

Vergaderjaar 2010–2011

**27 926**

**Huurbeleid**

**Nr. 158**

## **VERSLAG VAN EEN ALGEMEEN OVERLEG**

Vastgesteld 16 mei 2011

De vaste commissie voor Binnenlandse Zaken<sup>1</sup> heeft op 19 april 2011 overleg gevoerd met minister Donner van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over:

- **de brief van de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over het huurbeleid per 1 juli 2011 (27 926, nr. 154).**

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

De voorzitter van de vaste commissie voor Binnenlandse Zaken,  
Dijkzma

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

### <sup>1</sup> Samenstelling:

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

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

**Voorzitter: Van Bochove**  
**Griffier: Van der Leeden**

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

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

De **voorzitter**: Ik open dit algemeen overleg over het huurbeleid. Dit AO zal duren tot 19.00 uur. Ik herhaal de mededeling die ik ook al aan het begin van het vorige AO heb gedaan. Vandaag is aan de orde de brief van de minister van 29 maart 2011 over het huurbeleid per 1 juli 2011. Jongstleden vrijdag heeft de Kamer nog een bericht bereikt aangaande de aanpassing van het woningwaarderingstelsel (WWS). De commissie heeft vanmiddag in een procedurevergadering afgesproken hoe zij die brief wil behandelen. De commissie zal volgende week dinsdag, zeg ik uit mijn hoofd, schriftelijke vragen stellen. De antwoorden daarop van de minister komen in het meireces en er zal een algemeen overleg plaatsvinden met de minister op de eerste dinsdag na het meireces. Die brief zal dus geen deel uitmaken van het AO dat wij nu houden. We hebben afgesproken dat we een uur de tijd hebben. Dan ga ik ervan uit dat de woordvoerders voldoende hebben aan twee, tweeënhalve minuut in eerste termijn. Er komen waarschijnlijk nog twee leden bij, die op dit moment nog in een ander AO zitten. Gezien de beperkte tijd gaan wij toch beginnen. De heer Monasch heeft als eerste het woord.

De heer **Monasch** (PvdA): Voorzitter. Ik zal proberen om zaken zo veel mogelijk gescheiden te houden, maar een kleine overlap hier en daar moet u maar even voor lief nemen.

Twee weken geleden heb ik het genoeg gehad, met de minister in debat te mogen gaan tijdens het vragenuur. Daarbij gaf hij, zo vond ik zelf, een paar niet-parlementaire kwalificaties aan mijn inbreng. Twee weken na dat debat lees ik opeens dat het beleid van de minister tamelijk radicaal veranderd is. Het regeerakkoord moet worden opengebroken. Aanvankelijk was de hele operatie bedoeld om in die gebieden waar de woningmarkt gespannen is, 25 punten erbij te doen. Nu, twee weken later, blijkt dat voor het hele land te gelden. Of de Kamer is onvoldoende geïnformeerd, of de geachte afgevaardigde die het verwijt «u kletst» aan zijn hoofd kreeg, heeft toch iets minder gekletst. Misschien dat de minister iets onder het tapijt heeft geveegd in dat debat? Hoe kan het dat dit beleid in twee weken tijd ineens zo veranderd is?

Mijn tweede vraag. Als er, zoals de minister zegt, zo veel ruimte is tussen de maximale huurprijs en de gemiddelde huurprijs, waarom zou je dan überhaupt 25 punten erbij moeten doen? Uiteindelijk is het natuurlijk gewoon een cadeautje. Je wordt wakker en opeens krijg je er 25 punten bij als woningcorporatie en mag je verder gaan. Ik wou dat de bank mij morgenochtend opbelde met de mededeling: mijnheer Monasch, wij hebben besloten dat u er 25 punten bij krijgt, zij het uitgedrukt in andere waarden, omdat wij dat nu eenmaal hebben besloten. Waarom is dit zomaar gedaan?

De **voorzitter**: Ik wijs u op het feit dat u gedeeltelijk met een ander debat bezig bent.

De heer **Monasch** (PvdA): Het staat hier. Ik gebruik de brief.

De **voorzitter**: Ja, maar in die brief – ik heb hem ook goed gelezen – wordt alleen maar aangekondigd dat er een nader voorstel komt. Dat

voorstel is geformuleerd in de brief van vrijdag. De heer Lucassen wil u een vraag stellen.

De heer **Lucassen** (PVV): Ik had hetzelfde punt, eigenlijk een punt van orde. Volgens mij zouden we dit debat op een later moment voeren.

De **voorzitter**: De heer Monasch gaat verder met zijn betoog.

De heer **Monasch** (PvdA): Als de minister wil zeggen dat ik schriftelijk antwoord op mijn vragen krijg, dan horen we dat wel in zijn antwoord. Mij valt in de brief op dat de minister refereert aan de rapportage Feiten en achtergronden van het huurbeleid 2010, maar dat het meest belangrijke punt wordt weggelaten in de brief. Er wordt gezegd dat het allemaal wel meevalt met de huurharmonisatie en dat we ook maar naar het gemiddelde moeten kijken. Het cruciale punt waar het om gaat, is echter natuurlijk wat er met die ene woning gebeurt die wordt achtergelaten en die vervolgens bezet wordt door een bejaarde of door een politieagent. Dat verhaal wordt niet in de brief naar voren gehaald. Gelukkig staat het wel in het rapport. De vraag is waarom de minister het niet naar voren heeft gehaald. Als je dat bekijkt, blijkt dat de huur van de woning waar de bejaarde in komt te wonen of die nieuwe politieagent, met 16% omhoog gaat. In de vrije sector gaat de huur met 11% omhoog. Het kan allemaal wel leuk verstopt worden in allerlei gemiddelde cijfers, maar de huur van de woning in kwestie – en daar gaat het om – gaat met 16% omhoog. Als iemand dus wil verhuizen naar een huis dat is achtergelaten, wordt die persoon geconfronteerd met een huurverhoging van 16%.

De **voorzitter**: Uw tijd is nu wel op.

De heer **Monasch** (PvdA): Mijn slotvraag is dus: kan de minister aangeven waarom hij nu precies dat precaire deel van de huurharmonisatie niet in zijn brief heeft meegenomen?

De heer **Lucassen** (PVV): Voorzitter. Wij zijn wel blij met het overzicht dat nu is gegeven, alleen missen we naast de kale huurcijfers ook een beeld van de servicekosten, wat een groeiend fenomeen is en wat ook deel uitmaakt van de woonlasten waar huurders mee geconfronteerd worden. We zouden die kosten graag meegenomen zien in dit soort rapportages. Een opvallend punt is, zoals het ook in de brief staat, dat in krimpgebieden niet alleen de huurverhoging bovengemiddeld is, maar ook de verhouding tussen de feitelijke huur en de maximaal toegestane huur. Kan de minister dat duiden? Hoe komt dat precies?

Voor de rest zijn wij blij met het feit dat de huren maximaal 1,3% zullen gaan stijgen. Ook de huurharmonisatie die hier voorgesteld wordt, blijkt mee te vallen.

De heer **Monasch** (PvdA): Ik begrijp niet hoe u kunt zeggen dat de huurharmonisatie meevalt. Op blz. 20 van de rapportage uit de brief staat letterlijk dat de huren van geharmoniseerde woningen gemiddeld met 16% zijn gestegen en die in het geliberaliseerde deel met bijna 11%. Dat is in harde euro's nog een heel groot bedrag. Hoe kunt u dan zeggen dat de huurharmonisatie is meegevallen?

De heer **Lucassen** (PVV): In sommige gevallen zullen huren inderdaad een sprong maken naar de maximaal toegestane huur, maar dan zouden we het hebben over het compleet op de schop nemen van het WWS. Een en ander blijft keurig binnen de bepalingen van het WWS aangaande de toegestane maximale huur en ik weet niet wat u daaraan wilt veranderen.

De heer **Monasch** (PvdA): U zegt: het valt reuze mee met de huurharmonisatie. Ik zeg u het volgende. Als een bejaarde een woning verlaat en er een nieuwe bejaarde in komt te wonen, dan betaalt die 16% meer huur dan de vorige bewoner. Vindt u dat meevallen of vindt u dat niet meevallen?

De heer **Lucassen** (PVV): Natuurlijk zijn in Nederland heel veel huren heel lang op een lager niveau gebleven, maar gemiddeld gezien valt het reuze mee met de huurharmonisatie.

De **voorzitter**: De heer Lucassen was aan het eind gekomen van zijn termijn. Mevrouw Karabulut heeft het woord.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Voorzitter. We gaan het inderdaad nog uitgebreid hebben over het voorstel van het kabinet. U moet het mij niet kwalijk nemen dat ik hier toch wil opmerken dat de aanpassing van het WWS, zoals die naar de Kamer is gestuurd, afwijkt van wat in het regeerakkoord staat. Als iedereen er standaard 25 punten bij krijgt, kunnen de huren daardoor met € 120 stijgen. Dat noem ik een huurexplosie. Ik ben erg benieuwd wat de PVV-fractie en de coalitiepartijen daarvan vinden. Het tweede punt is dat we weliswaar een inflatievolgend huurbeleid hebben – dat is goed – maar dat met de maatregelen die dit kabinet in petto heeft, de huurder keer op keer op keer op keer wordt gepakt. Dat geldt voor mensen met lage inkomens en voor mensen met middeninkomens. De mensen met de lage inkomens worden gepakt door een korting op de huurtoeslag. De huren van de middeninkomens wil de minister laten stijgen. De Europese maatregel is doorgevoerd en dan hebben we ook nog eens de heffing van 760 mln., waardoor huurders zelf hun huurtoeslag mogen gaan betalen. In het vorige debat zei de minister tegen mij: knipoog, knipoog, mevrouw Karabulut, ik ga wel iets over de hypotheekrenteafrek schrijven, maar daaraan iets veranderen en iets vragen van de hoogste inkomens, sorry, dat ga ik niet doen. Dan denk ik dat de minister, dat dit kabinet, alleen maar bezig is om de huurders te pakken. Dat is ook het geval met het wetsvoorstel dat nu voorligt. Nu heeft een aantal partijen – ik noem de vakbonden, de Woonbond, FNV Bondgenoten, maar ook de vier grote steden – gisteren gepleit voor een eerlijk systeem, voor een sociaal huurbeleid, waarbij de sterkste schouders de zwaarste lasten gaan dragen. Is de minister in ieder geval bereid om met deze partijen in gesprek te gaan? Is hij bereid de resultaten van die gesprekken apart aan de Kamer te rapporteren en te betrekken bij zijn woonvisie?

Mevrouw **De Boer** (VVD): Voorzitter. Als ik me niet vergis, dan kennen we in Nederland reeds de systematiek dat de sterkste schouders de zwaarste lasten dragen en dat blijft ook zo. Wat we nu gaan doen, is een stukje scheefwonen aanpakken, dus huren die zijn achtergebleven. De heer Monasch vroeg ook al aan de heer Lucassen of de harmonisatie nu mee- of tegenvalt. In percentages klinkt het naar best veel, dat ben ik wel met de heer Monasch eens. De huren zijn zo ver achtergebleven bij de enorme huizenprijzenstijging die heeft plaatsgevonden op de koopmarkt, dat het verschil nu zo groot is dat we in ieder geval proberen om er iets van te repareren. Dat wordt voorgehangen en we komen er nog verder over te spreken. Het verbaast mij toch een klein beetje dat we de lijn van het regeerakkoord loslaten en een en ander niet beperken tot de schaarstegebieden. Dat principe verlaten we in feite en ook de koppeling met de ozb-waarde wordt helaas losgelaten. Daarmee kun je het volgens mij ook uitstekend doen, maar goed, daar zullen we nog nader over komen te spreken. Ik neem aan dat de minister daar een reden voor heeft. Ik ben nog niet overtuigd daarvan.

De **voorzitter**: Ik onderbreek u om twee redenen. Ik ga niet over uw inbreng, maar u bent bezig met vragen over een onderwerp waarvan we hadden afgesproken dat we het op een later tijdstip zouden behandelen. Daar wijs ik u alleen maar op. En mevrouw Karabulut wil u een vraag stellen. Dat is de tweede reden waarom ik u onderbreek.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Hoezo blijven de huren achter als je kijkt naar de woonuitgaven van huurders? Met 23% liggen hun woonlasten, vergeleken bij die van mensen met een koopwoning, vele malen hoger. Hoe komt mevrouw De Boer erbij dat de huren te laag zijn? Dat mag zo zijn voor mensen die misschien een villasubsidie krijgen, maar voor de huurders toch niet?

Mevrouw **De Boer** (VVD): Je kunt elke vergelijking maken die je wilt maken. Ik ben het ermee eens dat het gelijk een groter deel is van je inkomen als je het afzet tegen de totale huur. Het gaat ook om de huurders met de lagere inkomens. Ik kan het niet met mevrouw Karabulut oneens zijn. De cijfers spreken voor zich. Wat ik probeer te zeggen is dat die huren inderdaad ongelofelijk achtergebleven zijn bij de kosten voor mensen die een huis gingen kopen. U moet eens kijken wat er uitgegeven wordt aan hypotheek. De woningmarkt en de huurmarkt zijn zo scheefgegroeid dat je in Amsterdam voorbeelden hebt van mensen die net een woning hebben gekocht, die een jaar naar het buitenland gaan en die € 1 000 in de maand betalen aan hypotheekrente en aflossing, terwijl ze volgens het huurpuntensysteem € 525 euro huur mogen vragen voor hun huis. Dat soort voorbeelden wordt nu bekend in de schaarstegebieden. Dan denk ik: we lossen nog maar een deel van dat probleem op. Daarmee loop ik echter vooruit op het debat. U hebt gelijk, voorzitter, dat wil ik hier niet doen.

De **voorzitter**: Mevrouw Karabulut had nog een vervolgvraag en mevrouw De Boer probeert om tot korte antwoorden te komen.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Stelt mevrouw De Boer dan voor om niet zo zeer de huren, maar de hypotheekrenteaf trek te gaan aanpassen? Is dat wat zij nu eigenlijk zegt?

Mevrouw **De Boer** (VVD): U vraagt een beetje naar de bekende weg. Het is zo dat 20% van Nederland 70% van alle inkomstenbelasting betaalt. Als je het hebt over de sterkste schouders die de zwaarste lasten dragen, dan zijn wij er eigenlijk al. Mevrouw Karabulut rijdt het via een andere route aan dan ik.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Dit is duidelijk geen antwoord. Als je het over bekende wegen hebt, dan is dit er een. U moet zich voorstellen dat we meer dan 10 mld. aan hypotheekrenteaf trek subsidiëren waarvan in verhouding nog geen fractie naar de huurtoeslag gaat. Dat mensen met hoge inkomens meer belasting betalen, dat is nu eenmaal het systeem, maar je moet die twee dingen niet door elkaar halen.

De **voorzitter**: Dat is een goede vraag, omdat geen antwoord nodig is. Ik pleit voor korte vragen en korte antwoorden zonder algemene opmerkingen. De heer Monasch.

De heer **Monasch** (PvdA): Ik heb een concrete vraag aan mevrouw De Boer. Zij wil opeens de huren gaan corrigeren. Volgens mij heeft de socialewoningvoorraad als doel om mensen te kunnen huisvesten en niet om marktconform te werken. Ik zal het heel concreet maken. Een nieuwe politieagent heeft een woning gehuurd voor € 400. Hij gaat eruit en er komt een andere politieagent in te wonen. In de systematiek van

mevrouw De Boer gaat die tweede politieagent voor dezelfde woning opeens per maand € 465 betalen. € 65 per maand meer, dat is per jaar € 750 meer voor precies hetzelfde. Terwijl zijn loon gelijk blijft, moet hij ineens veel meer betalen voor iets wat in waarde op zich niet veranderd is. Hoe kan mevrouw De Boer volhouden dat dit een huuraanpassing is? Dit is toch gewoon een ordinaire lastenverzwaring voor de gemiddelde politieagent?

Mevrouw **De Boer** (VVD): Dat is nu juist het punt. De woning is in waarde gestegen. Nu proberen wij de huur van de woningen iets op te trekken, om het verschil tussen koop- en huurwoningen enigszins weg te nemen. Dat doen wij omdat wij willen proberen de verhuurders in de schaarstegebieden uit te lokken om te investeren. Het is namelijk niet aantrekkelijk om in de schaarstegebieden te investeren in goede woningbouw voor huurders. Dat proberen wij nu enigszins recht te trekken. U hebt het steeds over een stijging. Ik moet dat bevestigen; het is waar. Het is echter een stijging die zich de afgelopen jaren niet heeft voorgedaan. Je zou kunnen zeggen dat degene die er tot nu toe heeft gewoond, heel goedkoop heeft gewoond. Dat klopt. Het is jammer dat de hogere huur voor mensen met een inkomen boven € 43 000 nog niet lukt. Is het mogelijk om dit zo snel mogelijk naar voren te trekken? Wat is precies de achterliggende reden?

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks): Voorzitter. Na de bezuiniging op de huurtoeslag, de inkomensgrens van € 33 000 en de wijziging in het woningwaarderingstelsel, waarover wij na het reces komen te spreken, is inmiddels wel duidelijk dat dit kabinet geen oog heeft voor de belangen van huurders. Minister Donner zal over de huurverhoging van 1,3% en de korting op de huurtoeslag waarschijnlijk zeggen dat de middelen schaars zijn. Maar de miljoenen euro's die gemoeid zijn met de huurtoeslag zijn eigenlijk maar een druppel op de gloeiende plaat als je het vergelijkt met de bedragen die gemoeid zijn met de hypotheekrenteaf trek. De plannen rond de 25 huurpunten leiden juist tot een hogere aanspraak op huurtoeslag. Het is maar de vraag of dit leidt tot kostenbesparing. Verder ontbreekt de balans in de maatregelen die worden voorgesteld. De huurder wordt verder afgeknepen en de koper wordt met rust gelaten. Als je een starter bent, een gezin hebt en een laag inkomen of als je een oudere bent met een klein pensioen, ben je zuur met dit beleid. Wie huisje, boompje, beestje heeft, wordt uit de wind gehouden. En dat terwijl het al lang geen kwestie meer is of de hypotheekrente ooit wordt aangepakt, maar wanneer. Want op de lange termijn is de hypotheekrenteaf trek echt niet houdbaar. Het kabinet lijkt te denken: wie dan leeft, die dan zorgt, en legt zo een hypotheek op de toekomst, in plaats van echt te kiezen voor solidaire, sociale hervormingen, die op termijn tot een houdbare woningmarkt kunnen leiden.

Als de minister echt wil hervormen, durft hij ook te kijken naar de taboes van de woningmarkt. In plaats daarvan zet hij organisaties die met ideeën komen weg als onconstructief. Verschillende organisaties hebben voorstellen gedaan. Zij willen best kijken naar een beperkte huurverhoging, maar het is helemaal niet raar dat zij daarvoor terugvragen dat deze vervolgens ook in de huursector wordt geïnvesteerd. Mijn vraag is in dat opzicht dezelfde als die van mevrouw Karabulut: wanneer gaat de minister nu eens echt in gesprek, in plaats van één voor één maatregelen te lanceren die huurders nog verder treffen? Is hij nog bereid om te luisteren naar alternatieven die zowel voor de huur- als voor de koopmarkt betaalbaar en sociaal uitpakken?

De verschillende ontwikkelingen stemmen mij zeer treurig, omdat zij getuigen van een gebrek aan wil om te luisteren naar alternatieven en omdat zij de staat van de woningmarkt niet verbeteren. Wij pleiten ervoor dat de kortingen op de huurtoeslag worden uitgesteld. Eigenlijk zouden

wij dit moeten bezien in een breder perspectief, in plaats van nu een aantal zaken invoeren, in de trant van: kijk bij de woonvisie nu echt naar huren en kopen en kom dan met een breder verhaal. Dat zou volgens mij de beste stap zijn. Ik vraag daarom aan de minister of hij alsnog bereid is om de zaken meer in combinatie met elkaar te bezien.

De heer **Verhoeven** (D66): Voorzitter. Als men mij een half jaar geleden had gezegd dat er afgeweken zou worden van het regeerakkoord, zou ik slingers hebben opgehangen. Nu is er echter met name droefenis bij mijn fractie. De minister schrijft over het bevorderen van doorstroming, maar eigenlijk blijft het kabinet stilstaan. Het laat de hypotheekschuld oplopen en het tamboereert op de aanpak van scheefwoners, maar als ik de twee voorstellen, waarvan wij er maar één mogen bespreken, met elkaar vergelijk, zie ik dat de huurverhoging voor mensen met een inkomen boven de € 43 000 minstens met een jaar wordt uitgesteld. Dat is niet goed voor de doorstroming. De 25 extra huurpunten die eraan komen, zorgen er juist voor dat nieuwe mensen een huurverhoging krijgen en dus niet zullen bewegen. Wij mogen het daar nu niet over hebben, maar ik leg toch even de relatie. Dit is gewoon het stimuleren van scheefwonen. Je kunt dus eigenlijk wel dag met je handje zeggen tegen de doorstroming met dit beleid. Wij vinden dat uitermate teleurstellend.

Nederland heeft nogal wat scheefwoners. Dit zijn mensen met een inkomen dat geen goedkope sociale huurwoning rechtvaardigt. Wij vinden dat mensen die voldoende verdienen, een reële huurprijs moeten betalen, naar de werkelijke waarde. Daarom pleiten wij voor een jaarlijkse inkomenstoets. Dat doen wij al langer. Wij willen een gesloten toets, waarbij je dus niet precies het jaarlijkse inkomen aan een verhuurder bekend hoeft te maken. Maar wel moet men aangeven of men al dan niet boven de € 43 000 zit. Het is dus zwart-wit, ja-nee, waarbij men gebruik maakt van een tusseninstantie, zoals de Belastingdienst, die de gegevens al heeft, zodat er nog enige privacy en afstand is in de relatie tussen de verhuurder en de huurder. Graag krijg ik een reactie van de minister daarop, ook in relatie tot wat hij schrijft over de beperkingen die hij ziet. Op dat punt, het enige goede punt van het woningmarktbeleid, denken wij graag met de minister mee, zoals hij van D66 gewend is.

De minister geeft als reden voor uitstel de consequentie in de uitvoering voor huurders, verhuurders en de rechter. Kan hij dat in woorden nog wat preciezer en uitgebreider toelichten dan de zin uit zijn brief? Wij hebben al geprobeerd daarover iets te vernemen tijdens het vragenuur een paar weken geleden, maar dat is toen nog niet gelukt. Ik hoop nu op een goed antwoord. Waar zitten nu precies de uitvoeringsproblemen bij de € 43 000-plusmaatregel?

De woningcorporaties lopen 250 mln. mis. Er komt wel een heffing aan van 760 mln. Welke gevolgen heeft het uitstel van het betalen van de heffing voor de financiën van de corporaties? Of is de 25-puntenmaatregel een manier om de woningcorporaties te compenseren? Dat gebeurt dan over de rug van startende sociale huurders. Klopt die redenering? De laatste vraag is: wat zijn de gevolgen voor de huursector zelf? Ik heb het dan over de scheefwoners, de doorstroming en de beschikbaarheid van woningen. Kan de minister op basis van allerlei bestaande inzichten en onderzoeken daarover ook nog iets zeggen?

#### **Voorzitter: Monasch**

De heer **Van Bochove** (CDA): Voorzitter. Ik begin met de constatering dat het door het vorige kabinet beoogde beleid ten aanzien van de jaarlijkse huurstijging, het inflatievolgende huurbeleid, goed heeft gewerkt. Dat blijkt uit het rapport «Feiten en achtergronden van het huurbeleid 2010». De CDA-fractie steunt de afspraken die zijn gemaakt om in de komende periode het inflatievolgend huurbeleid voort te zetten. Daarover zijn best

een aantal kritische opmerkingen te maken, maar desalniettemin is het een goed uitgangspunt. In de brief die de minister naar de Kamer heeft gestuurd, staat dat de maatregel die bedoeld is om het scheefwonen tegen te gaan – een hogere huurstijging, inflatie plus maximaal 5% voor huurders met een inkomen boven € 43 000 – dit jaar niet wordt ingevoerd. Die maatregel, zo schrijft de minister, heeft forse consequenties, met name voor de uitvoering. Mijn vraag aan de minister is: zijn de consequenties er dan volgend jaar niet? Is er een oplossing denkbaar waarbij voor de betrokken partijen een uitvoering mogelijk is zonder een stevige stijging van de administratieve lasten en uitvoeringslasten? Hoe denkt de minister dat probleem in de komende periode op te lossen? De discussie over het woningwaarderingstelsel wordt in de brief die wij nu bespreken aangekondigd. Inmiddels is de invulling er en die geeft aanleiding tot het stellen van een aantal vragen aan de minister. Wij zullen daarvoor de schriftelijke procedure, die is afgesproken voor volgende week, zeker benutten.

### **Voorzitter: Van Bochove**

Minister **Donner**: Voorzitter. Ik vind het hartverwarmend zoals het regeerakkoord hier unaniem wordt ondersteund door de verzamelde oppositie, die wil dat wij ons aan het regeerakkoord houden. Zo mag ik het horen, en dat doe ik ook. Maar dat zal ik later uitleggen, want daarover wilde men niet spreken. Als de commissie zich er niet aan houdt, zal ik mij er in elk geval aan houden. De vragen over de 25 punten zal ik gaarne beantwoorden, maar ik kon het niet laten om dit applaus voor het regeerakkoord te incasseren.

Aan de orde is nu een brief over een aantal huurmaatregelen, die men ook in het regeerakkoord had kunnen lezen. Waar men zo aan het regeerakkoord hangt, had men redelijkerwijs kunnen verwachten dat die aan de orde zouden komen. Nu willen mevrouw Karabulut en mevrouw Voortman een discussie beginnen over alle andere maatregelen die ook nog denkbaar zouden zijn. De discussie daarover zullen wij voeren op het moment dat wij de woonvisie bespreken en wij zullen toelichten waarom de aanpak die wij volgen, op zichzelf genomen een zeer verantwoorde aanpak is met betrekking tot de problemen die er zijn. Ik weet dat een aantal partijen voortdurend in iedere discussie gaarne de hypotheekrenteaftrek aan de orde wil stellen, maar dat is niet het onderdeel van het huurbeleid dat wij nu aan de orde hebben.

De heer Monasch vroeg naar de wijziging in twee weken tijd. Mijn kwalificatie van datgene waar hij op wees betrof zijn boude stelling dat ik met voorstellen kwam om alle huren met € 120 te verhogen. Hij had het niet over «mogelijk maken», maar zei dat ik dat deed. Nu geeft hij toe dat mijn kwalificatie de juiste was, doordat hij nu over «mogelijk maken» spreekt.

Door vele woordvoerders zijn de verschillende aspecten van de harmonisatie aan de orde gesteld. Aan de ene kant geeft de heer Monasch aan dat een half procent van de totale huursom is geraakt door de huurharmonisatie. Om nu in deze situatie te spreken van een huurexplosie – ik denk dat de heer Van Bochove dat terecht aangeeft – is wel bijzonder merkwaardig. Gedurende vijf jaar zijn wij nu inflatievolgend wat de huren betreft.

Daarenboven komt een half procent van de totale huursom aan de orde bij de huurharmonisatie. Dan kun je toch met de beste wil van de wereld niet zeggen dat er sprake is van een huurexplosie op dit moment. Ik wijs erop dat, alweer volgens het regeerakkoord, dat allen als bijbel accepteren, de huurbescherming zal worden voortgezet in de komende jaren, behoudens de maatregel voor mensen met een inkomen boven € 43 000.

De heer **Monasch** (PvdA): Ik vrees dat de volgende tekstexegese zal gaan over de vraag wat de definitie van een huurexplosie is. Ik zal maar even



citeren uit het rapport dat de minister zelf aan de Kamer heeft toegestuurd: «Het gemiddelde percentage huuraanpassing van woningen waarvan de huur werd geharmoniseerd bedroeg 15,7%.» Als dat geen huurexplosie is, weet ik het niet meer. De minister kan alles onder het tapijt willen vegen, maar dat is een huurexplosie, voor de agent of voor de bejaarde die er komt te wonen. De minister kan proberen dat weg te moffelen onder allerlei gemiddelde percentages uit huurharmonisaties, maar dat zijn de harde cijfers voor een huurder die in het desbetreffende pand intrekt. Mijn vraag aan de minister is: noemt hij dat een huurexplosie? Of zegt hij: dat valt reuze mee?

Minister **Donner**: Uit dat percentage blijkt nu juist hoe groot het effect van het scheefwonen is op de markt. De 15% waarover wij spreken, is namelijk de aanpassing aan wat volgens ons eigen wettelijk systeem in een beschermde huromgeving in redelijkheid aan huur kan worden gevraagd. Dat gebeurt op grond van het puntenstelsel. Men zegt dat het bij het scheefwonen slechts om een beperkt percentage gaat. Dit scheefwonen komt echter bij uitstek op dit soort momenten tot uitdrukking. Er is geen sprake van een huurexplosie. Er gaat niemand van de ene op de andere dag voor zijn woning een veel hogere huur betalen. Er is hierbij altijd sprake van een nieuwe huurder. Die zal inderdaad worden geconfronteerd met een aanpassing van de huur. De huur wordt opgetrokken naar het niveau dat past bij de waarde van de woning. Hieruit blijkt hoezeer het gecombineerd ingrijpen leidt tot een discrepantie tussen de huurwaarde en de werkelijk betaalde huur. Voor een individueel geval kan dit inderdaad leiden tot hoge huurlasten als die worden afgezet tegen het inkomen. Daarvoor hebben wij echter de huursubsidie en de huurtoeslag. Daarmee kan het inkomen worden aangepast. De combinatie van maatregelen komt helemaal tegemoet aan de punten die de heer Monasch aanroert. Hij noemt de 15%. Precies uit dat percentage blijkt waarover de discussie gaat, namelijk over het feit dat de huur in ons systeem laag wordt gehouden ten opzichte van de waarde van de woning.

De heer **Monasch** (PvdA): Met respect, maar volgens mij begrijpt de minister er helemaal niets meer van. Hij beweert dat een bejaarde die voor € 400 een woning heeft gehuurd, kennelijk heeft scheefgewoond. De volgende bejaarde die hetzelfde huis betreft, wordt geconfronteerd met een 15,8% hogere huur. De minister stelt dat dit gerechtvaardigd is. Dit heeft niets te maken met scheefwonen, maar met het ontwikkelen van een pervers systeem. Daarin bestaat de mogelijkheid om deze huur met € 120 te verhogen vanwege de 25 extra WWS-punten. Bovendien kan de huur 16% worden verhoogd vanwege de huurharmonisatie. Dit heeft niets met scheefwonen te maken. De minister is de huurlasten gewoon ordinair aan het verhogen!

Minister **Donner**: De heer Monasch wijst op het systeem van de huurharmonisatie. Bij mijn weten is dat systeem al tientallen jaren onderdeel van de huursystematiek in Nederland. In deze markt proberen wij met allerlei regels te voorkomen dat bestaande huurders worden geconfronteerd met huursprongen. Als echter op deze manier de werkelijke huren veel lager zijn geworden dan wat volgens de wet en het huurwaardesysteem aan huur mag worden gevraagd, en als zo een discrepantie is ontstaan, dan mag deze achterstand inderdaad bij het opnieuw verhuren van de woning worden ingehaald. Als dat leidt tot bovenmatige belasting van het inkomen, dan kan dat worden gecorrigeerd met de huurtoeslag. Zo werkt dit systeem dat in de loop van de jaren is ontwikkeld onder verantwoordelijkheid van bewindslieden van PvdA-huize.

De **voorzitter**: De minister gaat verder met de beantwoording.

Minister **Donner**: Er is een aantal vragen gesteld over de ontwikkelingen elders in het land. De heer Lucassen wees onder andere op de ontwikkelingen in Zeeland en Limburg. Inderdaad is daar sprake van het inlopen van verschillen die daar nog groter waren dan elders. Gemiddeld liggen de huren in Nederland op 72% van wat volgens het huurwaardesysteem maximaal aan huur mag worden gevraagd. Voor Zeeland gold echter een percentage van 65,5%. Dat kan verklaren waarom er in Zeeland en Limburg sprake is van een sterkere ontwikkeling in het kader van de huurharmonisatie. Naar ik aanneem zal dat tijdelijk zijn. Deze ontwikkeling zal worden geremd door het aanbod in regio's met krimp. Dat is immers een van de problemen in de krimpregio's.

Dat zijn mijn antwoorden op de vragen over de huurharmonisatie. Ik zeg nogmaals dat dit een systeem is dat al lange tijd onderdeel uitmaakt van de huurbescherming in Nederland.

De heer Lucassen vroeg ook in hoeverre de servicekosten in het overzicht zijn opgenomen. Die kosten komen voorsnog niet in dit overzicht voor, omdat er niet wordt gevraagd naar de servicekosten. Ik vraag de heer Lucassen om mij toe te staan, te onderzoeken in hoeverre het doenlijk is om deze kosten mee te nemen in het onderzoek, zodat de informatie daarover ook kan worden geboden. Dit kan echter pas aan de orde komen bij een volgende rapportage.

Ik heb al gezegd dat wat mevrouw Karabulut als een huurexplosie kwalificeert, naar mijn mening een ontwikkeling is die alleszins overeenstemt met haar wensen. Zij verwees verder naar brieven die ik daarover heb gekregen van de Woonbond en van een aantal wethouders van de grote steden. De brieven van de Woonbond en de FNV gaan over een situatie die abstraheert van de economische werkelijkheid in Nederland. Ook de overheid zal met die economische werkelijkheid rekening moeten houden. Dat heeft ertoe geleid dat het kabinet in het regeerakkoord – dat mevrouw Karabulut zo fel verdedigt – de keuze heeft gemaakt om een heffing aan de woningcorporaties op te leggen. In het vorige debat heb ik al gezegd dat ik verwacht de Kamer in mei nader te kunnen informeren over de effecten van die heffing op de ruimte van de woningcorporaties. Dit is inderdaad een onderdeel van de afspraken die volgens het kabinet nodig zijn om de overheidsfinanciën weer op orde te krijgen met behoud van een aanvaardbare en realistische ontwikkeling op de woningmarkt. Deze discussie gaat echter over de inhoud van het regeerakkoord.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Soms vind ik de minister echt geestig en kan ik om hem lachen. Nu wordt het echter een beetje ernstig. De minister zegt eigenlijk dat hij er geen behoefte aan heeft om met deze partijen om de tafel te gaan zitten. Hij mag mij corrigeren als ik hem niet goed samenvat. De minister noemt de economische situatie en de overheidsfinanciën die op orde moeten worden gebracht. Is hij het op z'n minst met mij eens dat, gezien de maatregelen die worden genomen, de rekening van de crisis eenzijdig bij de huurders wordt neergelegd? Ik noem de heffing die wordt opgelegd aan de corporaties. Ik noem de korting op de huurtoeslag. Ik noem de Europese maatregel waardoor de middeninkomens de woningen worden uitgejaagd. Ik noem de huurverhoging voor mensen met een inkomen hoger dan € 43 000. Zo kan ik nog wel even doorgaan. Ik ken echter niet één maatregel waarmee de mensen met een hoog inkomen en met een koopwoning worden aangepakt. De minister doet niets aan de villasubsidie. Dat kan hij toch op z'n minst toegeven? De minister van volkshuisvesting kan toch op z'n minst de moeite nemen om om de tafel te gaan zitten met deze partijen die pleiten voor een sociaal huurbeleid en voor een evenwichtiger beleid? In plaats daarvan zit hij hier alles belachelijk te maken!

Minister **Donner**: Ik ben het niet eens met de conclusies van mevrouw Karabulut over de effecten van het beleid. Verder vraagt zij mij om met

deze partijen om de tafel te gaan zitten. Dat is al gebeurd bij de voorbereiding van de woonvisie. De ideeën die ik in die gesprekken heb gehoord, worden meegenomen. Die ideeën kunnen bovendien op ieder moment in het debat in de Kamer een rol spelen. Dat komt ook duidelijk naar voren in de brieven. Voordat mevrouw Karabulut erom vroeg, is dus al aan haar verzoek voldaan om met deze partijen om de tafel te gaan zitten.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Mag ik een antwoord op de vraag welke maatregel de minister overneemt van deze partners? Hoe geeft hij invulling aan een beleid waarbij de sterkste schouders de zwaarste lasten dragen? De minister mag van mij ook zeggen dat hij zo'n beleid niet voorstaat. Dat zou duidelijkheid scheppen.

Minister **Donner**: Dit is een heel andere discussie. Mevrouw Karabulut spreekt nu over de maatregelen in de woonvisie die nog niet is verschenen. Ook mevrouw De Boer heeft er al op gewezen dat het lastensysteem in Nederland over het geheel genomen het effect heeft dat de sterkste schouders de zwaarste lasten dragen. Dat neemt niet weg dat in deze tijd alle lasten enigszins zullen stijgen. Dat is onvermijdelijk. Toch wordt ook vastgehouden aan een inflatievolgend huurbeleid, behoudens voor huurders met een inkomen hoger dan € 43 000.

Ik kom op de vragen over het uitstel van de 5%-maatregel. De heer Verhoeven schetst mij hoe die zou kunnen worden uitgevoerd. De lijn die hij hiervoor schetst, is de lijn die ik voorsta. Om deze informatie over het inkomen te kunnen geven, heeft de Belastingdienst een ruime voorbereidingstijd nodig. Dit moet worden verwerkt in de systematiek van de dienst. Daardoor was het niet mogelijk om deze maatregel nog dit jaar in te voeren. Het is nu de bedoeling om de maatregel volgend jaar in te voeren. Er is gedacht aan een alternatieve methode om toch nog dit jaar de maatregel te kunnen invoeren. Daarvoor zou een huurverhoging van 5% over de hele linie kunnen worden toegestaan, behalve als de huurder zou kunnen aantonen dat zijn inkomen minder was dan € 43 001. Dit alternatief zou uit het oogpunt van wetgeving het meest voor de hand liggen, maar vanwege de lasten voor burgers is er niet voor gekozen. Ik zou dan namelijk 2,5 miljoen mensen moeten lastigvallen met de eis een bewijs te overleggen van de hoogte van het inkomen, om vermoedelijk ongeveer 400 000 huurders die meer dan € 43 000 verdienen te kunnen confronteren met een huurverhoging. Er is dus gezocht naar een ander systeem, namelijk volgens de lijn die de heer Verhoeven heeft geschetst. De uitvoering daarvan per 1 juli van dit jaar bleek onmogelijk. Dat komt onder andere door alle regels voor de bescherming van inkomensgegevens, wat persoonsgegevens zijn. De uitvoering per 1 juli van dit jaar zou zelfs onmogelijk zijn geweest als hiertoe direct was besloten toen het kabinet aantrad.

De heer **Verhoeven** (D66): Ik ben blij dat de minister nu zegt waar het in zit. Dat bleek uit zijn brief minder duidelijk dan nu uit zijn woorden. Ik heb wel problemen met het feit dat de aanpak van het kabinet bij de verschillende beleidsterreinen nogal verschilt. Als er 130 km per uur moet worden gereden over de snelwegen, voert het kabinet eerst de maatregel in. Dan blijken er allerlei hiccups te zijn waar pas naar wordt gekeken nadat de maatregel is doorgevoerd. Bij de huren is de aanpak juist omgekeerd. De 5%-maatregel wordt nu uitgesteld tot alles rond is. Ik vind het in dit opzicht ook heel opvallend dat het kabinet nu met een plan komt voor de generieke stijging met 25 punten. Ik kan mij voorstellen dat er daarbij ook veel hiccups zijn. Ik heb dus wat problemen met de verschillende tempo's bij de uitvoering van het kabinetsbeleid. Kan de minister verder nog even schetsen wat de gevolgen zijn voor de woningcorporaties? Ik begrijp na de uitleg van de minister dat de maatregel wordt uitgesteld. De woningcorporaties komen daardoor echter nog dieper in de problemen.

Minister **Donner**: Ik kan mij nauwelijks voorstellen dat de heer Verhoeven ervoor pleit om de 5%-maatregel in te voeren zonder dat een voorziening is getroffen waardoor informatie kan worden verkregen over het inkomen. Wij moeten niet alles met alles gaan vergelijken. Sommige zaken kunnen inderdaad worden ingevoerd zonder dat de verschillende regels op dat punt eerst zijn bijgetrokken. Ook dan blijft echter de eis dat er wettig moet worden opgetreden. Als wij de maatregel nu al zouden doorvoeren, zou ik woningcorporaties met een lege eierdop blij maken. Ik zou hun dan zeggen: u mag de huren verhogen met 5%, maar het is volstrekt onmogelijk om die huurverhoging door te voeren. Wij hebben dus niet gekozen voor een generieke uitvoering van de 5%-maatregel, waarbij ik 2,5 miljoen huurders zou moeten confronteren met een huurverhoging, waarna zij mogen bewijzen dat zij er niet voor in aanmerking komen. De effecten van deze maatregelen zullen ook worden doorgerekend door het Centraal Fonds Volkshuisvesting. Dat zal ook doorrekenen wat het effect is van de heffing.

De **voorzitter**: Er is gelegenheid voor het houden van een tweede termijn. Daarvoor geldt een spreektijd van een minuut per woordvoerder.

De heer **Monasch** (PvdA): Voorzitter. Er ontvouwt zich een fundamenteel verschil van inzicht tussen de minister en het kabinet enerzijds, en de fractie van de PvdA anderzijds. De socialehuursector is geen markt, maar een sector waar betaalbare woningen worden aangeboden aan mensen die op de vrije markt geen woning kunnen vinden. In de socialehuursector heeft een woning die in 1990 is gebouwd en voor een groot deel is afgeschreven, niets meer te maken met de waarde die zo'n woning op dit moment op de vrije markt heeft. Het gaat er bij zo'n woning alleen om wat ermee kan worden gedaan voor de mensen die zo'n woning nodig hebben. Wij moeten er niet mee omgaan alsof de socialehuursector een markt is. Dit is een fundamenteel verschil van inzicht. Wij zullen hierop in een andere procedure uitvoerig terugkomen. Met deze maatregel gaat de woningmarkt verder op slot. Ik tel alle maatregelen bij elkaar op, zoals mevrouw Voortman van GroenLinks ook al deed. Ik tel daarbij de maatregel die wij vandaag bespreken. Ik hoor nog steeds niet van de minister dat hij wil zorgen voor een ruimer budget voor de huurtoeslag omdat de huren zullen stijgen. Ik veronderstel dat de minister de regels op dat punt niet gaat veranderen, maar als hij dat wel gaat doen, is dat mooi meegenomen. Als ik dit alles bij elkaar optel, dan moet toch echt de conclusie zijn dat huurders voor dit kabinet tweederangs burgers zijn geworden.

De heer **Lucassen** (PVV): Voorzitter. Ik dank de minister voor zijn antwoorden. De heer Monasch heeft het over een grote huursprong. In individuele gevallen is inderdaad sprake van een forse huursprong. Daarover kan geen misverstand bestaan. Ik ben echter van mening dat dit inherent is aan het systeem van inflatievolgend huurbeleid dat wij lang hebben gehanteerd. Dit is een van de zaken waarop de PVV-fractie heeft ingezet. Wij willen de huurstijging beperken tot het niveau van de inflatie. Wij zijn dan ook blij dat dit in het regeerakkoord staat.

Mevrouw **Karabulut** (SP): De heer Lucassen zegt zelf dat er nu al sprake is van huurstijging binnen het stelsel, dus met behoud van bescherming van de huurders. Vindt hij daarmee de maatregel niet overbodig waarbij het aantal punten van het woningwaarderingstelsel wordt opgetrokken? Daarmee wordt wel degelijk een huurexplosie veroorzaakt.

De **voorzitter**: De discussie daarover gaan wij volgens mij een andere keer voeren. De heer Lucassen reageert hierop kort.

De heer **Lucassen** (PVV): Ik zal hierop kort reageren. Volgens mij was ik de enige woordvoerder die zich braaf aan de afspraak heeft gehouden om hierover een andere keer te spreken. Ik zal proberen mijn standpunt over de stijging van het aantal WWS-punten kort samen te vatten. Deze maatregel, die is vervat in het regeerakkoord, is bedoeld voor gebieden met schaarste. Wij zullen er nauwgezet op letten dat deze regel ook op deze manier wordt uitgevoerd. Wij zullen daarover nog de nodige vragen stellen aan de minister, om ervoor te zorgen dat deze maatregel op deze manier wordt uitgevoerd.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Voorzitter, ik heb geen behoefte aan het leveren van een bijdrage in de tweede termijn.

Mevrouw **De Boer** (VVD): Voorzitter. Ik heb er begrip voor dat de maatregel voor verhoging van de huur voor mensen met een inkomen hoger dan € 43 000 lastig is uit te voeren. Wij wachten dit af. Ik kan in ieder geval constateren dat de huurverhoging alleen geldt voor de hoogste inkomensgroepen. Dat zou de SP-fractie gelukkig moeten stemmen. Dat zou ook de fractie van de PvdA gelukkig moeten stemmen. Die partij is immers verantwoordelijk voor de fundamenten van het huidige huurbeleid. Ik vind dat de woordvoerders van deze fracties wel heel grote woorden in de mond nemen, terwijl de huurbescherming is vastgelegd in het regeerakkoord. Ik had verwacht dat deze partijen daarmee juist blij zouden zijn, maar dat is helaas niet het geval.

De heer **Monasch** (PvdA): Wat mevrouw De Boer allemaal zegt, is bijna onnavolgbaar. De huren gaan stijgen. Kan mevrouw De Boer garanderen dat er niet wordt bezuinigd op de huurtoeslag? Het lijkt mij aardig als zij dat zou garanderen.

Mevrouw **De Boer** (VVD): Wij zullen inderdaad bekijken hoe wij dit gaan betalen. Dit hangt ook samen met de heffing voor de woningcorporaties. De intentie is, dat dit gewoon wordt betaald. De heer Monasch vindt mij onnavolgbaar. Volgens mij hebben wij het over het huurbeleid waarvoor ook de PvdA jarenlang verantwoordelijk is geweest. Het zou de fractie van de PvdA en de SP-fractie gelukkig moeten stemmen dat het kabinet doet aan huurbescherming voor de lagere inkomens. Het verhoogt de huren in feite alleen maar voor de hogere inkomens. Dat komt overeen met de stelling dat de sterkste schouders de zwaarste lasten moeten dragen. De woordvoerders van deze fracties trekken nu op dit punt wel een heel grote broek aan.

De heer **Monasch** (PvdA): Ik vrees dat mevrouw De Boer het systeem niet snapt. Door de stijging van het aantal WWS-punten kan een bijstandstrekker nu een huurverhoging van € 120 aan zijn of haar broek krijgen. Dat heeft niets met hoge inkomens te maken. Mevrouw De Boer maakt zich nogal wat zorgen over haar vriendje in Amsterdam-Zuid dat een jaar niet in het land is en zijn woning niet kan verhuren. Waar het echt om gaat, is het feit dat bijstandstrekkers straks met deze huurstijgingen worden geconfronteerd.

Mevrouw **De Boer** (VVD): De heer Monasch weet net zo goed als ik dat de soep niet zo heet wordt gegeten als hij wordt opgediend. Dat blijkt ook uit de cijfers. De heer Monasch weet net zo goed als ik dat het hierbij voornamelijk gaat om het compenseren van de huren die geweldig zijn achtergebleven bij de prijsstijging van koopwoningen. Het gaat ons erom dat deze situatie enigszins wordt rechtgetrokken voor mensen die het kunnen betalen. Dat zou de heer Monasch eigenlijk ook gelukkig moeten stemmen.

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks): Voorzitter. Volgens mij is het belangrijkste punt dat de maatregelen één voor één worden ingevoerd, maar dat niet wordt gekeken naar de samenhang van het totale pakket. De heer Verhoeven heeft hierop zojuist ook al gewezen. De minister heeft in eerdere overleggen al vaak verwezen naar de woonvisie die hij zal laten verschijnen. Tegen de tijd dat die woonvisie is verschenen, is al een heel rijtje volgens mijn fractie onwenselijke maatregelen op het gebied van het huurbeleid doorgevoerd. Het hele verhaal zou volgens mij moeten worden betrokken bij de woonvisie.

De huurverhoging van 1,3% leidt wel tot minder koopkracht, juist voor de mensen met de laagste inkomens. Daarbij betrek ik nog niet eens alle andere aspecten van het kabinetsbeleid die voor deze mensen gevolgen hebben.

De Woonbond, de FNV en de G4 hebben verscheidene alternatieven aangedragen. De minister zegt dat hij met deze partijen al rond de tafel heeft gezeten. Rond de tafel zitten is echter niet hetzelfde als meedelen wat de plannen zijn. Ik vraag de minister om in ieder geval schriftelijk inhoudelijk te reageren op de aangedragen alternatieven. Dat is het minste wat hij hiermee zou moeten doen.

De heer **Verhoeven** (D66): Voorzitter. De minister heeft ons uitgedaagd door verschillende malen te zeggen dat de oppositie het regeerakkoord ontzettend omarmt. Dat is natuurlijk onzin. De fractie van D66 vindt het regeerakkoord op het punt van het woningmarktbeleid armoedig! Dat woord neemt mijn fractie niet vaak in de mond. Het enige punt op dit vlak in het regeerakkoord dat in de goede richting ging, was het laten stijgen van de huren voor mensen die meer dan € 43 000 verdienen. Daarmee kunnen wij het scheefwonen tegengaan. Wij zijn blij dat het idee van de inkomenstoets zoals ik dat in de eerste termijn heb geschetst, door het kabinet wordt gevolgd. Als er verstandig beleid moet worden gevoerd, is het kabinet echter ineens wat minder daadkrachtig en is de snelheid minder dan bij veel andere maatregelen. Dat stelt mijn fractie teleur. Toch wensen wij de minister succes met de uitwerking van deze inkomenstoets. Wij moeten immers uiteindelijk ook het scheefwonen aanpakken. Binnenkort zullen wij de 25 puntenmaatregel bespreken. Wij zullen binnenkort ook de koopmarkt bespreken. Het laatste woord is hierover dus nog niet gezegd. Omdat de minister drie keer heeft gesteld dat wij erg blij zouden zijn met het regeerakkoord, wil ik dat misverstand eens en voor altijd wegnemen. Op het gebied van het woningmarktbeleid is mijn fractie dat niet!

Minister **Donner**: Voorzitter. In de tweede termijn zijn meer stellingen ingenomen dan vragen gesteld. Mevrouw Voortman vroeg waarom de maatregelen één voor één worden ingevoerd. Een aantal maatregelen is al aangekondigd in het regeerakkoord. De heer Verhoeven verwijt mij nu juist dat ik een van de maatregelen nog niet invoer. Dit doet hij terwijl de woonvisie nog niet is verschenen. Het gaat er in de woonvisie niet om, een kader te bieden voor een aantal maatregelen dat nu wordt doorgevoerd. De woonvisie gaat over de vraag wat wij met de woningmarkt op de langere termijn willen. Hoe moeten wij omgaan met de woningmarkt? Wat zijn de problemen die spelen? In hoeverre is nu en op termijn een evenwichtige aanpak mogelijk?

De heer Monasch vindt dat er bij de harmonisatie van huren sprake is van een fundamenteel verschil van inzicht tussen mij en de fractie van de PvdA. Toch wijs ik hem erop dat de rapportages op dit onderdeel uitwijzen dat in voorgaande jaren het percentage van de huurharmonisatie precies even hoog was. Het was toen ook ongeveer 0,5%. Dit is bovendien door mijn ambtsvoorgangers de heer Van der Laan en mevrouw Vogelaar alleszins als een goed systeem aanvaard, want dit systeem is inderdaad in hoge mate ontwikkeld onder verantwoordelijkheid van onder meer

bewindslieden van PvdA-huize. Of de fractie van de PvdA is in het afgelopen jaar tot een fundamenteel ander inzicht gekomen, of onze inzichten komen ongeveer overeen.

De heer **Monasch** (PvdA): Er zit hier inderdaad een andere woordvoerder, zoals er ook een andere minister zit ...

Minister **Donner**: Aha!

De heer **Monasch** (PvdA): ... maar er is nog een fundamenteel verschil. In de jaren waarop de minister nu doelt, bestond altijd de mogelijkheid om huurstijgingen te compenseren door middel van de huurtoeslag. Daarvoor kiest het huidige kabinet echter niet. Bij de hypotheekrenteaftrek krijgt iedereen van het kabinet zijn geld. Maar het kabinet kiest er niet voor om, als de huren stijgen, bejaarden, AOW'ers en politieagenten met de huurtoeslag te compenseren. Als er een hoger beroep wordt gedaan op de huurtoeslag, zullen bejaarden, AOW'ers en politieagenten hun huurtoeslag moeten inleveren omdat hiervoor door dit kabinet niet meer geld beschikbaar wordt gesteld. De huurtoeslag is een cruciaal onderdeel van een sociaal volkshuisvestingsbeleid.

Minister **Donner**: Wij zijn daarmee inderdaad weer terug bij het meer algemene punt. Ik wijs de heer Monasch erop dat daar de huursubsidie doorgaans niet correspondeert met de effecten van de huurharmonisatie. Verder wijs ik hem erop dat de overschrijdingen die inderdaad in de huurtoeslag moeten worden gecorrigeerd, overschrijdingen zijn die onder een ambtsvoorganger van PvdA-huize zijn opgelopen. Voor het overige zijn er mijns inziens in de tweede termijn geen vragen gesteld.

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks): Jawel. Ik heb de minister voorgehouden dat er een verschil is tussen enerzijds praten met organisaties en anderzijds ze eenzijdig meedelen wat de plannen zijn. Ik heb gevraagd om in ieder geval schriftelijk inhoudelijk te reageren op de alternatieven die de Woonbond, de FNV en de G4 hebben aangedragen.

Minister **Donner**: De brief van de FNV en de Woonbond was niet aan de minister gericht, maar aan de Kamer. Ik ga er dus van uit dat de Kamer die beantwoordt.

De **voorzitter**: Ik dank de minister, zijn medewerkers, de belangstellenden op de publieke tribune en de woordvoerders van de fracties.