

Vergaderjaar 2011–2012

27 926

Huurbeleid

Nr. 184

VERSLAG VAN EEN ALGEMEEN OVERLEG

Vastgesteld 13 april 2012

De vaste commissie voor Binnenlandse Zaken¹ heeft op 21 maart 2012 vervolgoverleg gevoerd met minister Spies van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over:

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

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

De voorzitter van de vaste commissie voor Binnenlandse Zaken,
Wolbert

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

¹ Samenstelling:

Leden: Van Beek (VVD), Van der Staaij (SGP), Koopmans (CDA), Van Bochove (CDA), Samsom (PvdA), Smilde (CDA), Ortega-Martijn (ChristenUnie), Van Raak (SP), Dibi (GroenLinks), Wolbert (PvdA), voorzitter, Heijnen (PvdA), Karabulut (SP), Elissen (PVV), Ziengs (VVD), ondervoorzitter, Monasch (PvdA), Schouw (D66), De Boer (VVD), Hennis-Plasschaert (VVD), Lucassen (PVV), Verhoeven (D66), Grashoff (GroenLinks) en Hazekamp (PvdD).

Plv. leden: Van der Burg (VVD), Dijkgraaf (SGP), Sterk (CDA), Bruins Slot (CDA), Van Dam (PvdA), Knops (CDA), Slob (ChristenUnie), Paulus Jansen (SP), Van Gent (GroenLinks), Arib (PvdA), Kuiken (PvdA), Jasper van Dijk (SP), Helder (PVV), Steur (VVD), Vermeij (PvdA), Pechtold (D66), Van Nieuwenhuizen-Wijbenga (VVD), Taverne (VVD), Bontes (PVV), Hachchi (D66), Voortman (GroenLinks), Ouwehand (PvdD) en Van Klaveren (PVV).

Voorzitter: Ziengs
Griffier: Van der Leeden

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

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

De **voorzitter**: Welkom bij dit overleg. De minister was bij het vorige AO nog bezig met haar antwoord. Ik stel voor dat zij de beantwoording hervat.

Minister **Spies**: Voorzitter. De vorige keer zaten wij in de Rooksalon bij de Oude zaal. Er gingen veel bellen af, waarbij het lastig was om te bepalen wat de stemmingsbel was. Nu gaan wij weer over tot de orde van de dag. Ik heb in eerste termijn al geantwoord over het wetsvoorstel waarover de Kamer een schriftelijke inbreng heeft geleverd. Die is gericht op het mogelijk maken van 5% huurverhoging vanaf een inkomen van € 43 000. Daarover wordt deze dag de laatste hand aan de ambtelijke beantwoording gelegd. Ik hoop dan ook dat de nota naar aanleiding van het verslag de Kamer misschien zelfs nog voor het weekend zal bereiken. Wij zullen ongetwijfeld het debat daarover hervatten.

De heer Verhoeven heeft de vorige keer een voorstel gedaan, eerder overigens ook al, over de zogenaamde doorstroomcontracten. Hij stelde een aantal vragen over de pilot die in Amsterdam zal beginnen. Ik heb vorige week maandag met de wethouders van de G4 een gesprek gevoerd en een werkbezoek gebracht aan de Schilderswijk. Daarbij hebben wij het uitvoerig gehad over het experiment in Amsterdam. De gemeente Amsterdam hoopt in de maand april met de contouren van het experiment te komen. Het doel daarvan is heel nadrukkelijk meer aanbod voor de lage middeninkomens en het tegengaan van scheefbetaling, zoals de gemeente het noemt. Mij is gebleken dat ook de wethouders van Rotterdam, Utrecht en den Haag met grote belangstelling naar het experiment kijken dat Amsterdam aan het vormgeven is. Mogelijk doet men zelf ook aanvullende voorstellen voor experimenten in deze richting. Ik heb hen uitgenodigd om met aanvullende voorstellen te komen. Utrecht heeft gezegd een met dat in Amsterdam vergelijkbaar experiment te willen starten. Den Haag is samen met Staedion aan het nadenken over een experiment dat ook de doorstroming kan helpen bevorderen. Ik heb hen nadrukkelijk gezegd dat als zij met concrete experimenten komen, ik daar positief naar zal kijken. Daarover geldt eenzelfde afspraak als die ik met de Kamer heb gemaakt. De contouren van het project Amsterdam zal ik met de Kamer delen. Ik zal daar aanvullende voorstellen van andere steden aan toevoegen op het moment dat die voorstellen onze kant op komen. Op die manier bekijken wij of wij, zeker voor de categorie middeninkomens, de doorstroming kunnen bevorderen door met die mensen een huur af te spreken die past bij wat zij kunnen dragen. Ik denk dat wij daarmee met een heel positieve blik naar de voorstellen van de heer Verhoeven kijken. Dat heb ik ook in eerdere brieven aan de Kamer geschreven. Ik hoop dat wij hierbij daadwerkelijk stappen kunnen zetten.

De heer **Van Bochove** (CDA): De minister gooit het kind met het badwater weg. Tot mijn verbazing stapelt zij nu het ene op het andere experiment en gaan wij in de vier grote steden mogelijk vier verschillende experimenten starten. Ik ben absoluut niet tegen experimenteren, maar mij is nog steeds niet duidelijk waarom de minister een ander succesvol experiment, zoals Huur op Maat, gewoon de nek omdraait. Er is immers een aantal steden met gemeentebesturen die het systeem in stand willen laten. Blijkbaar heeft de minister nog geen tijd gehad om die te spreken.

Als de minister toch experiment op experiment stapelt, begrijp ik haar lijn in de brief niet om een streep door Huur op Maat te zetten. Kan de minister dat nog eens toelichten?

Minister **Spies**: Met alle soorten van genoeg! Wij gooien helemaal niet het kind met het badwater weg. In eerdere brieven en in de eerste gedachtewisseling in dit debat heb ik laten weten dat een aantal van de aanbevelingen uit de experimenten met Huur op Maat voortkomen, is vertaald in concrete beleidsmaatregelen. Dat zijn generieke beleidsmaatregelen, zoals ons aangereikt in de brief van de SEV. De SEV schrijft daarin nadrukkelijk dat wij de maximaal toegestane huur meer marktconform moeten maken, lokaal de markthuur moeten laten bepalen en landelijk de huurnorm moeten bepalen bij de hoogte van het inkomen. In de brief aan de Kamer heb ik geschreven dat de grotere mate van flexibiliteit in het woningwaarderingssysteem een mogelijkheid is om met de kwaliteit van huren rekening te houden. Daarop aanvullend heb ik geschreven dat wij in schaarstegebieden nog eens 25 punten extra kunnen toekennen, waardoor ook daar een meer marktconforme huur gevraagd kan worden. Ik denk dat wij de resultaten van Huur op Maat hebben opgeschaald en vertaald, zoals dat ook in het systeem past, naar mogelijkheden binnen het bereik van alle gemeenten. Corporaties kunnen daarop lokaal het maatwerk zoeken dat zij normaal gesproken moeten uitvoeren. Ik denk dat wij geleerd hebben van de ervaringen met Huur op Maat. Op deze manier hebben wij geprobeerd om de ervaringen van Huur op Maat naar het landelijk niveau te tillen en voor heel Nederland beschikbaar te maken in de voorstellen die wij bijvoorbeeld over het woningwaarderingssysteem hebben gemaakt. Overigens, Huur op Maat is niet overal met groot gejuich begroet. Met name voor de lagere inkomens is er een aantal nadelen in het experiment gebleken. Wij trekken de lijn door om de nog steeds aanwezige knelpunten aan te pakken, namelijk die rondom de middeninkomens, de categorie vanaf € 43 000. De heer Verhoeven heeft daar eerder ook op gewezen. De experimenten die wij gaan uitvoeren, of waarvoor ik in ieder geval de mogelijkheid wil bieden om die uit te voeren, richten zich met name op de groepen die zich rondom de liberalisatiegrens begeven. Daar kunnen wij meer prikkels organiseren om te proberen de doorstroming vanuit de sociale huur naar meer marktconforme huur te bewerkstelligen. Een groot deel van onze vraag wordt daar op dit moment zichtbaar. Omdat mensen rondom de liberalisatiegrens misschien een hogere huur kunnen betalen of misschien naar een geliberaliseerde huur kunnen, moeten die daartoe gestimuleerd worden. Zo komt een deel van de sociale voorraad beschikbaar voor mensen die nu niet kunnen instromen omdat het aanbod onvoldoende is. Ik zou eerder zeggen dat wij doorgaan met experimenten specifiek op die groepen gericht waar nu een groot deel van de problemen zich concentreert. Ik doel dan op de stokkende doorstroming. In dat opzicht hebben wij van de eerste ervaringen met Huur op Maat geleerd. Ik wil graag verder gaan met experimenten die veel meer gericht zijn op de doorstroomcontracten.

De heer **Van Bochove** (CDA): Een kenmerk van een experiment is dat er verbeterpunten uit naar voren komen. Als in een experiment bepaalde dingen niet goed gaan, moeten die verbeterd worden. Het voordeel van het experiment was enige flexibiliteit bij inkomensdalingen. Dat is nu een van de discussies als het gaat om de € 43 000-maatregel. Gooit de minister op dat punt, ik herhaal de beeldspraak, niet het kind met het badwater weg door het experiment om zeep te helpen? Of heb ik de minister goed begrepen en zegt zij er geen bezwaar tegen te hebben dat de lopende experimenten gecontinueerd worden?

Minister **Spies**: Het kenmerk van het experiment is dat bepaalde wettelijke bepalingen buiten haken zijn geplaatst. Ik doel op MG 2001–26, waarin het toegelaten instellingen verboden wordt om inkomensafhankelijk beleid te voeren. Die bepaling is tijdelijk buiten werking gezet om de experimenten mogelijk te maken. Die bepaling treedt nu weer in werking. Deze mogelijkheid van inkomensafhankelijk beleid houdt dus op. Dat laat onverlet dat individuele verhuurders altijd maatwerkafspraken met hun huurders kunnen maken. Dat gebeurt gelukkig ook heel veel in de praktijk. Tot op heden is mij niet geworden dat, door het beëindigen van de experimenten, dit soort maatwerkafspraken nu niet meer denkbaar of mogelijk zijn.

Mevrouw **De Boer** (VVD): Wij stoppen inderdaad met de lokale inkomenspolitiek door woningcorporaties en gemeenten. Ik word steeds nieuwsgieriger naar al die experimenten die er lopen. Ik wil daar op korte termijn graag informatie over. Zijn het allemaal experimenten binnen de wettelijke contouren? Lopen er nog experimenten waar landelijke regelgeving buiten werking wordt gesteld? Ik zit nu met meer vragen dan antwoorden. Aan Huur op Maat kleven immers aspecten waarin ik mij minder kan vinden. De minister noemt meer aanbod voor de lagere inkomens. Heeft dat te maken met de te nemen € 43 000-maatregel? Daarmee zou je doorstroom bevorderen, zodat meer woningen beschikbaar komen voor die lagere inkomens. Dat is positief. Met een hogere huur kan ook meer aanbod worden gecreëerd voor de middeninkomens, wat weer investeringen uitlokt. Daar zie ik heil in. Ik snap echter de bedoelde experimenten niet zo goed. Wij zijn toch met Huur op Maat gestopt? Of gaan wij weer door met experimenten? Kan de minister toelichten waaruit het experiment precies bestaat?

Minister **Spies**: Huur op Maat was een driejarig experiment, begeleid door de SEV. Het rapport daarover is naar de Kamer gezonden. Mijn reactie daarop staat in de brief die vandaag op de agenda staat. Elf corporaties, uit verschillende delen van het land, hebben aan dat experiment meegedaan. Sommigen deden dat met een specifiek segment van de woningen die zij verhuren. Anderen maakten het voor alle woningen mogelijk. De evaluatie daarvan heeft geleid tot een aantal aanbevelingen, waarvan er inmiddels een aantal in landelijk beleid is vertaald. Het experiment dat ik nu voorstel om mee te starten, richt zich deels op een andere doelgroep en heeft ook een andere oorsprong omdat de gemeente Amsterdam heel nadrukkelijk, al dan niet in een een-tweetje met de heer Verhoeven, zegt specifiek de doorstroom voor de groep van middeninkomens te willen bevorderen. Ik laat het aan hem om dat geheim te onthullen! Het is dus een gerichtere invalshoek dan bij de vorige experimenten, die wat mij betreft zijn afgerond. Juist omdat wij, denk ik, collectief op zoek zijn naar hoe de doorstroming op de woningmarkt te verbeteren, kunnen wij met het experiment in Amsterdam en misschien in andere gemeenten ervaringen opdoen die mogelijk landelijk vertaald kunnen worden. Wij zijn in goed overleg met Amsterdam een heel eind gevorderd met de uitwerking van de pilot. De gemeente denkt in april met een definitief voorstel te kunnen komen. Mij zou er echt iets aan gelegen zijn om te bekijken of wij daarbij een impuls kunnen vinden om de doorstroming te bevorderen.

Mevrouw **De Boer** (VVD): Kan de minister zeggen of er ook regelgeving veranderd moet worden om die experimenten mogelijk te maken? Wordt er regelgeving buiten werking gesteld?

Minister **Spies**: Op basis van de voorstellen die wij nu van Amsterdam kennen, hebben wij niet de indruk dat daarvoor aanpassing van wet- en regelgeving noodzakelijk is. Ik heb eerder al gezegd de Kamer te zullen

rapporteren over het voorstel voor dit experiment. Als er wel aanpassing nodig is, is dat onderdeel van het gesprek dat wij daarover zullen hebben. Amsterdam denkt op dit moment echter een pilot te kunnen vormgeven die haalbaar is binnen de wettelijke normen.

De heer **Monasch** (PvdA): Ik probeer mee te denken, maar ik begin het zicht een beetje kwijt te raken. Volgens mij is het beste antwoord op het probleem van doorstroming meer huizen bouwen. Daarover gaan wij het dinsdag met elkaar hebben. Er is een nijpend tekort aan huizen. Als het probleem van doorstroming voldoende aanbod is, kunnen bouwvakkers en bouwbedrijven gewoon weer aan het werk. Dat lijkt mij de beste optie. Ik begrijp dat de groep tussen € 33 000 en € 43 000, die vastzit, te maken krijgt met een huurstijging zodat zij geprikkeld worden om weg te gaan. Het probleem voor die mensen is juist dat zij nergens heen kunnen, te arm zijn om te kopen en te rijk zijn om iets te huren van een corporatie. Op de private markt is er niks te krijgen. Ik begrijp dat het huurrecht nog onzekerder gaat worden voor deze mensen. Die kunnen nergens heen. Waarom niet gewoon verder met Huur op Maat, als wij daarmee goede ervaringen hebben? Er wordt alleen naar Amsterdam gekeken. Huur op Maat biedt echter ook ruimte in andere steden in het land waar de mensen met de hoge inkomens ook bereid zijn om mee te werken. Dat blijkt uit het experiment. Zij zijn bereid om wat meer te betalen, wat hen de ruimte geeft om mee te bewegen met de heffing die het kabinet oplegt. Ik snap werkelijk niet wat wij in Amsterdam gaan doen, anders dan wat wij al hebben ervaren met Huur op Maat en dat de onzekerheid voor de middengroep slechts groter wordt.

Minister **Spies**: Ik ben het zeer met de heer Monasch eens dat het zeer gewenst zou zijn als het aanbod groter zou worden. Net als de heer Monasch heb ik geen toverstaf om de bouwproductie op het niveau te krijgen dat wij willen. In het afgelopen najaar hebben wij wel een belangrijk convenant kunnen sluiten waardoor het aanbod op het gebied van studentenhuisvesting aanmerkelijk wordt vergroot. Wij weten met zijn allen ook dat er in de komende vijftien tot twintig jaar zo'n 500 000 tot 600 000 woningen specifiek in de Randstad nodig zijn. Wij weten ook dat de economische omstandigheden op dit moment van dien aard zijn dat heel weinig mensen bereid zijn om in beweging te komen en dat projectontwikkelaars/bouwers de grootst mogelijke moeite hebben om projecten verkocht te krijgen en daadwerkelijk met de bouw te starten, ondanks alle creativiteit die daarin wordt gezocht. Over het experiment Huur op Maat hebben wij positieve ervaringen opgedaan met hoe een stuk maatwerk en wellicht wat doorstroming te bieden. Dat ben ik eens met de heer Monasch. Ik kan niet eindeloos blijven experimenteren. De SEV heeft op basis van de drie jaar durende experimenten gezegd dat verdergaan geen nieuwe kennis en kunde oplevert. Dat is een van de heel nadrukkelijke conclusies die de SEV trekt. Hij heeft ook een aantal aanbevelingen gedaan over wat landelijk gewenst zou zijn om de flexibiliteit en de maatvorming op lokaal niveau mogelijk te maken. Ik heb gezegd dat wij dat inmiddels hebben vertaald in een aantal landelijke maatregelen over huurbeleid. De heer Monasch heb ik daar eerder tot mijn verdriet nog niet erg enthousiast over horen spreken. Die kunnen wel een bijdrage leveren om maatwerk en flexibiliteit mogelijk te maken. Dat is nu voor heel Nederland bereikbaar en niet alleen voor Amsterdam, maar voor alle verhuurders in de sociale sector. Ik zet daar een punt achter. Wij hebben ons voordeel gedaan met Huur op Maat. Wij hebben allerlei generieke oplossingen vertaald en binnen het bereik gebracht van verhuurders. Wij constateren dat er nog steeds en jammer genoeg een groot doorstroomprobleem is, met name voor de middeninkomens. Eerder heeft de Kamer met de motie van de heer Verhoeven de wens geuit om op dat punt door te gaan met het opdoen van leererva-

ringen. Ik constateer dat er een stad is, Amsterdam, die zich aanbiedt om op dit punt met een experiment door te gaan. Ik constateer dat er andere steden zijn, en misschien ook dorpen, die met vergelijkbare experimenten aan de slag willen. Ik heb die nadrukkelijk uitgenodigd om ons voorstellen te doen. Ik zal de contouren van het experiment zoals Amsterdam dat gaat voorstellen, delen met de Kamer. Als de Kamer op basis daarvan de indruk opdoet dat het niet de goede kant op gaat, hebben wij een ander soort gesprek. Ik meen juist door het ruimte geven aan dit soort experimenten tegemoet te komen aan de eerder door de Kamer geformuleerde wens.

De heer **Monasch** (PvdA): Ik begrijp goed dat het experiment dat de minister in Amsterdam wil starten, eerst nog naar de Kamer komt. Wij verdagen die discussie dan ook maar. Een van de ervaringen van de SEV is ook dat de huurnorm bij de hoogte van het inkomen landelijk moet worden bepaald. Mijn collega van D66 wilde de vorige keer niet zeggen wat iemand moet betalen met een netto inkomen van € 2000 en een gezin met twee kinderen. Ik zie over de opvolging van dit advies niets in de brief. Heeft de minister nagedacht over wat landelijk een huurnorm kan zijn bij de hoogte van een bepaald inkomen? Iedereen kijkt naar marktwerking. Betaalbaarheid is echter, mede gezien vanuit wonen als grondrecht, van wezenlijk belang. Heeft de minister daarover ook al een advies?

Minister **Spies**: Nee, dat heb ik niet. Ik kom daar niet mee ook. Er komt geen landelijke huurnorm op basis van inkomen, anders dan wat er in de categorieën voor de huurtoeslag is vastgelegd. Ik ga niet bepalen welk deel van hun inkomen mensen aan huren, kopen of wonen mogen uitgeven. Dat is nog altijd een particuliere keuze, die ook in de niet-huursector, afhankelijk van het individu, heel verschillend wordt gemaakt.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Ik luister met steeds meer verbazing naar de minister. Voor de mensen met een middeninkomen, de huurders, zijn de huren nu vaak al te hoog. De minister wil niet weten hoeveel reacties en mails ik krijg van huurders die zeggen bijna de helft van hun inkomen aan wonen kwijt te zijn. De minister is alleen maar bezig om deze groepen kaal te plukken, terwijl die geen subsidie of steun krijgen, geen alternatief hebben en door de maatregelen van het kabinet vast zitten op hun plek. Dan komt er ook nog een experiment bij om deze mensen met nog hogere huren te belasten. Ik vind het een onzalig plan. Ik vraag de minister of een inkomen van € 33 000, waarvan bijna de helft aan woonkosten opgaat, een te hoog inkomen is. Moeten wij deze mensen kaalplukken? Of moet de minister eens een keer naar de villasubsidie kijken? Moet de minister misschien stoppen met de corporaties kaal te plukken, zodat die kunnen bouwen en wij uiteindelijk niet belanden in een situatie met getto's maar in betaalbare woningen voor iedereen?

Minister **Spies**: Ik kom hiermee terug op de vragen die ik eerder al heb beantwoord. Tegen mevrouw Karabulut kan ik heel droog zeggen dat ik met het experiment in Amsterdam en de andere experimenten niets anders beoog dan uitvoering te geven aan een door de Kamer aangenomen motie. Ik neem aan dat mevrouw Karabulut niet wil dat de algemene lijn van de regering wordt om aangenomen moties niet meer uit te voeren.

Mevrouw Karabulut snijdt het veel bredere debat aan over huren in relatie tot inkomens en de huidige omstandigheden van mensen. Ik ben anderhalve week geleden mijn antwoord begonnen met de mededeling dat het heel bijzonder is dat in Nederland al een jaar of vijf, zes, een heel gematigde huurontwikkeling geldt die alleen de inflatie volgt. Tot en met

2011 hebben wij immers te maken gehad met een gemiddelde huurstijging van 1,3% tot 1,4%. Ik vind dat een prestatie van formaat, in de eerste plaats van de verhuurders. Die hebben dat toch maar voor elkaar gekregen. Het is ook heel bewust beleid van de opeenvolgende regeringen geweest. Het is ook de basis van het huidige kabinetsbeleid, het inflatievolgende huurbeleid. Tegelijkertijd zijn aanvullende afspraken gemaakt dat mensen met een hoger inkomen, vanaf € 43 000, een hogere huur kan worden gevraagd. Ook is afgesproken dat er meer locatiespecifiek ruimte moet komen om in die gebieden waar sprake is van grote schaarste een wat hogere huur te vragen voor bepaalde woningen. Die kabinetsvoorstellen hebben voor een deel al een meerderheid in de Kamer gevonden. Ik begrijp dat de SP-fractie zich daarin niet kan vinden en er ook tegen is. Maar om nu kommer en kwel te prediken, daarin herken ik mij niet, zeker niet gezien de gematigde huurontwikkeling van de afgelopen zes jaar.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Dat is geen antwoord op mijn vraag. Ik constateer dat de minister zojuist heeft gezegd dat experimenten om de middeninkomens, de mensen dus met een inkomen dat iets hoger ligt dan de lage inkomens, nog meer kaal te plukken aan de Kamer worden voorgelegd. Dan wil ik hierover het debat graag aangaan, ook met mijn collega's. De vraag is echter wat de minister verstaat onder een te hoog inkomen. Mensen met lage middeninkomens, van € 33 000 tot € 43 000, betalen nu al heel veel huur en hebben nu al moeite om rond te komen. De minister kan wel een inflatievolgend huurbeleid voeren, maar de lonen blijven achter bij de inflatie. Ik weet niet of de minister zich bewust is van de economische situatie. Heeft zij de nieuwe rapportage van gisteren wel gezien, waaruit blijkt dat mensen banen en inkomens verliezen en dus minder te besteden hebben? Ook is de gehele woningmarkt gestagneerd en kunnen mensen geen kant meer op. Is het dan eerlijk, wenselijk of lost het een probleem om op mensen nog meer kaal te plukken, waardoor de economie nog meer stagneert? Ik vraag de minister om haar blik te verbreden en verder te kijken dan alleen het idee dat het wel goed komt als wij het wonen voor de middengroepen duurder maken. Dat is immers beslist niet het geval. Het enige dat de minister daarmee zal bereiken, is dat wij het mooie stelsel met gemengde wijken zullen verliezen. Mensen kunnen geen kant meer op en worden arm. De mensen met een middeninkomen worden arm en de mensen met een lager inkomen worden nog armer.

Minister **Spies**: Ik herken mij totaal niet in het woord «kaalplukken». Ik vind het ook absoluut geen recht doen aan de resultaten van de afgelopen jaren waarin wij met een heel verantwoorde huurontwikkeling te maken hebben gehad. En ja, ik ben mij er zeer van bewust dat op dit moment een groot aantal mensen een groot aantal zorgen heeft omdat zij hun baan kwijt dreigen te raken of niet meer zeker zijn van hun pensioen. In zijn algemeenheid zijn de mensen buitengewoon onzeker en kiezen zij er dus voor om te blijven zitten waar zij zitten. Tegelijkertijd zie ik ook heel veel mensen die op zoek zijn om binnen de mogelijkheden die zij hebben te kijken of zij een, zoals dat in het jargon heet, wooncarrière kunnen maken. Ik zie mensen die, aanvankelijk met een laag inkomen, gaan samenwonen en een veel hoger huishoudinkomen hebben en best geprikkeld zouden mogen worden om naar een groter huis met een hogere huur te gaan. Ik vind daar niks mis mee. Als wij op zoek gaan naar mogelijkheden om de woningmarkt, die op dit moment hartstikke verstopt is, iets flexibeler te maken, zou ik eerder mevrouw Karabulut willen uitnodigen om mee te denken. Dat is beter dan dat iedereen blijft zitten waar hij zit en wij alles houden zoals het is geweest. De wereld is aan het veranderen. Wij zullen dus ook moeten kijken hoe wij op onderdelen aan de knoppen kunnen draaien. Als wij die knoppen vinden, willen wij mensen die het kunnen op

een verantwoorde manier uitdagen of prikkelen om over te stappen naar een andere woning en een hogere huur. Dat bevordert dat woningen beschikbaar komen voor mensen die dat niet kunnen. Ik nodig mevrouw Karabulut echt uit om mee te denken in plaats van te roepen dat er nooit iets anders kan of mag.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Wij doen niet anders dan meedenken. De minister moet dan ook bereid zijn om aan andere belangrijke knoppen te draaien, zoals de villasubsidie. Ik probeer de minister duidelijk te maken dat het eenzijdig neerleggen van de lasten bij de huurders en het eenzijdig bezig zijn met geld uit de kassen van de corporaties te halen om gaten in de begroting te dichten, geen manier is om problemen op te lossen maar juist om problemen te creëren. Ik kan meedenken wat ik wil, de minister moet inzien dat deze maatregelen de woningmarkt alleen verder op slot zetten. Daarover wil ik de minister ook eens horen. Ook blijft mijn vraag staan wat de minister een redelijke huur vindt als het gaat om de inkomens tussen € 33 000 en € 34 000.

De **voorzitter**: Deze vraag is al een paar keer gesteld. Wellicht dat de minister hierop nog een antwoord kan geven. Daarna gaan wij door, anders lopen wij uit de tijd.

Minister **Spies**: Ik kan citeren dat de netto huurquote om en nabij de 20% zit voor mensen met een inkomen tussen de € 33 000 en de € 43 000. Die ligt rond de 14% voor mensen die meer verdienen dan € 43 000. Mevrouw Karabulut daagt mij uit om de woningmarkt in de breedte te verkennen in het debat. Zij heeft dat intensief gedaan met mijn voorganger over de woonvisie. Ik ben van harte bereid om de woonvisie en de maatregelen die het kabinet voor huren en kopen al heeft getroffen nog eens met haar uit te discussiëren. Dit is echter een AO over het huurbeleid.

De **voorzitter**: Ik stel voor dat u doorgaat met de beantwoording.

Minister **Spies**: Ik kom bij de vragen van mevrouw De Boer en anderen over de Leegstandswet. Wij hebben geprobeerd om gehoor te geven aan eerdere wensen van de Kamer om de mogelijkheden voor tijdelijke verhuur te verruimen. Wij hebben een aantal maatregelen voorgesteld zodat dit sneller en langer kan. Mensen met bijvoorbeeld dubbele woonlasten kunnen hun huis tijdelijk verhuren.

Mevrouw De Boer zegt blij te zijn met de voorstellen, maar had het liefst gezien dat de vergunning ook afgeschaft zou worden. Daar ben ik niet voor. De vergunning geeft de verhuurder immers de zekerheid dat de huurder moet vertrekken nadat het tijdelijke huurcontract is afgelopen. Het maakt de positie van de verhuurder dus zwakker.

De heer Monasch vroeg ook naar de vergunning. Die is ook een borging om te voorkomen dat huisjesmelkers zich hier in grote mate op storten. Ik denk dat de vergunning ook gewenst wordt door de hypotheekverstrekker. Die wil de zekerheid dat het onderpand waarop de hypotheek is verstrekt op enig moment vrij van huur komt en weer op de markt gebracht kan worden. Om deze drie redenen moeten wij de vergunning niet willen afschaffen. In mijn beleving raken wij dan immers een aantal waarborgen kwijt dat in het belang van de verhuurders is en dat huisjesmelkerij en ongewenste effecten voor financiële instellingen tegengaat.

Mevrouw De Boer vraagt of wij locatie-eisen meenemen in het woningwaarderingstelsel. In dat stelsel bestaat al de mogelijkheid om maximaal 25 punten voor objectieve elementen op te voeren, bijvoorbeeld de nabijheid van een school of een winkel. Inmiddels zijn er ook 25 punten extra voor woningen in schaarstegebieden. Naar mijn beleving is in het stelsel dus behoorlijk rekening gehouden met de locatie.

De heer Lucassen heeft een aantal vragen gesteld over de energieprestaties en het energielabel. Ik kan hem nog niet vertellen wat de resultaten daarvan zijn. De regeling is pas per 1 juli 2011 ingevoerd. Wij gaan er jaarlijks over rapporteren bij het rapport over feiten en achtergronden van het huurbeleid. De eerste jaarervaringen zullen wij eind van dit jaar aan de Kamer rapporteren.

De heer Lucassen heeft gevraagd naar de omvang van de illegale onderhuur. Daarover zijn geen landelijke cijfers bekend. Het probleem speelt vooral in schaarstegebieden. Grote steden zijn er gericht mee aan de slag. Zo zijn er in Amsterdam vorig jaar 2000 woningen vrijgemaakt in het kader van de actie die de gemeente Zoeklicht noemt.

De heer Lucassen heeft tevens aandacht gevraagd voor ouderen. Eerder is daarover gezegd dat woningcorporaties 10% van hun voorraad mogen bestemmen voor specifieke doelgroepen. In de praktijk is te zien dat vooral ouderen op deze manier nogal eens de aandacht krijgen. Ook dit is onderwerp van een eerder debat geweest. Wij zijn op zoek om ook in overleg met de collega's in Brussel te bekijken welke ruimte wij verder nog kunnen krijgen. Dat kan een variant zijn van meer ruimte voor specifieke doelgroepen, een variant van de inkomensgrens of een regionale variant. Die worden op dit moment heel voorzichtig besproken. Ook daarover komen wij nog nader te spreken.

De heer Monasch en mevrouw Karabulut hebben een groot aantal vragen gesteld over de gematigde huurprijsontwikkeling en de huursombenadering. Ik denk dat wij daarover eerder, ook vandaag nog, uitgebreid hebben gesproken.

De heer Monasch heeft mij gevraagd om een reactie op de stelling dat het aantal verhuizingen nog verder afneemt als gevolg van het kabinetsbeleid. Dat lijkt mij een vrij boude stelling, waarin ik mij vanzelfsprekend niet herken. Wij proberen met een aantal samenhangende maatregelen beweging in de woningmarkt te houden. Dat is buitengewoon ingewikkeld. Ik vertel de heer Monasch ook niets nieuws als ik zeg dat op dit moment alles samenhangt met het consumentenvertrouwen, dat in grote mate afwezig is. Dat geldt zowel voor de huurders als voor de kopers. Tegelijkertijd weet ik dat een aantal maatregelen dat wij treffen om de doorstroming te vergroten, zoals de 5%-verhoging, dus de mogelijkheid om in schaarstegebieden een hogere huur te vragen, nu niet direct maatregelen zijn waarvan de heer Monasch blij en gelukkig wordt. Het zijn echter wel maatregelen die specifiek gericht zijn op het bevorderen van de doorstroming.

De heer **Monasch** (PvdA): Ik kom in tweede termijn terug op de 5% en onze opstelling daarin. De minister spreekt van een boude stelling, maar die stelling is niets anders dan wat er staat in het rapport dat zij zelf naar de Kamer heeft gestuurd. Op bladzijde 29 staat dat de sector erop wijst dat de extra WWS-punten in het schaarstegebied alleen leiden tot extra inkomsten wanneer het mogelijk is om de huren bij mutatie te harmoniseren. Men vreest echter dat de mutatiegraad sterk zal afnemen als de verhuizing voor een huurder betekent dat er een aanzienlijk hogere huur moet worden betaald. Men vreest dus gewoon dat mensen niet meer verhuizen vanwege het beleid van de minister. Ik heb de verhuisboete genoemd. Zij krijgen niets meer voor € 120 per maand. Het is dus niet mijn stelling maar een stelling uit een rapportage die de minister aan de Kamer heeft gestuurd. Daarom stel ik dat mensen als gevolg van het kabinetsbeleid steeds minder verhuizen.

Minister **Spies**: Die stelling is van een aantal geïnterviewde verhuurders afkomstig. De heer Monasch begrijpt dat dit niet mijn stelling is. Ik heb niet de gewoonte om rapporten niet naar de Kamer te sturen als ze kritisch zijn ten opzichte van het eigen kabinetsbeleid. Dat zou volgens mij geen recht doen aan de rapporten, die de Kamer voor een belangrijk deel

zelf heeft gevraagd en dus ook gewoon een-op-een doorgestuurd krijgt. Ik ben het uitdrukkelijk niet eens met de stelling, omdat ik wel degelijk vind dat wij daar waar mogelijk toch een impuls moeten proberen te geven om een hoge huur te vragen aan mensen die dat kunnen dragen dan wel om hen naar de particuliere huurmarkt of de koopmarkt te bewegen. Op die manier kan een voldoende aanbod worden geborgd voor de mensen met nog lagere inkomens, die op dit moment niet eens in staat zijn om een huurwoning in de sociale huursector te betrekken. Linksom of rechtsom zullen wij maatregelen moeten nemen gericht op de doorstroming. Dat dit niet bij iedereen in goede aarde valt, begrijp ik volledig. Het is echter wel een keuze die het kabinet heeft gemaakt en die tot op heden in meerderheid door de Kamer is gesteund.

De heer **Monasch** (PvdA): Ik citeerde uit de praktijk, uit het maatschappelijk middenveld waarmee deze minister van oudsher veel feeling heeft. Ik rapporteer gewoon wat haar mensen rapporteren, want de corporaties vallen uiteindelijk onder de minister, hoewel ze dat niet altijd leuk vinden. Volgens mij heeft zij de verkeerde doelgroep voor ogen. Ik heb het over mensen met een inkomen van minder dan € 33 000. Het gaat niet over de mensen die de minister wil laten doorstromen naar de private markt. Neem een verpleegster die voor € 400 huurt, iets meer kan betalen maar onder de grens van € 33 000 blijft. Zij ziet een huis met een extra kamer of in een andere wijk waar zij graag naartoe wil. Zij kan daar € 500 voor betalen. Zij gaat dus van € 400 naar € 500 met een inkomen onder de € 33 000. Zij klopt aan bij de corporatie, die vervolgens zegt dat de woning wel € 500 was, maar dat ze nu is vrijgekomen, dat de huur van minister Spies nu met € 120 mag worden verhoogd en dat de woning nu € 600 kost. Die verpleegster zegt dan: sorry, dat kan ik niet betalen; ik blijf zitten waar ik zit. Dat is toch het verhaal dat hier staat? Die verpleegster gaat niet meer verhuizen want elke keer als zij gaat verhuizen, betaalt zij veel meer voor hetzelfde. Er komt ook nog eens € 120 bij.

Minister **Spies**: En de verpleegster die is gaan samenwonen met een andere verpleegster of met een knappe verpleger heeft nu de beschikking over twee inkomens. Zij kunnen met zijn tweeën wel die € 600 betalen. Ook ik kan voorbeelden aandragen. In het voorbeeld van de heer Monasch zal het ene individu er niet voor kiezen om op dat moment te verhuizen. Het andere individu, dat met andere privéomstandigheden wordt geconfronteerd, zal daar mogelijk wel voor kiezen. Ik denk serieus dat wij hier met elkaar evenveel voorbeelden in positieve zin kunnen bedenken en uitwisselen als voorbeelden in negatieve zin. Niets doen, zoals de heer Monasch wil, lijkt mij echter de slechtst denkbare variant.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Wat is dan de reactie van de minister op het onderzoek van Aedes waaruit blijkt dat de mutatiegraad de afgelopen twee jaar met 15% is gedaald?

De **voorzitter**: Dit is de laatste interruptie die ik toesta. Hierna rondt de minister haar beantwoording af. Daarna is er nog een tweede termijn. Anders loopt het qua tijd helemaal uit de hand.

Minister **Spies**: Niet alleen Aedes, maar ook heel veel anderen laten zien dat de mutatiegraad enorm is gedaald in de afgelopen jaren. Het is echter iets te veel eer om dat alleen aan het kabinetsbeleid toe te schrijven. De huurontwikkeling is de afgelopen jaren buitengewoon gematigd geweest. De consequenties die mevrouw Karabulut schetst van het huidige kabinetsbeleid, laten zich met alle respect en waardering nog niet vertalen in dit soort rapportages. Toen waren deze maatregelen überhaupt nog niet doorgevoerd. Wij moeten maar eens kijken wat überhaupt de consequenties zijn van deze beleidsmaatregelen. De consequenties van de lage

mutatiegraad van Aedes hangen in mijn beleving veel meer samen met de algemene economische omstandigheden dan dat ze ook maar in de buurt kunnen komen van de maatregelen van het kabinet, omdat die er op dat moment simpelweg nog niet waren.

Mevrouw **Karabulut** (SP): De grens van € 33 000 was toen natuurlijk wel degelijk ingevoerd. Is de stelling van de minister dan dat door alle huurverhogingen en maatregelen van het kabinet de mutatiegraad enorm zal stijgen? Meldt zij ons dat vandaag? Kunnen wij haar dan daarop afrekenen?

Minister **Spies**: Dat is niet mijn stelling. Dat heeft mevrouw Karabulut mij tot op heden ook nooit horen zeggen. Het is echter creatief geprobeerd; complimenten daarvoor. Wij denken na hoe wij ervoor kunnen zorgen dat de sociale huur beschikbaar en bereikbaar blijft voor mensen met de lagere inkomens. Ik nodig mevrouw Karabulut uit om daaraan mee te doen. Wij zullen dan op zoek moeten naar maatregelen die mensen met middeninkomens of hogere inkomens prikkelen om een deel van de huurwoningen achter te laten zodat er weer meer beschikbaar komen voor mensen die er nog harder behoefte aan hebben. Ik hoop van harte en ik ben er ook van overtuigd dat een aantal van dit soort maatregelen de doorstroming kan bevorderen. Wij zien met zijn allen echter ook dat er op dit moment heel veel andere omstandigheden zijn waardoor mensen niet snel verhuizen. Dat zijn omstandigheden waarmee wij wel degelijk te kampen hebben.

De vraag van de heer Monasch over de malafide verhuurders en de Leegstandswet heb ik in mijn beleving beantwoord in mijn reactie op de vragen van mevrouw De Boer over de Leegstandswet. Ik heb de overtuiging dat ik, zij het met hink-stap-sprongen, heb geprobeerd om alle vragen te beantwoorden die in eerste termijn zijn gesteld.

De **voorzitter**: Dat zal ongetwijfeld zo zijn. Ik was er bij de eerste bijeenkomst niet bij. Wij gaan naar de tweede ronde. Ik stel voor een spreektijd van twee minuten en één interruptie per aanwezige.

De heer **Monasch** (PvdA): Voorzitter. Ik dank de minister voor de beantwoording.

Ik pak eerst het voorbeeld van de verpleegster, de twee verpleegsters of de verpleegster en de verpleger bij de kop. Dan komt het volgende probleem aan de orde. Als ze met elkaar gaan samenwonen, verdienen ze meer dan € 33 000. Dan kunnen ze nergens heen in een corporatiewoning; misschien wel in een gebied waar toevallig wat leegstand is – wellicht in Appingedam waar de minister deze week is geweest – maar niet in Leiderdorp, waar ik onlangs was. In Leiderdorp deed zich precies dit voor. Twee mensen wilden samenwonen, maar verdienen samen € 35 000 en komen dus niet meer in aanmerking voor een corporatiewoning. Zij hadden allebei een woning van een corporatie met een maandelijkse huur van € 330. Zij moesten opeens de huurmarkt op. Ja, dan wordt het € 1000 in Leiderdorp dus blijven ze zitten waar ze zitten. Dat is nu precies het probleem waarop ik wijs. Dit is de volgende groep. Als ze gaan samenwonen, kunnen ze helemaal nergens meer heen dus dat is een andere reden waarom ze blijven zitten. Laten wij ons dus even houden bij het voorbeeld van twee verplegers die minder dan € 33 000 verdienen of een vuilnisman en een schoonmaakster die ver onder dat bedrag zitten. Die mensen gaan niet meer verhuizen omdat ze veel moeten betalen voor maximaal hetzelfde. Misschien gaan ze er zelfs op achteruit. Ik stel de minister dus nogmaals de vraag of haar beleid er niet toe leidt dat mensen minder gaan verhuizen.

Er is een vraag van mij blijven liggen. Uit dezelfde rapportage die de minister de Kamer heeft toegestuurd blijkt dat de starters en verhuizers in

toenemende mate de prijs betalen voor haar huurbeleid. Wie blijft zitten waar hij zit onder de € 43 000, betaalt de prijs die hij altijd heeft betaald. Je ziet nu dat de huurharmonisatie enorm wordt opgetrokken; veel meer nog dan in het verleden. Ook pakken ze de maximale ruimte die de minister heeft bepaald. Uit deze rapportage blijkt dat juist de starters en de nieuwkomers de hoge rekening betalen, terwijl de zittende huurders – hoezeer ik het ze ook gun – geen enkele bijdrage leveren aan het beleid dat de minister voorstaat.

De vorige keer bleek dat de heer Verhoeven ons verkiezingsprogramma had gelezen. Dat doet mij altijd veel plezier. Daarin is te lezen dat wij best willen meedenken over huurverhogingen voor mensen die scheefwonen. Die discussie staat echter niet zo maar los in ons verkiezingsprogramma. Laat ik daar hier heel expliciet over zijn, want ik neem de verantwoordelijkheid voor wat wij opschrijven. Die discussie is onderdeel van een integrale afweging over wat wij met de koopmarkt doen. Daarom heeft die discussie hier wel mee te maken. Wij steunen alleen maatregelen op dat gebied als het kabinet ook levert op de koopmarkt. Wij gaan integraal hervormen of niet. Is het kabinet bereid om integraal de gehele woningmarkt te hervormen en niet alleen eenzijdig naar de huurders te kijken?

Mevrouw **De Boer** (VVD): Ik begrijp uit zijn laatste zinnen dat de heer Monasch tegen goede maatregelen gaat stemmen, terwijl ik hem ook op de televisie heb horen zeggen dat hij tegen de verhoging van de huren is. Volgens mij was de PvdA ook voor een algemene generieke huurverhoging, dus ik begreep die opmerking vorige week op de televisie niet helemaal. Misschien kan de heer Monasch die nog toelichten. Daarnaast krijgen mensen in Amsterdam te maken met een enorme verhoging van de erfpachtcanon onder goedkeuring van de PvdA en GroenLinks in deze prachtige hoofdstad. Daar staat de PvdA helemaal niet stil bij wat de verpleegster en de agent meer aan canon moeten betalen in Bos en Lommer. Hoe verklaart de heer Monasch dat eigenlijk?

De **voorzitter**: Dat was een vraag aan de heer Monasch, begrijp ik. Als wij onderling op elkaar reageren, lopen wij verschrikkelijk uit.

De heer **Verhoeven** (D66): Voorzitter. Wij gaan toch niet op elkaar reageren in tweede termijn?

De **voorzitter**: Dat is ook niet te doen gebruikelijk, maar de vraag was zo helder en direct.

De heer **Verhoeven** (D66): Ik heb er geen behoefte aan, hoor.

De **voorzitter**: Als de behoefte er niet is, doen wij het niet. Het woord is aan mevrouw De Boer voor haar inbreng in tweede termijn. Na afloop kan er wellicht nog bilateraal op elkaar worden gereageerd.

Mevrouw **De Boer** (VVD): Voorzitter. Misschien kan ik even gaan koffiedrinken met de heer Monasch; je weet het niet.

Ik ben blij dat de minister doorgaat met de versoepeling van de verhuur van de tweede woning. Dat is echt positief om mensen met dubbele woonlasten te ontlasten. Ik heb recentelijk geluiden gehoord uit de woningcorporatiewereld. Ook daar worden woningen te koop aangeboden die lange tijd leeg blijven staan. Wil de minister met de corporaties in gesprek gaan of dit ook een oplossing is voor langdurig leegstaande corporatiewoningen? Het fenomeen komt voor; misschien kan een versoepeling van het huurcontract daar soelaas bieden.

De minister heeft woorden gewijd aan het woningwaarderingstelsel. De 25 punten zijn heel positief, ook voor de doorstroming in de huurmarkt. Het is belangrijk dat mensen met hogere inkomens die nu heel lage huren

betalen, iets meer huur gaan betalen zodat zij misschien ook doorstromen op de huurmarkt, opdat hun woningen weer beschikbaar komen voor de mensen die het gewoon niet kunnen betalen. Dat is precies de doelgroep waarvoor deze woningen bedoeld zijn. Helaas wil de SP-fractie hierin niet meedenken. Zij verkettert dit beleid. Ik denk dat het een heel positieve maatregel is die de doorstroming op de huurmarkt zal bevorderen. Ik heb het zonet in een interruptie al een beetje gehad over het experiment in Amsterdam, waarover wij in april meer horen. Ik ben daar heel benieuwd naar.

Over hennepkwekerijen is onlangs wat oproer geweest. Er wordt wel meegewerkt, ook door makelaars, aan het met huurcontracten huisvesten van hennepkwekerijen. Die zitten er dan ook een heel lange tijd en zijn er moeilijk uit te krijgen. Is er in de aanpak iets mogelijk? Kunnen wij makelaars die bewust meewerken aan het vestigen van hennepkwekerijen, een illegale activiteit, strenger aanpakken met de bestaande regelgeving?

Mevrouw **Karabulut** (SP): Voorzitter. De minister doet alsof er niet heel veel aan de hand is voor de huurders. Helaas moet ik bij mijn constatering blijven dat de huurders door dit kabinet heel hard worden gepakt. Ze worden gepakt in hun portemonnee en in hun mogelijkheden om goed en betaalbaar te wonen. Een inflatievolgend huurbeleid is prima maar in de praktijk zien wij door de aanpassing van het woningwaarderingstelsel, door huurharmonisatie en door toekomstige maatregelen de huren fors stijgen. Wij zien ook dat de lonen zijn achtergebleven bij de inflatie. Wat dat betreft moeten mensen komend jaar dus al meer uitgeven aan wonen. De minister wil niet ingaan op al deze punten. Zij legt ze naast zich neer. De minister ontkent ook dat feitelijk sprake is van stagnatie op de woningmarkt, ook van de doorstroom die zij zegt zo graag te bevorderen. Die is gewoon fors gedaald. De € 33 000-grens draagt daaraan bij, net zoals het aanpassen van het woningwaarderingstelsel. Het enige wat de minister wil, is de corporaties heffen, de huren nog forser verhogen voor mensen met een inkomen vanaf € 43 000, een groot deel van de woningen liberaliseren en de totale sociale volkshuisvesting in de uitverkoop doen. Dat vind ik niet eerlijk, te meer omdat ik – en daar ben ik trots op, zo zeg ik tot mevrouw De Boer van de VVD – het onverteerbaar vind dat de villasubsidie intact blijft, dat daar helemaal niets aan gebeurt, en vervolgens de huurder wordt kaalgeplukt. Ik vraag dus een VAO aan om een aantal uitspraken aan de Kamer voor te leggen.

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks): Voorzitter. Ten aanzien van de scheefwoningmaatregel heeft de Raad van State al een reactie gegeven, namelijk dat de maatregel te eenzijdig op de huurmarkt is gericht. Wij hebben eerder al laten weten de maatregel niet flexibel genoeg te vinden en meer te zien in huren op maat of de woonsombenadering. Wat is er nodig om het kabinet deze maatregelen te laten onderzoeken alvorens rücksichtslos voor de scheefwoningmaatregel te kiezen? Zoals andere fracties al hebben gezegd, zet de scheefwoningmaatregel mensen die geen alternatief hebben klem, zowel als er geen redelijk geprijsd koophuis voorhanden is als in het geval van mensen die in aangepaste woningen wonen.

Ik heb een mail ontvangen van een echtpaar waarvan een van de twee een beperking heeft. Zij wonen in een aangepaste woning in Amsterdam en zitten net boven de grens van € 53 000. Met dit kabinetsvoorstel gaat hun huur elk jaar met 5% omhoog. Zelfs in een gezonde woningmarkt zouden zij niet zomaar kunnen verkassen, want een hypotheek krijg je niet zomaar in zo'n geval. Wat doet het kabinet hiermee? Het kan toch niet de bedoeling zijn dat de scheefwoningmaatregel ertoe leidt dat mensen met een beperking financieel nog erger in de knel komen? Ik krijg graag een reactie waar deze mensen iets aan hebben.

Verder hebben wij in eerste termijn gevraagd om een reactie op het rapport van Kennedy Van der Laan. Wanneer kunnen wij die verwachten? Ik kom bij een punt waaraan mijn fractie in eerste termijn niet toekwam, te weten de huurtoeslag voor onzelfstandige woonruimte. Het kabinet zegt dat huurtoeslag in deze gevallen niet passend zou zijn of neemt in ieder geval het advies van de landsadvocaat daarin over. Tegen de argumenten van de landsadvocaat is wat ons betreft nog veel in te brengen, zeker als het kabinetsbeleid ten aanzien van het scheiden van wonen en zorg doorgaat. Ouderen die nu in een intramurale setting wonen, wonen in woningen en kamers die wetstechnisch gezien als onzelfstandige woonruimten kunnen worden aangemerkt. Ik krijg graag een nadere reactie van het kabinet op de gevolgen voor ouderen met een laag inkomen als scheiden van wonen en zorg niet gepaard zal gaan met een huurtoeslag voor onzelfstandige woonruimten. Voor het overige sluit ik mij aan bij wat de fracties van de PvdA en de SP hebben gezegd over de noodzaak om de woningmarkt integraal, dus inclusief de koopmarkt, te hervormen.

De heer **Lucassen** (PVV): Voorzitter. Ik dank de minister voor haar beantwoording. Wij zijn blij dat de energieprestaties terugkomen in de rapportages over het huurbeleid. Wij zullen het daar uitgebreid over hebben zodra de resultaten binnen zijn aan het einde van het jaar. De minister zei op mijn vraag over de illegale onderhuur dat hierover geen cijfers bestaan op landelijk niveau. Ik kan mij daarbij iets voorstellen. Toch maakt mijn fractie zich wel degelijk zorgen over dit grote en ernstige probleem. Mijnheer Y. huurt een vijfkamerwoning en verhuurt die illegaal onder voor € 400 per kamer. Dat gebeurt gewoon heel veel. De minister heeft ook aangegeven dat duizenden gevallen hiervan aan het licht komen in de grote steden. Is de minister bereid om bij de grote steden een inventarisatie te doen van de aanpak en in kaart te brengen hoeveel gevallen hiervan de steden zijn tegengekomen? Ik krijg hierover graag wat meer informatie.

De heer **Van Bochove** (CDA): Voorzitter. Ik vraag mij altijd af of degenen die een pleidooi houden voor een integrale herziening van de woningmarkt zich wel realiseren tot welke geweldige huurstijgingen dat voor de laagste inkomens gaat leiden, maar daarover verantwoordend zij zich dan zelf wel tegen die tijd.

Ik dank de minister voor haar antwoorden. Ik constateer wel dat dit een AO is met een aantal open einden. De flexibiliteit bij inkomensdaling die bij Huur op Maat was ingebakken, hebben wij in een toekomstig huurbeleid misschien nog wel nodig, dus dat punt laat ik zeker nog even boven de markt hangen. Ik wil er nog eens over nadenken hoe wij dit verder kunnen integreren.

Ik dank de minister voor haar antwoord over de studentenhuisvesting maar ook daar zit er een aantal open einden aan de regeling. Ik sluit mij aan bij de vragen van de GroenLinks-fractie over het scheiden van wonen en zorg. Het is wel grappig dat als gevolg van het kabinetsbeleid de verhuurders, met name de studentenhuisvesters, worden gedwongen tot het bouwen van zelfstandige woonruimten, hetgeen leidt tot een grotere aanslag op de huurtoeslag. Het is dus een klein beetje het paard achter de wagen spannen. Ik bezin mij er nog op – daarmee ben ik al een tijd bezig – om weer een nieuwe truc uit de doos te halen om de regering er nog eens van te overtuigen dat het niet verstandig is.

Wij zijn in afwachting van de resultaten van het onderzoek naar meer mogelijkheden voor tijdelijke verhuur. Dat is het andere open einde; daar zitten wij nog op te wachten. Ik was het met de Woonbond eens dat er wellicht een te slap middel wordt gebruikt om ertoe te komen, maar de minister heeft gezegd dat zij die lijn nog even volhoudt. Laat ik op dat

punt dus maar even wachten tot het voorstel komt. Wij kunnen het later altijd nog aanscherpen als wij niet tevreden zijn.

De heer **Verhoeven** (D66): Voorzitter. Ik ben blij dat wij het in dit AO uitgebreid hebben kunnen hebben over het scheefwoonplan van D66. Ik dank de minister daarvoor. Ik ben blij dat er een proef komt in Amsterdam en dat er in Amsterdam ook daadkrachtig wordt doorgepakt om er al in april mee aan de gang te kunnen. Dat stemt mij positief. Ik zie overigens ook wel de bezwaren die een aantal fracties hebben genoemd. Het is altijd mogelijk om bezwaren op te zoeken. Wat ons betreft is het echt een proef, waarmee wij kijken of ons idee werkt. Ik ben eerlijk genoeg om te beloven dat ik, mocht het niet werken, dat gewoon volmondig en ruiterlijk in deze zaal zal erkennen. Dan hebben wij in ieder geval een initiatief genomen om een probleem op te lossen in plaats van niets te doen of te zeggen dat wij overal maar tegen zijn. Ik ben dus heel benieuwd hoe dit zal lopen. Ik kreeg net al een berichtje van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties dat zij inderdaad al volop bezig is met de voorbereidingen en dat ik daarvan op de hoogte zal worden gehouden. Er zou natuurlijk nooit sprake zijn van een een-tweetje met de gemeente Amsterdam, maar ik denk dat Amsterdam wel een goede plek is om het te proberen, want daar is het probleem van de doorstroming en het vastlopen van de middeninkomens het grootst.

Ondanks het feit dat ik het jammer vind dat PvdA en SP zich weer verlaten op het uitvergroten van schrijnende gevallen, die er zeker zijn, ben ik het wel met ze eens dat een integrale hervorming van de woningmarkt nodig is. Ook de koopmarkt moet dus worden aangepakt. Wij zitten alleen niet op de lijn dat wij niets doen als er niets gebeurt op de koopmarkt. Nee, wij zeggen dat je ergens moet beginnen. Wij willen graag hiermee beginnen en hebben er alle vertrouwen in dat er misschien binnen een paar weken al ook iets aan de koopmarktkant gebeurt als er bij het Catshuis een aantal mensen naar buiten komt. Wij vertrouwen er dus op, maar zijn in ieder geval blij dat de minister deze stap wil zetten. Wij komen er graag op terug.

Minister **Spies**: Voorzitter. Laat ik maar gelijk het stokje overnemen van de heer Verhoeven en zeggen dat ik mij zeer herken in zijn woorden. Laten wij kijken wat er binnen de grenzen van het regeerakkoord mogelijk is op de woningmarkt. De ambities en maatregelen zijn allemaal in de Woonvisie, die daarin leidend is, opgenomen. Ik ben er vast van overtuigd dat wij op een aantal punten maatregelen in voorbereiding hebben of deels al hebben geëffectueerd die erop gericht zijn om de doorstroming wel degelijk te bevorderen. De heer Monasch en mevrouw Karabulut hebben aangegeven dat zij ervan overtuigd zijn dat dit beleid juist tot stagnatie zal leiden. Ik ontken helemaal niet, zoals mevrouw Karabulut zei, dat er op dit moment sprake is van stagnatie. Ik ben de eerste om te zeggen dat dit op het moment wel degelijk het geval is. Ik ontken wel dat de cijfers van dit moment een-op-een een causale relatie hebben met het kabinetsbeleid, juist omdat de maatregelen die wij met elkaar zijn overeengekomen die zijn gericht op de doorstroming, nog niet zijn meegenomen in de cijfers van Aedes of wie dan ook. Die stelling ontken ik dus. Dat wij een probleem hebben op de woningmarkt in de volle breedte, is volgens mij iets wat niemand in dit land nog ontkent, dus ook deze minister niet.

Anders dan de heer Monasch ben ik dus niet van oordeel dat dit beleid tot stagnatie leidt. Zijn pleidooi voor een integrale hervorming van de woningmarkt neem ik voor kennisgeving aan, gegeven het feit dat ik probeer om zo goed mogelijk uitvoering te geven aan wat in het regeerakkoord is afgesproken. Daarin zit een evenwichtig pakket aan maatregelen, zowel gericht op het huren als op het kopen.

De heer Monasch heeft laten weten grote zorgen te hebben over de starters, die eenzijdig de rekening zouden moeten betalen. Ik roep in herinnering dat voor de inkomens tot € 34 000 – de categorie waarin veel starters zich bevinden – de gematigde huurprijsontwikkeling nog steeds kabinetsbeleid is. Daar is de ontwikkeling conform de inflatie aan de orde. In dat opzicht verandert er niets. Wij zouden juist moeten proberen om een stukje doorstroming te creëren zodat starters iets gemakkelijker toegang hebben tot de woningmarkt. Ik nodig de heer Monasch nogmaals uit om zijn steun aan die maatregelen te heroverwegen.

Ik dank mevrouw De Boer voor haar steun voor de tijdelijke verhuur. Ik ben niet gelijk genegen om ook lang leegstaande corporatiewoningen voor tijdelijke verhuur beschikbaar te maken. Op dit moment wil ik de maatregel richten op individuen die bijvoorbeeld dubbele woonlasten hebben. Bovendien hebben corporaties op dit moment al veel meer mogelijkheden dan individuele huiseigenaren om tot verhuur dan wel verkoop over te gaan. De signalen die mevrouw De Boer op dit punt hebben bereikt, hebben mij nog niet bereikt.

Inzake de hennepkwekerijen hebben wij al een stevige strafrechtelijke mogelijkheid om malafide bedrijven flink aan te pakken. Daarbij vraag ik nogmaals aandacht voor de activiteiten die de Nederlandse Vereniging van Makelaars en de Vereniging Eigen Huis op dat punt ondernemen. De Vereniging Eigen Huis heeft bijvoorbeeld een heel webdossier over tijdelijke verhuur beschikbaar en heeft daarin allerlei alerteringspunten meegenomen waarmee kan worden voorkomen dat er ergens weedplantages, hennepkwekerijen of hoe je ze maar wilt noemen ontstaan. Mevrouw Karabulut heeft gesteld dat de huurders worden gepakt. Ik ontken dat echt, omdat wij het inflatievolgend huurbeleid voor de primaire doelgroep, de sociale huursector, volgen. In mijn beleving probeer ik problemen niet te ontkennen maar zo veel mogelijk van oplossingen te voorzien. Ik nodig mevrouw Karabulut uit om daarin vooral mee te denken.

Ik heb eerder al gezegd dat in de nota naar aanleiding van het verslag een reactie wordt gegeven op het rapport van Kennedy Van der Laan. Een dezer dagen zal de nota naar de Kamer komen. Dan zullen wij ongetwijfeld het debat hierover kunnen hernemen.

Voor de nadere reactie op het gebied van het scheiden van wonen en zorg ligt het voortouw bij de collega's van het ministerie van VWS. Zij zijn voornemens om in de tweede helft van dit jaar hierover met voorstellen bij de Kamer te komen. Het debat daarover verdaag ik dus graag tot dat moment.

Ten aanzien van de vragen van de heer Lucassen heb ik al gezegd dat er in Amsterdam op het gebied van illegale onderhuur een gerichte actie is geweest waardoor 2000 woningen in het kader van de operatie zoeklicht opnieuw ter beschikking zijn gekomen. In het reguliere overleg dat wij hierover met de G4 hebben, zal ik vragen of zij meer informatie hebben op dat punt. Ik wil hen niet vragen om weer aparte nieuwe onderzoeken te doen, maar ik zal de beschikbare informatie opvragen en met de Kamer delen.

De heer Van Bochove heeft ons attent gemaakt op een aantal open einden ten aanzien van onzelfstandige woonruimten en studentenhuisvesting en ten aanzien van Huur op Maat. Hij heeft ook aangekondigd dat wij dat debat op een later debat hernemen. Daar laat ik het dan maar bij.

Met de heer Verhoeven ben ik van oordeel dat wij in Amsterdam en misschien in andere plaatsen experimenteren met de doorstroomcontracten in de hoop en verwachting dat dit wat lucht biedt. Het zal niet het toverstafje zijn waardoor nu ineens alles op zijn pootjes terechtkomt. Daar waar wij knoppen kunnen vinden om de doorstroming te stimuleren, ben ik het met de heer Verhoeven eens dat wij moeten proberen om daaraan

te draaien. Het concrete voorstel voor het project in Amsterdam en mogelijk andere gemeenten komt dan ook dit voorjaar nog naar de Kamer.

De heer **Monasch** (PvdA): Ik adviseer de minister toch om de bladzijden 20 en 21 te lezen. Ik weet dat zij het druk heeft, maar het zijn slechts vier alinea's. Daarin staat precies het tegenovergestelde van wat de minister zegt. Naar hun mening ontstaat er een steeds grotere scheiding tussen zittende huurders en nieuwe huurders. De verhuurders wijzen erop dat de doorstroming binnen de huursector verder zal afnemen. Uw maatregel van die € 120 per maand heeft niets te maken met de € 33 000-grens. U verwijst daarnaar in uw beantwoording maar het heeft er niets mee te maken. Ook mensen met een inkomen van € 25 000 of € 22 000 moeten van u die € 120 gaan betalen. Het heeft er niets mee te maken dus u moet die groepen echt uit elkaar houden. Door de druk die er is, zal bij een vrijkomende woning nog veel meer dan in het verleden worden gebruikgemaakt van huurharmonisatie om te compenseren. Daarnaast wordt men, om de heffing van het kabinet te betalen, gedwongen tot de maximale ruimte om die € 120 per maand op te leggen. Het is dus wel degelijk een keuze. Dan kunt u de Partij van de Arbeid wel verwijten dat zij niets doet, maar dat is gewoon niet juist. U mag dat elke keer blijven herhalen. Andere partijen hier mogen dat ook. Wij hebben echter voorgesteld om met een huursombenadering van 1% boven de inflatie te komen. Dan kun je nog variëren met -3% en +3%, al naar gelang het gebied. Kom niet bij ons aan dat wij geen verantwoordelijkheid nemen, want wij hebben dit hier neergelegd. Als u die vier alinea's leest, zult u zien dat je dan juist veel flexibeler kunt opereren en dat je de rekening niet eenzijdig bij de nieuwe huurders neerlegt.

Minister **Spies**: De heer Monasch citeert uit een rapport dat ik zelf naar de Kamer heb gestuurd, dus ook die alinea's zijn mij bekend. Het zal de heer Monasch echter niet zijn ontgaan dat dit de mening is van een aantal verhuurders, die vanzelfsprekend hun eigen opvattingen hebben en die in dit rapport uitgeschreven zien. Dat betekent nog niet automatisch dat ik die mening ogenblikkelijk deel. In eerste termijn, anderhalve week geleden, hebben wij al een discussie gevoerd over de huursombenadering. Mij is volstrekt bekend dat de Partij van de Arbeid liever daarvoor zou kiezen. Dit kabinet heeft echter een andere keuze gemaakt, zoals ik toen ook heb aangegeven.

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks): Naast mijn algemene kritiek op de scheefwoningmaatregel heb ik ook gesproken over de situatie van mensen met een beperking die in een huurwoning wonen en een inkomen hebben van net boven de € 43 000. Ik hoor graag van de minister wat zij daarvan vindt. Deze mensen krijgen elk jaar met een huurverhoging van 5% te maken maar hebben geen alternatief.

Minister **Spies**: Hier ben ik voorzichtig mee, omdat mevrouw Voortman refereert aan een individueel geval dat ik niet ken. Zij verbindt daaraan algemene conclusies die in dit soort situaties altijd risicovol zijn. Ik ben dus van harte bereid om kennis te nemen van het individuele geval dat mevrouw Voortman heeft aangedragen. Ik ken de omstandigheden echter niet; daarom ben ik terughoudend om er nu in algemene zin op te reageren.

De heer **Verhoeven** (D66): In ons voorstel wordt de keuze eigenlijk tot twee zaken beperkt: of je stroomt door naar een andere woning of je gaat meer huur betalen. De 22 economen hebben in hun plan ook nog een derde optie genoemd, namelijk dat je de woning koopt. In het eerste deel van het debat heb ik al gevraagd wat de minister ervan vindt om ook die

optie mee te nemen. Ik vraag het haar nu opnieuw. De 22 economen die met het plan zijn gekomen, hebben gezegd dat het idee van doorstromen goed is maar dat die derde mogelijkheid ook zou moeten worden geboden. Dat sluit ook goed aan bij de kabinetsplannen om meer woningcorporaties te verkopen. Wil de minister daar nog kort op reageren?

Minister **Spies**: Ik hoop de Kamer binnenkort een wetsvoorstel te kunnen aanbieden om een kooprecht voor huurders te introduceren. Dat voorstel ligt voor advies bij de Raad van State. Zodra het terug is, hoop ik dat wij ook inhoud kunnen geven aan de derde pijler zoals de heer Verhoeven die schetst.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Ik heb toch de indruk dat de minister zich, als wij het hebben over woonlasten en de middeninkomens, verschuilt achter de uitspraak dat het maar individuele voorbeelden zijn. Ik heb er bergen van. Is de minister dan bereid om voor de verschillende inkomensgroepen de woonlasten in kaart te brengen en daarbij ook in beeld te brengen wat de nieuwe maatregelen van het kabinet betekenen voor mensen en hun woonlasten? Daarnaast roept de minister ons op om met haar mee te denken. Natuurlijk denk ik met de minister mee. Er zijn nu allerlei besprekingen gaande in het Catshuis. Is de minister dan ook bereid om met ons mee te denken? Wil zij de mensen die nu met elkaar bezig zijn – overigens op een zeer wankel basis, maar goed, wij zien wel hoe dat afloopt – oproepen om ook naar de villasubsidie te kijken, zodat er daadwerkelijk integraal naar de woningmarkt en de oplossingen in het kader daarvan kan worden gekeken?

Minister **Spies**: Als mevrouw Karabulut heeft kennisgenomen van het woonbeleid van het kabinet, denk ik dat zij zich realiseert dat die laatste vraag een wel heel open deur is. Ik heb vorige week in een VAO, waarin mevrouw Karabulut werd vervangen door haar collega Ulenbelt, aangegeven dat de consequenties van het kabinetsbeleid vanzelfsprekend in koopkrachtplaatjes zichtbaar worden gemaakt, zodat ook het cumulatief effect van sommige maatregelen zichtbaar wordt. Dat lijkt mij voldoende basis voor een vervolg.

Mevrouw **Karabulut** (SP): De minister wuift het weg omdat er nu eenmaal een Woonvisie en een akkoord is, maar er wordt nu over een nieuw pakket onderhandeld.

Minister **Spies**: Ja, en niet door mij.

De **voorzitter**: Dat moge helder zijn.

Ik noem de toezeggingen op waarover de Kamer op een later moment schriftelijk wordt geïnformeerd.

- De Kamer zal worden geïnformeerd over de contouren van experimenten in Amsterdam, Den Haag en Utrecht inzake het bestrijden van scheefwonen en het vergroten van het aanbod voor de middeninkomens. Dat zal dit voorjaar gebeuren.
- De ervaringen en resultaten van de energieprestaties in relatie tot het huurbeleid worden aan het einde van 2012 naar de Kamer gestuurd.
- De Kamer wordt in de tweede helft van 2012 geïnformeerd over de voorstellen over het scheiden van wonen en zorg. Dat zal gebeuren door het ministerie van VWS.
- De informatie over illegale onderhuur – het project zoeklicht van de gemeente Amsterdam – zal met de Kamer worden gedeeld.

Tot slot hebben de heer Monasch en mevrouw Karabulut aangekondigd een VAO aan te vragen.