immers broodnodig.

De heer **Van der Linde** (VVD): Voorzitter. Ik heb niet zo veel voor de tweede termijn. Ik had gehoopt dat de Minister iets concreter had kunnen aangeven wat zijn grote doelstellingen zijn op het gebied van bouwvolume, maar ik begrijp ook dat hij dat zelf niet in de hand heeft. Ik heb voor mezelf geformuleerd dat ik het prettig zou vinden als we over vijf jaar ten minste 50.000 woningen erbij zouden hebben in het vrije huursegment. Misschien wil de Minister aangeven of hij dat een gekke doelstelling vindt.

De heer **Knops** (CDA): Voorzitter. Het is interessant dat de heer Van der Linde namens de VVD in twee zinnen zo veel twijfels opwerpt over de maatregelen die nu worden genomen. Wij zitten er zo in: als de maatregelen die worden genomen, het beoogde effect hebben, moet je die steunen. Niemand weet op dit moment of dat gebeurt. Er liggen heel veel aannames aan ten grondslag.

De heer Van der Linde maakte een punt ten aanzien van enkele maatregelen, met name als het gaat om de aantallen, de kwantiteit. Dat is precies het punt waar ik in eerste termijn ook naar heb gevraagd. Hoeveel woningen worden er nu meer geliberaliseerd? Wat zijn de effecten voor de corporaties? Wat gaan de institutionele beleggers allemaal doen? Overigens heb ik van de Minister nog geen antwoord op die vragen gehad. De Minister heeft gezegd dat hij dat niet kan zeggen. Dat begrijp ik. Hij zei: we denken dat het een bepaalde richting uitgaat, maar we weten niet precies welke dat is. Dat maakt ook dat er bij het nemen van deze

maatregelen enigszins sprake is van rijden in de mist. Waar gaat het naartoe? Ik vraag de Minister, misschien mede namens de heer Van der Linde, om op zijn minst te monitoren wat de effecten zijn van deze maatregelen. Volgens mij hecht de Minister daar zelf ook belang aan. Zo kunnen we zien wat het gedrag zal zijn van corporaties en van institutionele beleggers als dit doorgaat. Ik begrijp het heel goed als de Minister zegt dat hij hen niet aan de voorkant ergens toe kan dwingen. Het gaat juist om de vraag of ze nu echt van acquit gaan. Gaat er wat gebeuren? Of moeten we over een halfjaar constateren dat deze maatregelen, ondanks de beoogde effecten, nergens toe leiden? Dat zou niet goed zijn.

De heer **Monasch** (PvdA): Ik heb het gevoel dat de heer Knops een beetje schippert tussen aan de ene kant de vraag om een planeconomie, waarin harde eisen worden gesteld aan institutionele beleggers om te gaan investeren, en aan de andere kant de grote vraag wat er gaat gebeuren. De heer Knops heeft gezegd: ze roepen al zo lang dat ze het gaan doen; wat gebeurt er nou? Met die opmerking ben ik het eens. Zonder mijn eigen pr-verhaal te willen houden, zeg ik dat het een van de charmes is dat die tijdelijkheid erin zit. Er wordt gezegd: u krijgt vijf jaar de tijd om in dat register de woningen te zetten die u gaat bouwen en in die vijf jaar moet u dat gaan doen; bewijs het maar. De inkomensgrens wordt verhoogd naar € 38.000. Men wordt verzocht om met die groep daarboven aan de slag te gaan. De liberalisatiegrens wordt een tijdje, voor drie jaar, bevroren. Er wordt dus heel duidelijk druk gezet. Als men het niet doet, komen we inderdaad met een heel ander verhaal. Ik steun het verhaal van de heer Knops over monitoren. Maar is hij het niet met mij eens dat we juist daardoor maximale druk op institutionele beleggers leggen om boter bij de vis te leveren?

De heer **Knops** (CDA): Met dat laatste ben ik het zeker eens. Ik hoop dat de aannames die hieraan ten grondslag liggen, ook werkelijkheid worden. In die zin sta ik aan dezelfde kant. Om helderheid te scheppen: ik ben niet voor een centraal geleide planeconomie. Dat was ook niet de portee van mijn vraag aan de Minister. De Minister is echter ook op zoek naar prikkels om dingen voor elkaar te krijgen – dat doen we allemaal – en om die markt wat meer in beweging te krijgen.

De heer **Monasch** (PvdA): Er is natuurlijk goed naar gekeken. Onder meer de Partij van de Arbeid is al een paar jaar hierop aan het drukken, ook richting de IVBN. Maar als het CDA naast het voorstel om te monitoren aanvullende voorstellen heeft, vraag ik het CDA om daarmee naar voren te komen. Dan kunnen we die voorstellen in het pakket meenemen.

De heer **Knops** (CDA): Dat monitoren is vooral bedoeld om inzicht te krijgen in de vraag of de beoogde effecten gerealiseerd worden. Het is in het belang van de Minister maar ook in het belang van de Kamer om dat in de gaten te houden. Stel dat na een jaar blijkt dat er nog geen enkel initiatief genomen is tot verdere plannen. Dan hoeven we niet tot het vijfde jaar te wachten om te kijken of er dan wel iets gaat gebeuren. Ik vind ook dat er weinig excuus meer is voor die groep om, nu het pad geëffend is, een andere reden te hebben om iets niet te doen. Ik vraag de Minister om een jaar nadat de maatregel is ingevoerd, dus niet te snel, een doorkijk te geven naar de effecten van deze maatregel.

De heer **Van der Linde** (VVD): Ik ben het eens over wat wordt gezegd over monitoren. Dat zal het minste probleem zijn. Ik hoorde de heer Knops in eerste termijn praten over prestatieafspraken. Is hij het met mij eens dat juist het investeringsklimaat zo goed behoort te zijn dat je geen prestatieafspraken maakt, maar dat investeerders uit vrije wil investeringen doen?

De heer **Knops** (CDA): Natuurlijk. Er zijn echter ook in het verleden een aantal maatregelen genomen. Telkens is het niet gebeurd, met de verwijzing naar weer een ander argument. Daarom zou er wel wat meer druk op mogen zijn. Ik snap dat de Minister zegt dat hij daar geen middelen toe heeft, maar als de IVBN de maatregel van harte zou steunen, zou ook in het overleg met de Minister kunnen worden gezegd: als u deze maatregel invoert, zullen wij ervoor zorgen dat we ook gaan leveren. Dan heb ik het nog niet eens over de aantallen, maar ik wil iets van een beweging, een conditionaliteit, zo van: als dit gebeurt, gaan we dit ook doen. Dat is nu nog maar de vraag. Sommigen zijn er heel optimistisch over, maar ik zit er wat neutraler in. Ik vraag mij af of het gaat gebeuren. Dat zullen we zien.

Ik bedank de Minister voor zijn toezegging om dat hele palet mee te nemen in de brief die binnen een paar weken naar de Kamer wordt gestuurd. Er zijn verschillende krantenartikelen over geschreven. De Nederlandse Vereniging van Banken heeft daar zorgen over geuit. In omvang is er een potentieel groot risico. Dat zou zeker ook in deze Kamer in de volgende overleggen besproken moeten worden.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Voorzitter. De heer Knops en anderen spraken al over het volgen van de effecten. Dat lijkt mij op zijn minst noodzakelijk, maar ik had de Minister gevraagd naar zijn eigenlijke doelstelling: wat wil de Minister de komende jaren bereiken? Vervolgens kun je gaan monitoren of dat doel ook bereikt wordt. In antwoord op mijn vraag noemde de Minister een aantal instrumenten die hij gaat inzetten en een aantal grove schetsen van wat zou moeten gebeuren: minder gereguleerd, meer particulier, een liberalere woningmarkt. Maar zal het effect daarvan zijn dat er meer woningen komen die voor iedereen betaalbaar zijn? Wat zijn dan de doelen? Graag wil ik dat de Minister die nader concretiseert, zodat we vervolgens een en ander kunnen monitoren, want ik maak mij grote zorgen. Waarom wordt er nu dan niet gebouwd in het betaalbare segment? Volgens mij wordt dat niet gedaan omdat beleggers dan te weinig beuren; zo simpel werkt de markt. Als ik het mis heb, hoor ik dat graag van de Minister.

De grootste maatregel die dit kabinet aan verhuurders oplegt, is het verhogen van de huren, omdat zij de schatkist moeten spekken. De Minister stapt in mijn ogen wel heel gemakkelijk heen over de onbetaalbaarheid van huren. Het is grappig om te zien dat dit kabinet de toeslagen wil vereenvoudigen maar tegelijkertijd de huren verhoogt, waardoor er nog meer huurtoeslag moet worden rondgepompt naar huurders. Ik zou zeggen: verhoog de huren niet, verlaag de huren. De Minister gaat voorbij aan het feit dat de huur voor de laagste inkomens nu al te duur is. Graag wil ik een reactie hierop. Je kunt de verhoging voor een groot deel willen compenseren, maar het wonen wordt nog steeds duurder. Daarnaast komen de lage middeninkomens niet in aanmerking voor de toeslag. Zij betalen de volle mep.

Er zijn allerlei signalen die nu voor de toekomst worden gegeven. Wanneer de huurverhogingen worden doorgezet en het gros van de corporaties de maximale huur vraagt omdat het anders de heffing niet kan betalen, zullen nog grotere groepen in de betalingsproblemen komen. Hoe gaat de Minister dit met de Staatssecretaris oplossen? Is het dan niet wijs om van die huurexplosie af te zien?

De heer **Monasch** (PvdA): Voorzitter. Ik dank de Minister en zijn ondersteuning voor de beantwoording in eerste termijn. Ik denk dat het heel belangrijk is om dit pakket te zien in totale samenhang. Er werd net bijvoorbeeld nog een keer gevraagd waarom er nu niet wordt gebouwd in de vrije huursector. Dat heeft mede te maken met het feit dat we altijd een aflossingsvrije hypotheek hebben gehad. Een deel komt door het scheidwonen in de huursector, maar het heeft ook te maken met een



aflossingsvrije hypotheek. Het was veel aantrekkelijker om te huren van de bank, want daar kreeg je meer woonkwaliteit voor terug. Daardoor was het ook voor beleggers niet aantrekkelijk om voor deze markt te bouwen. Mensen kochten een woning, want dan kregen ze voor een lagere prijs meer woonkwaliteit. Daar hebben we ook wat aan gedaan. Je kunt geen aflossingsvrije hypotheek meer nemen. Je zult zien dat er ook in die groep veel meer vraag zal ontstaan naar vrijesectorhuurwoningen. Het is van belang om te benadrukken dat dit hele pakket in samenhang moet worden bekeken.

Ik begrijp dat er op onderdelen vanuit de samenleving kritische kanttekeningen en protesten zijn. Nogmaals, ik denk dat je het pakket in samenhang moet bekijken. Vorig jaar rond deze tijd – daarom begon ik er ook over – hadden we dezelfde kritiek op tal van maatregelen die we namen op de koopmarkt. Toen werd er gezegd: doe het nu niet, het gaat veel te ver, maak uitzonderingen. Maar binnen een jaar tijd zie je toch dat er rust is gekomen omdat de regelgeving duidelijk is. Ik denk dat we allemaal het liefste hadden gehad dat we vorig jaar ook zo ver waren geweest met de huurmarkt, maar dat was niet het geval. We zijn nu een eind op dreef en we hopen dat we het komende halfjaar een en ander kunnen omzetten in wet- en regelgeving.

Ik heb goed gehoord wat de Minister zei over de tijdelijke huurcontracten: tijdelijk is de uitzondering. Dat is wat ons betreft ook de toetssteen. Daar hebben ook een aantal anderen opmerkingen over gemaakt. Zo sprak D66 over het uitwerken van de wetgeving. Het is goed om hier nogmaals te benadrukken dat de huursombenadering zal bestaan uit een component van de gemiddelde huurstijging uit het woonakkoord plus een maximale som uit de huurharmonisatie en dat die allebei gecapt zijn.

De heer **Verhoeven** (D66): Voorzitter. Ik vond het een productief debat over het hele huurpakket en over een aantal andere dingen. Het is goed om te zien dat er stappen worden gezet, maar dat die stappen waar nodig met behoedzaamheid vanuit de Kamer worden omkleed. We zijn inderdaad een voorstander van tijdelijke huur en meer flexibiliteit, maar we hebben ook gezien dat flex soms een beetje te flex wordt en dat het dan wat meer vast moet worden, maar dat vast dan niet te vast moet worden en dus weer wat meer flex moet worden. De middenweg is dus de beste. Niet alleen op de huurmarkt maar ook in politieke zin is dat vaak het geval. Ik hoop dat we eruit kunnen komen. Ik weet mij in ieder geval gesteund door de heer Monasch in het idee om op dit punt een vinger aan de pols te houden. De Minister heeft ook duidelijke dingen gezegd over de nadelen van tijdelijke huur, die er ook kunnen zijn.

Met betrekking tot de huursombenadering heb ik een soortgelijke opmerking. Het is goed dat we onderkennen dat het scheefwonen wel weer wat meer kan worden gestimuleerd als de inkomensafhankelijke component wordt losgelaten. Dit staat echter in het woonakkoord. We hebben dit met elkaar afgesproken. Ik ben niet tegen een huursombenadering; dat zou raar zijn. Maar ik ben wel tegen een verkeerde uitwerking van de huursombenadering.

Over de liberalisatiegrens, 10% en € 38.000 hebben we volgens mij genoeg gezegd. Als ik de wereld en de huurmarkt mocht ontwerpen, zou het er niet staan, maar we werken samen met een aantal partijen. Dit raakt niet de kern van de samenwerking, dus laten we het gewoon zo passeren, met een vinger aan de pols. Ik denk dat dat ook heel goed is.

Ik ben blij met de opmerking van de Minister over het sleutelgeld. Ik zal in overleg met hem bekijken welke bronnen wij hebben. Ik geef toe dat ik geen sheet heb waarop staat aan hoeveel mensen sleutelgeld wordt opgedrongen. Het probleem is dat je niet weet wat er gebeurt als je dat meldt. Krijg je dat huis dan nog? Wat mij betreft gaan we er in overleg met het ministerie naar op zoek.

Ik kom op het monitoren en het instappen van particuliere partijen. We hebben natuurlijk ook de tijdelijke commissie Huizenprijzen gehad. Ik weet niet of de heer Knops dat punt al heeft genoemd. Dat deed hij altijd wel heel keurig. Ik zal het nu maar doen. We hebben met de Minister afgesproken dat er sowieso jaarlijks een totaalbeeld van de woningmarkt komt. Dit zou daar een mooi onderwerp voor kunnen zijn. Dit is een bijstuuronderwerp. We draaien aan de knoppen om bij een bepaalde partij een bepaalde dynamiek op gang te brengen. Als dat niet gebeurt, is het mooi dat de Kamer kan zeggen: we hebben maatregelen genomen om private partijen wat meer ruimte te geven, werkt dat wel? Daarom heeft de tijdelijke commissie Huizenprijzen dat indertijd ook voorgesteld. Tot slot kom ik op het scheefwonen. Ik ben heel blij dat mevrouw Karabulut er weer is, maar zonder haar uit te willen lokken, zeg ik dat er iets is wat veel erger is dan duur wonen – zij heeft het immers altijd over duur wonen – namelijk dat je niet kunt wonen. De wachtlijsten wegwerken doe je door meer huur te vragen van de mensen die het kunnen betalen, opdat de mensen die niet meer huur kunnen betalen, niet op de wachtlijsten komen te staan. Het blijft van belang om niet alleen maar de hoogte van de huren te bekritisieren, maar om ook de lengte van de wachtlijsten te bekritisieren. Er zijn mensen die niet kunnen wonen omdat zij weggezet zijn op een wachtlijst van soms wel tien jaar. Als mevrouw Karabulut en ik daar samen aan blijven werken, vind ik dat de SP haar moet aanwijzen om weer terug te komen in onze commissie.

De **voorzitter**: Dat is een belangrijke toezegging in dit debat, maar we noteren haar niet.

Minister **Blok**: Voorzitter. Ik houd de volgorde van de vragenstellers aan. De heer Fritsma heeft gevraagd waarom ik de koopkrachteffecten blijf monitoren als ik toch doorga met de huurverhogingen. Ik vind het sowieso verstandig dat een kabinet koopkrachteffecten monitort. Dat is nooit uitsluitend afhankelijk van huren. Het is ook afhankelijk van inkomensontwikkelingen, inflatie, uitkeringsontwikkelingen en andere lasten. Naar aanleiding van het rapport van de onderzoekscommissie heb ik gezegd dat ik, als het gaat om de huizenmarkt, het onderdeel betaalbaarheid zal monitoren. De heer Verhoeven wees daar al op. Het is logisch dat ik dan ook de investeringen in de verschillende onderdelen van de huizenmarkt zal monitoren. Als je vertrouwen hebt in je beleid, moet je ook bereid zijn om die monitoring ruimhartig toe te zeggen. Dat doe ik dus ook.

De heer Fritsma wijst er wat mij betreft terecht op dat corporaties meer in eigen vet moeten snijden. Ik heb zelf ook aangegeven dat daar fors ruimte voor is. We zien dat overigens voor het eerst ook gebeuren. Dat bleek ook uit de laatste rapportage van het Centraal Fonds Volkshuisvesting. De heer Fritsma is zeer kritisch op de verhuurderheffing, maar hij zal ook weleens corporatiebestuurders spreken die toegeven dat zonder de verhuurderheffing die stap niet was gezet, ook al betreft het vaak pijnlijke maatregelen die intern genomen moeten worden. Daarbovenop zit in de novelle een kapstok voor een AMvB. Als corporaties uit eigen beweging onvoldoende doen om de kosten te beperken, kunnen we daar eventueel wettelijke maatregelen voor nemen. Volgens mij zijn de heer Fritsma en ik het daarover eens.

De heer **Fritsma** (PVV): Natuurlijk is het goed dat het kabinet kijkt naar koopkrachteffecten. Dat bestrijd ik ook niet, maar mijn vraag was: kan de uitkomst daarvan leiden tot een verandering van het beleid ten opzichte van de huren, of is dat echt in beton gegoten? Ik weet niet of het goed heb gehoord, maar ik heb de heer Monasch ook horen praten over hoe belangrijk het is dat met de Staatssecretaris van Sociale Zaken wordt gekeken naar al die effecten. Betekent dat dan ook dat er beleidsverande-

ringen kunnen komen op grond van de resultaten van de onderzoeken naar de koopkrachteffecten?

Minister **Blok**: In een democratie kunnen er altijd beleidsveranderingen plaatsvinden. Uiteindelijk gaat de Kamer daar zelf over. Ik acht de kans dat dit gebeurt niet groot. Bij de invoering van de inkomensafhankelijke huurverhoging, de verhuurderheffing en de verhoging van de huurtoeslag hebben we immers heel goed bekeken wat de effecten op de koopkracht kunnen zijn. Ik heb er alle vertrouwen in dat het op die manier uitpakt, maar ik ben aan alle kanten bereid om daar transparant over te zijn. Als er heel onverwachte en vreemde dingen gebeuren, zal ieder kabinet bereid zijn om nog eens te bekijken of het beleid zo uitpakt als het bedoeld was, maar ik acht de kans niet groot dat we zulke rare dingen tegenkomen. Het zal echter in alle transparantie gebeuren. Daar zullen we elkaar ongetwijfeld nog over spreken.

De heer Van der Linde had weinig vragen. Hij maakte zelf een raming van het aantal extra huurwoningen. Waarschijnlijk niet geheel verrassend is dat vijf keer de prognose van IVBN. Op die manier lijkt het mij een plausibele aanname. Dan kom ik meteen op wat de heer Knops zei. Na invoering van de maatregelen – er is nu alleen nog een brief; een en ander moet nog in wetgeving worden vastgelegd – gaan we in de jaarlijkse monitor over de woningmarkt ook rapporteren over de vraag hoe dit deel van de woningmarkt zich ontwikkelt.

Mevrouw Karabulut waardeert de monitoring, maar als ik het goed begrijp, dringt zij aan op een heel scherpe, cijfermatige doelstelling. Dat zou echt een schijnexactheid zijn. Als je zo'n raming maakt, moet je eerst allerlei mitsen en maren in acht nemen over de ontwikkeling van de economie, over de rente, maar bijvoorbeeld ook over het gedrag van grondeigenaren. Ik wees op de situatie in Amsterdam, maar het speelt ook op andere plaatsen. Ik denk dat we ieder jaar even zullen terugkijken, onder meer naar dit debat en de ramingen die ook door de sector zijn uitgesproken. Het zou echter een schijnexactheid zijn als we nu een soort jaarlijkse woningplanning zouden afgeven. Dat is in het verleden overigens wel gebeurd, met erg weinig succes.

Mevrouw Karabulut zei dat je de huren zou moeten bevriezen of verlagen, maar zij zal zich toch ook realiseren dat je niet tegelijkertijd kunt zeggen dat er meer geïnvesteerd moet worden en dat de huren bevriezen? Het is van tweeën één. Ook een corporatie is voor haar investeringsruimte toch echt afhankelijk van de huurinkomsten. Het gaat gewoon niet samen. Ook de uitgaven voor allerlei andere levensbehoeften stijgen. Gelukkig stijgen door de economische conjunctuur heen ook de gemiddelde inkomens. Een redelijke huurverhoging is dus geen probleem. Nogmaals, de echt lage inkomens worden ontzien door de huurtoeslag.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Er valt te twisten over de vraag wat redelijk is. Gelet op de woonquotes, is de huur al te hoog voor de laagste inkomensgroep. In die zin zou je bijvoorbeeld alles wat je boven de inflatie wilt verhogen, achterwege kunnen laten om de huren juist weer betaalbaar te maken. Wat gebeurt er met de lage middeninkomens die geen recht hebben op huurtoeslag en die ook te duur wonen?

Minister **Blok**: Mevrouw Karabulut begon met de stellige mededeling dat de woonquote voor de lage inkomens te hoog is. Companen heeft onderzoek gedaan naar de laagste inkomens in de huursector. Dat onderzoek is niet aan de orde geweest in dit overleg, maar het is wel naar de Kamer gestuurd. Daarbij is heel specifiek gekeken naar de vraag of mensen met een laag inkomen die een relatief hoge huur betalen, massaal willen verhuizen. Het interessante is dat dit niet het geval is. In een gevarieerde samenleving als de Nederlandse zeggen sommige mensen wel degelijk: ik woon hier naar mijn zin; ik wil dit betalen. Zij

vinden wonen kennelijk belangrijker dan mensen die wat meer ruimte willen hebben voor andere uitgaven. Die groep is er sowieso. Deze discussie heb ik ook vaak gevoerd met Paulus Jansen. Ik ben tegen gefixeerde huurquotes. Ik zie wel een rol bij het ervoor zorgen dat de mensen met de laagste inkomens redelijkerwijze hun huur kunnen betalen. Maar dat is echt iets anders dan zeggen dat er een vaste woonquote is.

Blijft staan de spanning tussen aan de ene kant de wens van mevrouw Karabulut om te blijven investeren in de sociale huurvoorraad of om die zelfs uit te breiden en aan de andere kant de wens om de huren te bevriezen. Ook een corporatie kan dan niet meer investeren. Mevrouw Karabulut vroeg ook ...

De **voorzitter**: Gaat u nu in op een andere vraag van mevrouw Karabulut?

Minister **Blok**: Ik wilde ingaan op de opmerking over de institutionele beleggers en hun investeringen.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Ik wil eerst dit punt even afmaken. Ik moet helaas constateren dat de Minister niet bereid is om de armoede onder de huurders op te lossen of in ieder geval te bestrijden. Natuurlijk wil iedereen zo fijn en zo goed mogelijk wonen. Ik reed laatst langs heel mooie plekjes aan de kust van Nederland. Daar staan prachtige woningen. Ik zou daar best willen wonen, maar ik kan dat niet betalen. Dat was echter niet de vraag. De vraag stond in relatie tot hetgeen de Minister beweert, namelijk dat het betaalbaar is voor mensen. Dat wordt bestreden door de praktijk, door alle feiten en cijfers.

Minister **Blok**: Opnieuw wordt er een heel stellige bewering gedaan. Mevrouw Karabulut zegt dat de Minister niet bereid is om de betaalbaarheid te garanderen. Dit kabinet trekt in een heel moeilijke tijd meer dan 400 miljoen uit voor huurtoeslag. Dan kun je toch niet met droge ogen beweren dat dit kabinet niets doet aan de betaalbaarheid?

Mevrouw **Karabulut** (SP): Dit kabinet trekt 1,7 miljard bij huurders vandaan ...

De **voorzitter**: Nee, mevrouw Karabulut, de Minister is aan het woord.

Minister **Blok**: Mevrouw Karabulut sprak over de lage middeninkomens, de groep die geen recht meer heeft op huurtoeslag. Die groep wordt voor wat betreft de woonuitgaven nog steeds beschermd door het feit dat er een inkomensafhankelijke huurverhoging is. Voor de lage inkomens en de middeninkomens is er immers minder ruimte voor huurverhoging dan voor de hogere inkomens, nog los van het feit dat deze inkomensgroep wel recht heeft op andere toeslagen zoals de zorgtoeslag. Vandaar dat je koopkracht ook nooit puur per onderdeel, bijvoorbeeld de zorg of in dit geval wonen, moet beschouwen. Je moet een en ander ook altijd in samenhang beschouwen.

Mevrouw Karabulut vroeg waarom beleggers de afgelopen jaren zo weinig hebben belegd. Beleggers investeren nauwelijks puur in de sociale huursector, aangezien de rendementen daar te laag zijn. Mevrouw Karabulut zei dat zelf ook. Dat is ook de reden waarom we een staatsgarantie geven aan woningcorporaties. Op die manier maken we het mogelijk dat daar wel degelijk een betaalbare en kwalitatief goede voorraad beschikbaar is. Die garantie is er niet voor de beleggers. Veel observators van de Nederlandse woningmarkt verbazen zich erover dat het middenhuursegment in Nederland ontbreekt – daar verbaas ik mij ook over – terwijl dat in de landen om ons heen juist een heel belangrijk deel

van de woningmarkt is. De verklaring hiervoor is dat woningcorporaties hun rol sterk hebben uitgebreid. Een onderdeel van het pakket dat er nu aankomt, is om dit terug te brengen.

De heer Monasch wees er terecht op dat de aflossingsvrije hypotheek – en overigens ook de soepele manier waarop jarenlang hypotheeken werden verstrekt – het voor veel mensen mogelijk maakte om als eerste woning een koopwoning te hebben, iets wat elders in de wereld nauwelijks voorkomt. Dat terwijl je nu veel vaker zult zien dat mensen aan het begin van hun carrière een tijdje willen huren. Mogelijk zullen ze een beetje geld sparen, als ze daartoe in de gelegenheid zijn, om de stap naar een koopwoning te maken. Daardoor zal ook de vraagkant toenemen. Ook om die reden heb ik er vertrouwen in dat de ontwikkeling van een groeiende middenhuurmarkt wel zal plaatsvinden. Daarmee heb ik meteen ook de eerste vraag van de heer Monasch beantwoord. Zijn omschrijving van de manier waarop we met tijdelijke huurcontracten en de huursombenadering omgaan, is ook de mijne.

De heer Verhoeven schetste terecht dat het gaat om behoedzame stappen. Ik hoop dat wij het met elkaar eens zijn dat die stappen dan wel de goede kant opgaan. Daarmee wil ik in alle redelijkheid haast maken, want je zult inderdaad zien dat investeren gebeurt op het moment dat iedereen weet wat de wet inhoudt.

Wij houden contact over het sleutelgeld. De afspraak daarbij is dat we, als ik redelijkerwijs iets kan doen en de heer Verhoeven kan aangeven hoe groot het probleem is, dat probleem samen zullen oppakken.

De **voorzitter**: Ik neem de toezeggingen van de Minister door.

- De Kamer ontvangt eind mei een brief van de Minister voor Wonen en Rijksdienst en het Ministerie van VWS over de situatie bij de verzorgingshuizen. Daarin wordt ook het punt meegenomen van de WSW en de genoemde garantieafspraken.
- De Kamer wordt over enkele weken geïnformeerd over de juridische mogelijkheden wat betreft het nieuwbouwregister met terugwerkende kracht. Ik heb het over het punt dat de heer Monasch heeft aangestipt.
- De Kamer wordt geïnformeerd over de mogelijkheden van de invoering van een sanctie (bestuurlijke boete) met betrekking tot sleutelgeld. Daarbij is in een een-tweetje afgesproken dat de heer Verhoeven gegevens aan het ministerie aanreikt over de vraag hoe groot het probleem precies is.

Daarmee heb ik mede namens de griffier opgenoemd wat volgens ons is toegezegd. Ik kijk even rond. Zijn dit de toezeggingen die u ook hebt gehoord? Mist u nog een aantal toezeggingen? Ik constateer dat dit niet het geval is.

Is er een VAO nodig? Ik wil het niet uitlokken. Mevrouw Karabulut, op welk punt zou u een VAO wensen?

Mevrouw **Karabulut** (SP): Op een aantal punten.

De **voorzitter**: Wat u nu zegt, is wel erg vaag. U hoeft het niet te zeggen, maar ik mag het wel vragen. Aangezien mevrouw Karabulut als eerste een VAO heeft aangevraagd, zal zij de eerste spreker zijn. Dat wordt geregeld. Ik dank de Minister, de ondersteuning, de leden en alle andere mensen die hier aanwezig waren.

Sluiting 13.12 uur.