

## 17

### Maximale huursomstijging en lokale mogelijkheid hoger percentage

Aan de orde is de behandeling van:

- **het wetsvoorstel Wijziging van de Woningwet (wijzigingen maximale huursomstijging en lokale mogelijkheid hoger percentage) ( 35254 ).**

**De voorzitter:**

Aan de orde is de Wijziging van de Woningwet (wijzigingen maximale huursomstijging en lokale mogelijkheid hoger percentage) (35254).

De algemene beraadslaging wordt geopend.

**De voorzitter:**

Van de zijde van de Kamer hebben zich zes sprekers gemeld. Ik geef graag als eerste spreker van de zijde van de Kamer het woord aan mevrouw Beckerman van de SP-fractie.



**Mevrouw Beckerman (SP):**

Voorzitter, dank u wel. Nederland zit in een wooncrisis en niet alleen vanwege een tekort aan bijna 300.000 huizen maar ook vanwege de betaalbaarheid. 800.000 huurders zitten in financiële problemen. Een op de vier huurders in Nederland heeft zulke hoge woonlasten dat er te weinig geld overblijft voor andere kosten van levensonderhoud. Vooral alleenstaanden, uitkeringsgerechtigden en huurders tussen 25 en 45 jaar in een sociale huurwoning hebben moeite met rondkomen, aldus het Nibud.

Ik vind dat het kabinet veel te weinig doet om deze huurders te steunen. In de vrije sector zijn huurders compleet vogelvrij, maar het Nibud ziet dat ook of juist mensen in een sociale huurwoning te hoge woonlasten hebben voor hun inkomen. Door keer op keer extra belastingen te heffen maakt het kabinet dit probleem voor huurders niet kleiner maar groter.

Omdat het kabinet niet ingrijpt om te zorgen dat de huren betaalbaar zijn, hebben corporaties en de Woonbond zelf afspraken gemaakt, een jaar geleden al. Zij hebben direct daarna aan het kabinet gevraagd om deze afspraken bindend te maken, maar dat is niet gebeurd en daar zijn huurders de dupe van. Daardoor gaf vorig jaar slechts 25% van de corporaties een huurkorting aan huurders met een laag inkomen en een te hoge huur. Wat vindt de minister hiervan? Is de minister bereid om alsnog te zorgen dat dit bindend wordt?

Het Huurakkoord is nu een jaar geleden gesloten en pas vandaag bespreken we de eerste politieke uitwerking. Een deel neemt de minister helemaal niet over, een deel later en een deel vandaag.

Voorzitter. Het is mooi dat de totale huursom nog enkel met de inflatie mag stijgen en niet langer met de inflatie plus 1%. Maar het kabinet gaat met de wet die vandaag voorligt de huursombenadering ook uitkleden. Door

bepaalde zaken niet langer mee te tellen zullen de huurprijzen meer kunnen stijgen.

Ten eerste wil het kabinet dat de huurverhoging bij een bewonerswissel niet langer meetelt. De technische term is dan "huurharmonisatie". Daarover schrijft de minister: het buiten de huursombenadering houden van de huurharmonisatie zou in potentie tot een grotere mate van huurstijging bij mutatie kunnen leiden. Het zijn moeilijke woorden om aan te geven dat de huurprijs extra kan stijgen als een huis leeg komt te staan. Dat hebben we de afgelopen jaren ook gezien. Gemiddeld ging de huur na een bewonerswissel met 7,2% omhoog. In de geliberaliseerde sector was dat zelfs 11,5%. Misschien zijn dat voor het kabinet slechts percentages, maar voor huurders hakt dat er echt enorm in. Als je bedenkt dat de gemiddelde huurstijging van de woningcorporaties dit jaar 1,7% was, dan is een stijging van 7% echt gigantisch. Zeg maar eens "nee" als huurder, want waar moet je dan heen? Huren in de vrije sector? Dat is onbetaalbaar.

Ten tweede noem ik de kwaliteit van huizen. Een op de vijf huishoudens woont in een ongezond huis met schimmel. Het kabinet wil dat woningverbetering niet langer onder de huursombenadering valt. Dat betekent dus dat de huurprijs hoger kan worden als er gerenoveerd wordt en de schimmel wordt aangepakt. Gemiddeld steeg de huur van gerenoveerde sociale huurwoningen dit jaar met circa €50 per maand. En dan heb ik het nog niet eens over een woningverbetering op het vlak van energiebesparing. Kortom, ik heb een amendement ingediend om te zorgen dat woningverbetering en huurharmonisatie blijven meetellen in de huursombenadering, zodat huurders niet verder op kosten worden gejaagd. Ik wil graag een reactie van de minister.

Voorzitter. Als klap op de vuurpijl vindt het kabinet dat er lokaal een schepje bovenop moet kunnen worden gedaan. De woningcorporatie, de gemeente en de huurdersorganisatie kunnen samen een hogere huursomstijging afspreken. Dat vindt mijn fractie niet voldoende. Als van een wet wordt afgeweken, moeten daar volgens mij zwaarwegende redenen voor zijn. Ik vind het dan passend en eerlijker om huurders hierbij instemmingsrecht te geven. Ook hiervoor heb ik een amendement ingediend en ook hierop ontvang ik heel graag een reactie van de minister.

Voorzitter. Het kabinet neemt allerlei maatregelen opdat de huren verhoogd kunnen worden. Verhuurders hoeven daar geen gebruik van te maken, maar doen dat volop. Het tegenovergestelde gebeurt bij huurverlaging. 3% van de huurders kreeg in 2019 een huurverlaging. Na een bewonerswissel was dat slechts 1,4%. Ik zou graag van het kabinet willen weten hoe dat kan. Waarom gaan de huren niet vaker naar beneden? Waarom gaat de huurprijs niet naar beneden als een huurder die een wat hoger inkomen heeft, elk jaar een inkomensafhankelijke huurverhoging heeft gekregen en gaat verhuizen? Volgens mij laten de praktijken en de cijfers zien hoe oneerlijk de inkomensafhankelijke huurverhoging werkt. Volgens mij is het hoog tijd om die te schrappen. Graag een reactie.

Voorzitter. Het Huurakkoord en deze wet gaan alleen over de sociale huurwoningen van corporaties, niet over de sociale huurwoningen en de vrijesectorhuurwoningen van commerciële verhuurders. Mijn vraag is dan ook wanneer

de minister de huurprijzen in de vrije sector gaat beperken. Is de minister het met mij eens dat mensen met een gemiddeld inkomen ook recht hebben op een betaalbaar huis? Is de minister bereid om de inkomensgrens voor sociale huur op te trekken, zoals ik eerder heb voorgesteld?

Voorzitter. Daar laat ik het bij, maar dat doe ik natuurlijk niet voordat ik op de interruptie heb geantwoord.

**De voorzitter:**

Absoluut, want de heer Ronnes van het CDA staat op. Gaat uw gang.

**De heer Ronnes (CDA):**

Ik heb een vraag via u, voorzitter, aan mevrouw Beckerman. Zij zegt: op het moment dat een woning van bewoner wisselt, zou het zo kunnen zijn dat de woningeigenaar, een corporatie, de woning verbetert, verduurzaamt, zodat er minder energieverbruik is, maar ondanks dat de corporatie investeert in die woning en aan kwaliteitsverbetering doet, mag de huur niet stijgen. Is dat wat u zegt?

**Mevrouw Beckerman (SP):**

Nee. Ik heb daar een amendement over ingediend. Het gaat om de huursombenadering. Zoals u weet, geldt die voor het complex van woningen dat een corporatie heeft. Tot nu toe viel deze categorie eronder en werd er gezegd: van alle woningen mogen de huren slechts stijgen met de inflatie plus 1%. Daar vielen die woningen onder. Dat betekende dat er wel een hoge huurstijging kon zijn in specifieke gevallen, zoals u zegt, maar dat de totale huursom op dat niveau moest blijven. Zodra je allerlei zaken uit de huursombenadering gaat halen, kunnen de huren van andere huurders ook omhooggaan. En dat wil ik voorkomen.

**De heer Ronnes (CDA):**

Maar dan ontstaat er toch een probleem. Met bijvoorbeeld de Startmotor leggen we de opgave om heel veel woningen te verduurzamen op het bordje van de corporaties. Dat komt dan allemaal voor rekening van de corporatie zonder dat dat verrekend wordt in de huur, terwijl de bewoner wel een lagere energierekening heeft. We proberen daar een evenwicht in te krijgen. Als het voorstel dat u doet, aangenomen zou worden, leggen we volgens mij het probleem op het bordje van de corporaties en gaat er het komende jaar niet zo veel verduurzaamd worden.

**Mevrouw Beckerman (SP):**

Sorry, ik denk dat u al zag dat ik een klein beetje moest lachen. Deze vraag wil ik echt héél graag beantwoorden, want dit is wrang, hè? Dit is wrang. Het kabinet legt belasting op belasting op belasting op aan de woningbouwcorporaties. En de SP doet voorstel op voorstel op voorstel om dat niet te doen. En elke keer zegt uw partijcongres: stop daar mee. Maar u zegt in de Kamer steeds: nee, daar gaan we mee door. Volgens u hebben de corporaties geen financieel probleem. En nu zegt u tegen mij: als we de huren laag houden, dan komen de corporaties in financiële problemen. Het hoeft niet zo moeilijk te zijn. We zijn een welvarend land. We kunnen ook gewoon zeggen: hé, in Nederland betaal je voor een fatsoenlijk huis

een lagere huur en we zorgen dat er voldoende woningen zijn. Maar dat wilt u niet. U wilt die corporaties belasting op belasting op belasting opleggen. Ja, dan kom je in de knel. Als u dat niet meer wilt, bent u bij mij aan het juiste adres om daarmee te stoppen. Maar u moet nu niet zeggen dat we de huren moeten gaan verhogen omdat de corporaties anders te weinig geld zouden hebben. Daar heeft u voor gezorgd.

**De voorzitter:**

Heel kort, tot slot.

**De heer Ronnes (CDA):**

Ten aanzien van de verhuurderheffing denk ik dat we heel dicht bij elkaar kunnen komen. U weet hoe mijn partij erover denkt. Daar staan we ook voor. Maar ik moet wel zeggen dat dat geld met name bedoeld is voor nieuwbouw en wanneer je het uitgeeft aan nieuwbouw, kun je het niet uitgeven aan de renovatie waarop u doelt. En ...

**De voorzitter:**

Dank u wel.

**Mevrouw Beckerman (SP):**

Ik hoop echt dat wij dicht bij elkaar komen, want ik vind het echt verschrikkelijk hoeveel belastingen de corporaties en dus de huurders moeten betalen. Drie maanden huur gaan rechtstreeks naar de staatskas. Maar ik merk echt dat het CDA beweegt. De VVD niet; die reageert nu natuurlijk meteen in de richting van de heer Ronnes ...

**De voorzitter:**

Maar niet via de interruptiemicrofoon en daarom telt het niet, dus gaat uw gang.

**Mevrouw Beckerman (SP):**

Dat scheelt weer. Ik hoop dat die reacties vaker niet tellen. Ik vind het echt goed dat het CDA begint te bewegen, maar wat de heer Ronnes hier zegt, vind ik toch wel lastig. Hij zegt: ik wil wel wat met die verhuurderheffing, maar we moeten nu toch de huren verhogen. Ik wil er nogmaals op wijzen dat het kabinet nul euro subsidie geeft voor het verduurzamen van sociale huurwoningen komend jaar. Nul euro. En u zegt wel: juist die corporaties moeten de startmotor zijn. Dat is nogal wrang.

**De voorzitter:**

Dank u wel.

**Mevrouw Beckerman (SP):**

11 miljard subsidie voor biomassa, nul euro subsidie voor het verduurzamen van sociale huurwoningen. Dat kan niet.

Dank u wel.

**De voorzitter:**

Dank u wel. Dan geef ik het woord aan de heer Smeulders van GroenLinks.



**De heer Smeulders (GroenLinks):**

Voorzitter. Dit is de vierde keer deze week dat we over het onderwerp wonen spreken. Ik denk dat dat ook heel hard nodig is, omdat we op dit moment in Nederland in een wooncrisis zitten. Het is op dit moment voor heel veel mensen ontzettend moeilijk of niet te doen om een betaalbare woning te vinden. We spreken vandaag — vanavond — over een wijziging van de Woningwet om het Sociaal Huurakkoord dat de Woonbond namens de huurders en Aedes namens de woningbouwcorporaties hebben gesloten, op een aantal punten om te zetten in een wettelijke regeling. Op zich is dat natuurlijk een goede stap. Ik zal daar zo ook verder op ingaan.

Maar toch vind ik het een gemiste kans. Het is een gemiste kans om niets te doen aan de rest van de woningmarkt, om alleen maar te kijken naar de woningbouwcorporaties. En dat kan altijd beter, maar over het algemeen is dat niet slecht geregeld in Nederland. De grote excessen zitten juist in de vrije markt, in de totaal geliberaliseerde sector. Ik doe nogmaals een klemmend beroep op de minister om ook met wetgeving te komen om die vrije markt eindelijk aan banden te leggen, want daar gaan we Nederlanders echt mee helpen.

Dan het specifieke wetsvoorstel. Zoals ik al zei: het is goed dat het er ligt. We zijn in beginsel dan ook positief. Er zijn alleen wel een paar punten waar we vragen over hebben. We hebben ook een aantal zorgen, en die leg ik de minister graag voor.

Allereerst missen we in dit wetsvoorstel een regeling voor huurverlaging. De Woonbond en Aedes hebben in het Sociaal Huurakkoord wel overeenstemming bereikt over huurbevrozing of huurverlaging. Dat zorgt ervoor dat mensen die door tegenslag in het leven een lager inkomen hebben, huurverlaging of huurbevrozing kunnen krijgen. Maar ik zie daar niks over terug in dit wetsvoorstel. Dat vind ik echt een tekortkoming. Kan de minister daarop ingaan? Corporaties kunnen namelijk weigeren om de regeling toe te passen of die sterk beperken. Daarnaast moet de huurder zelf die bevrozing aanvragen. We zien gewoon dat heel veel mensen, bijvoorbeeld mensen die laaggeletterd zijn, dat helaas niet doen.

Mijn vraag aan het kabinet is tweeledig. Is het kabinet bereid om daar veel hardere afspraken over te maken? En als dat misschien langer gaat duren, is het dan bereid om op korte termijn, samen met bijvoorbeeld woningbouwcorporaties, te kijken hoe de informatievoorziening daarover richting bijvoorbeeld huurders veel beter kan? Als we zien dat op dit moment maar een kwart van de corporaties die landelijk gemaakte afspraken, die helaas niet bindend zijn, nakomt, dan is dat echt veel te weinig. Ik kan het in ieder geval niet uitleggen dat de huurder van de ene corporatie het wel krijgt en die van de andere corporatie niet. Ik vind dat heel krom.

Voorzitter. Een ander punt van zorg voor GroenLinks is dat de maximale huursomstijging die met deze wet wordt

geregeld, vooral gunstig is voor zittende huurders. Die is niet gunstig voor mensen die nog een huis gaan huren. Wij hebben namelijk begrepen dat de huurverhoging na een mutatie van de woning niet onder de nu voorgestelde wettelijke regeling valt. Wat GroenLinks betreft is dat onrechtvaardig en ongewenst. Deelt de minister die opvatting?

Voorzitter. Ons derde punt van zorg betreft het feit dat huurders met de voorliggende wet het risico lopen dat ze moeten opdraaien voor grote uitgaven. En ja, ik ben het helemaal eens met wat er net in de interruptie werd gezegd: als je huis verduurzaamd wordt, dan mag je daar best wat voor vragen van de huurder. Volgens mij kiezen veel gemeenten en corporaties daarbij voor een fiftyfiftybenadering: de helft via een hogere huur en de andere helft is het voordeel voor de huurder. Prima, dat willen we ook heel graag verdedigen. Maar in het voorliggende voorstel is het wel een risico dat ook bij andere grote renovaties de rekening echt bij de huurder komt te liggen en dat huren ook een soort van sluitpost worden in de helaas toch krappe begrotingen van een aantal corporaties. Dat vinden wij niet wenselijk. Het wetsvoorstel zou in onze ogen betaalbaarheid als uitgangspunt moeten hebben.

Er is op verzoek van de Kamer naar aanleiding van de motie-Ronnes een onderzoek gestart. Als daaruit blijkt dat corporaties langjarig te weinig middelen hebben om te investeren, kan het in onze ogen echt niet de bedoeling zijn dat dan de huur ieder jaar maar de oplossing daarvoor zal zijn. Dan moeten we echt in dit huis een andere discussie gaan voeren. Het kan niet zo zijn dat we als gevolg daarvan jaar in, jaar uit ervoor kiezen om de huren, vaak voor kwetsbare mensen, maar weer verder te gaan verhogen, want zij hebben het in deze samenleving vaak al lastig genoeg. Dus graag een concreet antwoord van de minister op de vraag wat zij nu een redelijke huur vindt. Wat is het einde waar we naartoe kunnen werken? Is het redelijk als een huurder bijvoorbeeld structureel veel meer kwijt is dan wanneer hij een woning zou kunnen kopen? In onze ogen is dat niet rechtvaardig en ik hoop dan ook dat we het niet zover laten komen.

Dank u wel, voorzitter.

**De voorzitter:**

Dan geef ik als derde spreker van de zijde van de Kamer het woord aan de heer Koerhuis.



**De heer Koerhuis (VVD):**

Voorzitter. Twee betrokken partijen die het ergens over eens worden. Dat is mooi. Nu ligt er een sociaal huurakkoord, gesloten tussen de Woonbond, de vereniging voor sociale huurders, en Aedes, de vereniging voor corporaties. De belangrijkste afspraak is dat de huren van sociale huurwoningen gemiddeld maximaal met de inflatie kunnen stijgen. Als we willen dat partijen samen dit soort afspraken kunnen maken, moeten we ze als Kamer ook de ruimte geven. Wij staan achter dit sociaal huurakkoord en steunen daarom de wet. Dit had wat de VVD betreft ook een hamerstuk kunnen zijn, dus daar wil ik het graag bij laten.

**De voorzitter:**

Er is toch een vraag voor u. Ik geef mevrouw Beckerman graag het woord.

**Mevrouw Beckerman (SP):**

Het is heel mooi natuurlijk wat de heer Koerhuis zegt: het is heel fijn dat corporaties en de Woonbond afspraken maken. Dat steun ik dan. Maar die afspraken zijn een jaar oud en in de tussentijd heeft 75% van de corporaties niet de afgesproken huurverlaging gegeven, ondanks dat mensen er volgens dat akkoord wel recht op zouden hebben. Dat komt onder andere doordat het kabinet dat akkoord niet verbindend heeft verklaard. Vindt u dat de mensen die die huurverlaging zouden kunnen krijgen volgens dat akkoord, daar als nog recht op hebben?

**De heer Koerhuis (VVD):**

Ik heb het al eerder gezegd in de procedurevergadering: wat de VVD betreft had deze wet veel eerder behandeld kunnen worden en een hamerstuk kunnen blijven. Ik heb het ook nu weer gezegd: de wet had een hamerstuk kunnen blijven. Dan hadden corporaties en huurdersverenigingen er eerder mee aan de slag kunnen gaan.

**De voorzitter:**

Tot slot, mevrouw Beckerman.

**Mevrouw Beckerman (SP):**

Deze wet is niet het Huurakkoord. Het kabinet shopt daarin. Een deel van de maatregelen wordt wel overgenomen, een deel van de maatregelen wordt niet overgenomen, een deel komt nu in de wet en een deel komt later in de wet. Als we het als hamerstuk hadden afgedaan, zouden we dit nog niet hebben geregeld. Dus mijn vraag is: als u dat akkoord zo goed vindt, waarom neemt het kabinet dan juist die afspraken over huurverlaging niet over in de wetgeving?

**De heer Koerhuis (VVD):**

De precieze afspraken over de huur per corporatie moeten geregeld worden in zogeheten prestatieafspraken tussen wethouders, huurderorganisaties en corporaties. Als ze aan ons vragen om wat wettelijke haakjes voor de huursombenadering, dat deel dat ze hebben afgesproken over de huursombenadering in hun sociaal huurakkoord, dan vind ik dat wij die moeten geven.

**De heer Nijboer (PvdA):**

Ik was even benieuwd of de heer Koerhuis een nieuwe koers van de VVD hier neerzet. Normaal gesproken is hij toch wel van de steen in de vijver en een flink rechts geluid. Nu omarmt hij het polderen: als Woonbond en Aedes zeggen "dit is goed", kan het gewoon een hamerstuk zijn. Ik juich dat toe en moedig het aan. Kunnen we in het vervolg deze bestendige lijn van de VVD verwachten bij woondebatten?

**De heer Koerhuis (VVD):**

Dit is een afspraak tussen corporaties en sociale huurders, hun eigen huurders. Dit zijn dus afspraken over henzelf. Als ze wettelijke haakjes nodig hebben om afspraken over

henzelf en tussen henzelf gemaakt, beter uit te kunnen voeren, dan zijn we daar natuurlijk voor. Maar dat is waar we het over hebben.

**De heer Nijboer (PvdA):**

Ik moedig de heer Koerhuis aan deze reële houding ook in de komende debatten aan te nemen, want dan komen we misschien nog ergens. Tot nu toe was het toch vooral de VVD die ver aan de rechterzijde, nog rechts van de PVV, stond te roepen dat er niks deugde, terwijl de rest van de Kamer de problemen met de woningnood en de problemen van de huurders onder ogen zag.

**De voorzitter:**

Als u wil reageren, mag dat.

**De heer Koerhuis (VVD):**

De heer Nijboer hoeft daar niet aan te twijfelen: ik zal dat rechtse geluid over de woningmarkt gewoon blijven laten horen.

**De voorzitter:**

Dat is dan weer jammer, meneer Nijboer. U had het zo goed geprobeerd! Ik geef het woord aan de heer Ronnes van het CDA.

□

**De heer Ronnes (CDA):**

Dank je wel, voorzitter. Eindelijk praten we met de minister over het eerste deel van de evaluatie van de Woningwet en het Sociaal Huurakkoord. In een recente uitzending van het programma Kassa zagen we nog hoe noodzakelijk het is dat deze wetgeving snel behandeld wordt. Het Sociaal Huurakkoord is al lang geleden gesloten en de behandeling in de Kamer heeft eigenlijk te lang geduurd. In dit debat hebben we het over diverse voorstellen ten aanzien van corporaties, de afspraken in het Sociaal Huurakkoord en de wijze waarop de minister deze wil invoeren.

Voorzitter. We zijn zeer te spreken over de rol die Aedes en de Woonbond samen gespeeld hebben. Ze namen eind 2018 hun verantwoordelijkheid om te komen tot een sociaal huurakkoord. Ze kozen voor een landelijke basis voor het huurbeleid met daarbinnen ruimte om lokaal te variëren. Dat kan alleen als lokale huurders, corporaties en gemeenten daarvoor in gezamenlijk overleg kiezen op basis van de situatie van de woningmarkt in die betreffende regio.

De belangrijkste afspraak in het Huurakkoord is dat de huurprijzen van de sociale huurwoningen van een corporatie in principe gemiddeld maximaal met de inflatie zullen stijgen. Ook is afgesproken dat de huur van huurders die een huur hebben die relatief te hoog is in relatie tot hun inkomen, niet wordt verhoogd maar bevroren. Verder is afgesproken dat huurders die een huurprijs boven de sociale huurgrens betalen en huurtoeslag gerechtigd zijn, huurverlaging krijgen. Onze fractie vindt dat zeer verstandige uitgangspunten.

In 2015 is de herziene Woningwet van kracht geworden. De wet heeft zwaar in het teken gestaan van de parlementaire

enquête naar woningcorporaties. De toenmalige inzet van de regering was: corporaties moeten terug in het hok. In de wet zijn de taken van de corporaties ingeperkt en verhelderd en het toezicht op de corporaties is behoorlijk aangescherpt. Nederland kent geen uniforme woningmarkt die overal in het land gelijk is. Er zijn gebieden die hard groeien en een groot tekort aan woningen hebben en er zijn gebieden met krimp, waar woningen moeten en zullen worden gesloopt. De problemen zijn ook divers: lange wachtlijsten, middeninkomens die niet betaalbaar kunnen wonen en de leefbaarheidsvraagstukken. Iedere regio heeft haar eigen opgave, een opgave waarvoor het beleid dus lokaal bepaald dient te worden. Dat kunnen we niet in Den Haag alleen bepalen.

Voorzitter. De corporaties spelen hierbij een cruciale rol. Ze moeten dat doen samen met gemeenten en huurdersorganisaties. De Woningwet 2015 kent een lokale invalshoek met bijvoorbeeld de lokale prestatieafspraken. Het is voor onze fractie wel de vraag of het nu al voldoende is. Dat zal dan ook blijken bij de behandeling van de extra wijzigingen die de minister naar aanleiding van de evaluatie heeft aangekondigd. De minister heeft aangekondigd met diverse aanvullende voorstellen te komen, zoals de aanpassing van de inkomensgrenzen, differentiatie naar huishoudgrootte, de uitwerking van de motie over het beleid om dure en goedkope scheefwoningers tegen te gaan en de aanpassing van het beleid van passend toewijzen. We hebben hier vanmiddag uitgebreid over gesproken, maar toch nog even de vraag: hoe snel kunnen we die gewijzigde wetgeving hier verwachten en hoe snel kunnen de huurders in Nederland duidelijkheid krijgen over het nieuwe beleid?

Dank u wel, voorzitter.

**De voorzitter:**

Dank u wel. Dan geef ik vervolgens het woord aan de heer Nijboer van de Partij van de Arbeid.

**De heer Nijboer (PvdA):**

Dank u wel, voorzitter. We hebben vandaag al een aantal debatten over wonen gehad, dus kortheidshalve: de PvdA is voor verlaging van de verhuurderheffing, om meer sociale woningbouw mogelijk te maken. De PvdA is voor het reguleren van de huren, ook in de vrije sector en voor het optrekken van het puntenstelsel tot €1.000, zodat ook middeninkomens betaalbaar kunnen wonen. En verder verwijs ik naar de voorgaande debatten daarover.

Het voorliggende voorstel is een overeenkomst tussen huurdersorganisaties en woningcorporaties. Ik vind het een goede zaak dat de huren worden gematigd. Ik vraag wel aandacht, met de SP en GroenLinks onder andere, voor de huurverlaging die is beloofd aan mensen, en die slechts een kwart van de corporaties dit jaar heeft waargemaakt. Dat is toch een lelijk beeld. Het is weliswaar niet in de wet vastgelegd, maar ja, je mag het toch wel verwachten. Huurders weten immers precies dat die corporaties dat hebben afgesproken met de Woonbond en dat het kabinet erachter staat, maar de wet is niet ingediend en het is niet bindend. In Kassa hadden ze daar afgelopen zaterdag een item over. Ik vond dat ... Het vergroot het vertrouwen in de sector niet. Ik vraag de minister toch om te kijken of de gemaakte afspraken nagekomen kunnen worden. In de

geest staan ze er allemaal achter, zij het misschien formeel en juridisch niet. Kan er materieel aan de huurders tegemoet worden gekomen en kan dat zo snel mogelijk worden gedaan, het liefst nog over dit jaar? Is de minister daartoe bereid?

Voorzitter. Een tweede en laatste punt. De PvdA-fractie maakt zich wel zorgen over de verduurzaming en de doorrekening van de gemaakte kosten aan de huurders. Er wordt heel vaak gezegd dat je eigenlijk naar de totale woonlasten moet kijken. Op zichzelf is dat ook juist: als je investeert, wordt de woning prettiger en je energierekening wordt lager. Er is dus best wat voor te zeggen om dat deels in de huren door te rekenen, maar voor kopers geldt dat ook maar ten dele. Als je zonnepanelen op je dak legt, heb je geen energierekening en na zeven jaar heb je het terugverdiend en heb je nog steeds geen energierekening. Terwijl die huurder ook na zeven jaar nog met een permanent hogere huur zit.

Ik vraag de minister om te reageren op het voorstel om een deel van de baten die dat ook heeft, structureel aan de huurders ten goede te laten komen. Ik vind zelf — maar dat is arbitrair — fiftyfifty wel redelijk, de helft van de opbrengst in een hogere huur en de helft komt aan de huurders tegoed. Anders wordt dat verschil tussen huurders en kopers te groot, zeker met de toenemende energierekeningen de komende jaren. Volgend jaar wordt die even lager, maar structureel worden de energierekeningen daarna toch hoger. Dat staat nog los van al die huurders die in een tochtig huis zitten en al een enorme energierekening voor de kiezen krijgen. Ik ben zelf een groot voorstander van een goede verhouding tussen de woningcorporaties en de huurders en ik ben benieuwd hoe het kabinet daartegenover staat.

Dank u wel.

**De voorzitter:**

Dank u wel. Dan geef ik het woord aan mevrouw Van Eijs van D66, als laatste spreker van de zijde van de Kamer. Gaat uw gang.

**Mevrouw Van Eijs (D66):**

Dank u wel, voorzitter. Ook vanuit D66 veel hulde aan Aedes en de Woonbond dat ze gekomen zijn tot dit sociaal huurakkoord. We zijn blij dat ze overeenstemming hebben kunnen bereiken om te zorgen dat de lasten voor de lage inkomens in hun woningen beperkt blijven en ook dat maatwerk mogelijk blijft. Het voorstel behelst dat huren gemiddeld meestijgen met de inflatie. Dat betekent geen hele grote huurstijgingen voor lage inkomens en maatwerk op twee manieren. Individuele huurprijzen kunnen nog steeds stijgen met de inflatie plus 2,5%, en lokaal kan besloten worden om toch 1% bovenop de huursom te doen. Hiervoor moeten prestatieafspraken worden gemaakt en daar heb ik vragen over aan de minister.

Veel gemeenten maken al prestatieafspraken. Hoe gaan die nieuwe huursomafspraken hierin meegenomen worden? Gaan ze die prestatieafspraken meteen al aanpassen als deze wet erdoorheen is, of komt dat later? Hoe zorgen we ervoor dat alle corporaties en vooral alle gemeentes die

huurprestatieafspraken ook daadwerkelijk gaan maken? Immers, op dit moment doen nog niet alle gemeentes dat.

Voorzitter. Ook maatwerk bij verduurzaming kan geboden worden. Daarvoor is die 1% boven op de inflatie ook mogelijk. Corporaties werken nu al samen aan duurzaamheid. Ik vraag me af hoe vaak corporaties nu samen werken aan zo'n duurzaam plan. En wat is de stand van zaken rondom de Renovatieversneller, die hiervoor ook kan worden ingezet, voor nóg meer samenwerking tussen corporaties bij duurzaamheid?

De wet moet dan in 2020 ingaan. Het is heel goed om de huurmatiging inderdaad snel te kunnen laten ingaan, maar we willen ook wel de resultaten goed monitoren. Oftewel: hoe vaak wordt nou daadwerkelijk gebruikgemaakt van dat lokale maatwerk en van die 1%? Staan daar bijvoorbeeld nu al afspraken over in de prestatieafspraken? Is men daar al op vooruitgelopen? En we hebben de berichtgeving van de corporaties zelf, maar hoe meten we die effecten van de maatregel verder? En wordt de Kamer daarover geïnformeerd?

Verder kan ik mij aansluiten bij de vragen die zijn gesteld over de huurkorting. Ik ben wel benieuwd wat de minister daarover kan vertellen. Er komen ook nog veel andere voorstellen aan. Daar kijken we ook naar uit.

**De voorzitter:**

Dank u wel. Ik schors de vergadering tot 21.20 uur om de minister de gelegenheid te geven om de antwoorden voor te bereiden.

De vergadering wordt van 21.11 uur tot 21.25 uur geschorst.

**De voorzitter:**

Ik geef graag het woord aan de minister voor de beantwoording van de vragen en de appreciatie van de amendementen. Gaat uw gang.

□

**Minister Van Veldhoven-van der Meer:**

Dank u wel, voorzitter. En dank aan de leden voor de vragen. Ik ga maar meteen beginnen met de beantwoording. Ik doe dat nu per partij. Tijdens AO's gaat de beantwoording vaak in blokjes, maar hier zijn er wat minder redenen om dat te doen.

Mevrouw Beckerman vroeg: waarom stelt de minister niet als voorwaarde dat de huurdersorganisatie moet instemmen met een lokaal hoger percentage voor de maximale huursomstijging? Ik vind het inderdaad belangrijk dat het lokaal hogere percentage wordt afgesproken in de lokale driehoek, dus tussen de woningbouwcorporatie, de huurdersorganisatie en de gemeente. Het wetsvoorstel regelt daarom ook al dat de huurdersorganisatie moet instemmen met de afspraken die worden vastgelegd in de prestatieafspraken. Ik hoor ook dat de lokale partijen in gesprek zijn met elkaar. We zullen ook de Handreiking Prestatieafspraken aanpassen. Maar er zijn pas prestatieafspraken wanneer alle drie de partijen deze afspraken hebben ondertekend, dus ook de huurdersorganisatie. Die moet daar dus mee instemmen.

Mevrouw Beckerman vraagt ook: waarom haalt u de huurharmonisatie en de huurverhoging wegens renovatie uit de huursomstijging? Dit is conform het Sociaal Huurakkoord. Daarin staan natuurlijk verschillende afspraken die met elkaar een balans vormen. Enerzijds is er een inhoudelijke aanpassing door de huurharmonisatie en huurverhoging na renovatie buiten de berekening te houden. Maar daarom is dan ook afgesproken dat het percentage verlaagd wordt naar inflatievolgend, in plaats van inflatie plus 1 procentpunt. Dus je zou kunnen zeggen: die 1 procentpunt was er eerst altijd, en nu is die voorwaardelijk aan prestatieafspraken. Daarmee is er een goede balans en vind ik dat een gedegen voorstel. Want het werkt stimulerend voor de woningverbetering. Dat is ook belangrijk in de strijd tegen schimmel en bij de verduurzaming van woningen. Aedes en de Woonbond hebben daarbij afgesproken dat de vergoeding die de huurder voor de verduurzaming betaalt, ook is gebaseerd op de gemiddelde besparing op de energielasten voor huurders. Ik kom daar zo meteen nog op terug.

Waarom gaan huren niet vaker naar beneden, ook in relatie tot de inkomensafhankelijke huurverhoging? Bij de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging bied ik een vangnet wanneer het inkomen van een huishouden terugvalt. Zo'n huishouden krijgt dan een huurverlaging. Daarnaast vind ik het goed om het belang van passend toewijzen te benadrukken. Hierdoor worden huishoudens met een huurtoeslag ook betaalbaar gehuisvest. En verder zijn we voornemens om het mogelijk te maken voor verhuurders om een tijdelijke huurkorting te geven. Ik verwacht mede op basis van het Sociaal Huurakkoord dat er in de toekomst vaker ook een huurverlaging zal plaatsvinden. Daar kom ik zo meteen nog op terug. Dat is een punt dat zeker ook via het sociaal domein, via de gemeenten, door ons kan worden benadrukt. Dan gaat het om het tegengaan van armoede en het voorkomen dat een armoedeval ontstaat. De wet staat de uitvoering van de nieuwe afspraken over permanente huurbevrozing of huurverlaging niet in de weg, dus daarvoor hoeft de wet niet te worden aangepast. Ik ga ervan uit dat alle woningcorporaties zich gaan houden aan deze afspraken van Aedes, die dus ook hun afspraken zijn. In de Wet huur en inkomensgrenzen, die binnenkort naar de Kamer komt, maak ik een tijdelijke huurkorting of tijdelijke huurbevrozing mogelijk.

Voorzitter. Natuurlijk gaan we ook met Aedes en de Woonbond in gesprek over de afspraken die ze hebben gemaakt op het punt van het verlenen van de huurverlaging, om te kijken of we langs de weg van de informatievoorziening de aanspraak op dat deel van de afspraken kunnen vergemakkelijken en kunnen zorgen dat het breder bekend is; een aantal van u vroeg daar om.

Voorzitter. Mevrouw Beckerman en ook meneer Smeulders van GroenLinks vroegen naar de huurprijs in de vrije sector. U weet dat de minister van Binnenlandse Zaken in juli een voorstel heeft gedaan voor een noodknop. Ze heeft toen aangegeven dat gemeenten en marktpartijen om uiteenlopende redenen dit voorstel niet konden steunen. We zien dat inmiddels wel lokale afspraken zijn gemaakt. Inmiddels zijn ook op Prinsjesdag voorstellen gepresenteerd. Ik wil u dit voorjaar over een en ander in een samenhangend pakket informeren. Ook is net de motie-Nijboer aangenomen, waarin gevraagd wordt eens naar

een voorstel uit de sector zelf te kijken. Dat zullen we daar allemaal in meenemen.

Mevrouw Beckerman heeft een vraag gesteld over de DAEB-inkomensgrens. Daarvoor komt nog een wetsvoorstel naar uw Kamer toe. Dat hebben we net in het AO ook even aangeraakt. Ik verwacht de uitwerking van de differentiatie van de huurinkomensgrenzen op korte termijn naar uw Kamer toe te sturen. Ik stel voor dat we dan daarover verder in gesprek gaan.

Gevraagd is of de inkomensafhankelijke huurverhoging geschrapt kan worden. De Kamer heeft vorig jaar een motie aangenomen met de vraag om de huidige systematiek van de inkomensafhankelijke huurverhoging te verbeteren. Die motie werk ik uit in het wetsvoorstel Huur en inkomensgrenzen, dat ik naar uw Kamer stuur. Dat gaat ervan uit dat we de breedste schouders benutten om via een hogere huuropgave corporaties te bekostigen, om doorstroming te bevorderen. Overigens is het zo dat alle delen van het Sociaal Huurakkoord worden verwerkt. Ze zijn soms nog niet allemaal verwerkt, maar worden allemaal verwerkt; sommige sneller omdat er ook een expliciete vraag was om dingen zo snel mogelijk, nog in 2020, te laten ingaan. Daarom staan we hier nog laat met elkaar op donderdagavond, omdat we graag willen dat dit per 2020 kan ingaan. Soms worden delen op een iets andere wijze ingepast, maar aan alle onderdelen van het Sociaal Huurakkoord wordt gewerkt of gaat worden gewerkt. Een deel gaat bijvoorbeeld via het Klimaatakkoord, zoals ik begreep. Daar wordt hard aan gewerkt.

Waarom doen we dat niet in één voorstel? Dat is omdat er een vraag van Aedes en de Woonbond is geweest om het Sociaal Huurakkoord zo spoedig mogelijk te verwerken in wetgeving. De maximale huursomstijging wordt per kalenderjaar berekend. Deze wetgeving moet dus per 1 januari ingaan. Daarom hebben we dit naar voren gehaald. De overige afspraken, waarvan ik heb aangekondigd dat ik ze ga verwerken, vergen een iets langere uitwerkingstijd en kunnen later in werking treden. Ik hoop een en ander later dit jaar bij uw Kamer in te kunnen dienen.

Mevrouw Beckerman zei dat er nul euro subsidie naar verduurzaming in de sociale huur gaat. Dat is niet zo. Er is een korting op de verhuurderheffing voor verduurzaming. Er is inmiddels voor 94 miljoen aan heffingsvermindering voor verduurzaming aangevraagd. Eerder bestond er ook al een Stimuleringsregeling energieprestatie, STEP.

Meneer Smeulders en meneer Nijboer vroegen naar de huurkorting. Sommige huurders krijgen niet de afgesproken huurkorting. Daar ben ik net al op ingegaan. Ik heb ook aangegeven dat ik uiteraard graag bereid ben om de woningcorporaties die zich niet aan het Sociaal Huurakkoord houden, hierop aan te spreken. Ook heeft Aedes beloofd dat de corporaties de huurders actief gaan benaderen. Ik zal gemeenten, zoals ik net al toezei aan mevrouw Beckerman, informeren over huurbevriezing en huurverlaging, zodat ze dat kunnen meenemen in hun armoedebeleid. Ik denk dat dat ook een belangrijk onderdeel is.

Dan vroeg meneer Smeulders wat een redelijke huurprijs is. Als de Woonbond en Aedes gezamenlijk tot een afspraak daarover komen, is dat voor mij een belangrijk uitgangspunt, in de zin van een redelijke huurprijs. Daarbij

komt ook nog dat in de sociale sector het woningwaarderingstelsel van toepassing is. Die redelijke huurprijs wordt dus ook nog gekoppeld aan de kwaliteit van de woning en wordt daarna soms zelfs nog gecorrigeerd voor inkomen.

Voorzitter. Meneer Smeulders en ook meneer Nijboer vroegen hoe de huurder betaalt voor verduurzaming, of hoe hij eigenlijk profiteert van de verduurzaming van de woning. Allereerst is het belangrijk dat huurders profiteren van een comfortabeler woning wanneer die goed is geïsoleerd. Ik ben zelf een keer op werkbezoek geweest in Schiedam. Daar zag je woningen die nog niet waren geïsoleerd. Je keek daar letterlijk tussen het kozijn en de muur naar binnen. Er was in zo'n appartement maar één gaskachel. Dan denk je: hoe kunnen kinderen hun huiswerk maken als ze in de winter met z'n allen in de huiskamer moeten zitten in een tochtige woning? Ik snap heel goed dat daar echt een grote opgave ligt. Dan is het ook belangrijk dat huurders kunnen profiteren, allereerst van het comfort. Maar ook in de totale huursombenadering moeten de lasten voor de huurder redelijk zijn. Daarom hebben Aedes en de Woonbond een tabel uitgewerkt voor een redelijke huurverhoging bij investeringen in verduurzaming. Daarin komt slechts een beperkt deel van de besparing op de energierekening terug in de huur. Per saldo moeten ze er dus op vooruitgaan, dat is eigenlijk het uitgangspunt bij de tabel die wordt gehanteerd. Dat wordt verder uitgewerkt in een brief die in de context van het Klimaatakkoord aan de Kamer wordt toegestuurd.

**De heer Nijboer (PvdA):**

Ik ken wel voorbeelden en het wordt altijd naar beneden afgerond, in het voordeel van de huurder. Dat is op zichzelf positief. Maar wat is nou ongeveer de verhouding tussen de kosten voor de woningbouwcorporatie, die de investeringen moet doen, en die voor de huurder? Heeft de minister daar een beeld van? Wat is de uitwerking van de tabel in die verhouding?

**Minister Van Veldhoven-van der Meer:**

Ik durf het niet met zekerheid te zeggen, omdat ik niet de exacte informatie daarover heb. Maar ik heb begrepen dat de verhouding 50-50 die eerder genoemd werd, ongeveer overeenkomt met de uitgangspunten van de tabel. Maar dat zeg ik met een slag om de arm, omdat ik het niet zwart-wit op papier heb. Het wordt nog uitgewerkt in de brief.

**De voorzitter:**

Gaat u verder.

**Minister Van Veldhoven-van der Meer:**

Dan de evaluatie van de Woningwet. De heer Ronnes vroeg of er voldoende lokale ruimte is. Zoals al benadrukt werd, is de situatie niet overal hetzelfde in Nederland. Het geven van lokale ruimte is een speerpunt van de drie wetsvoorstellen naar aanleiding van de evaluatie. In het wetsvoorstel huursom wordt ruimte gegeven voor lokale afwijking. Bij het voorstel voor huur en inkomensgrenzen komt er lokale afwijkingruimte voor de vrije ruimte bij toewijzing. Met het derde wetsvoorstel, dat nu in consultatie gegeven is, wordt regelgeving meer naar uitgangspunten

ingericht, waardoor er meer ruimte ontstaat voor de lokale invulling.

Wanneer kunnen we de wetsvoorstellen naar aanleiding van de evaluatie verwachten? Het wetsvoorstel Huur- en inkomensgrenzen ligt momenteel bij de Raad van State voor. Ik verwacht dit op korte termijn naar uw Kamer te kunnen sturen. Het wetsvoorstel met de overige wijzigingen naar aanleiding van de evaluatie is in consultatie. Dat zal ik voor de zomer van 2020 bij u indienen. Dan is uiteindelijk het tempo van de inwerkingtreding mede afhankelijk van de agendering hier in de Kamer, zeg ik dan maar.

Voorzitter. Dan de vragen van D66 over de prestatieafspraken. Bijna alle corporaties, gemeenten en huurders maken al prestatieafspraken. Als de Tweede Kamer dit jaar het voorstel aanneemt en de Eerste Kamer begin volgend jaar, kan het met terugwerkende kracht per 1 januari 2020 in werking treden. Het kan dan meelopen in de prestatieafspraken van volgend jaar.

Hoe vaak gaat er gebruik van worden gemaakt? En weten we al wat de effecten van de prestatieafspraken zullen zijn? We kennen nog niet alle prestatieafspraken voor 2020. We weten wel dat er gesprekken gevoerd worden. Dat heeft u ook in de pers kunnen vernemen. We nemen dit mee in de evaluatie en we volgen wel jaarlijks de prestatieafspraken.

Hoe vaak werken de corporaties samen aan een duurzaam plan? In 2017 maakte 82% van de corporaties al prestatieafspraken over verduurzaming.

Voorzitter, dat waren de vragen in de eerste termijn.

**De voorzitter:**

Ik kijk even naar de Kamer. Ik had nog een vraag staan over de wijziging van de wetgeving ten aanzien van de zittende ten opzichte van de nieuwe huurders. De woordvoerder van GroenLinks maakte daar een groot punt van, maar hij is er nu niet.

**Mevrouw Beckerman (SP):**

Ter verdediging van de minister. Een van mijn amendementen gaat hierover, dus ik kan mij ook voorstellen dat het daarbij aan de orde komt.

**De voorzitter:**

Dan gaan we daarop wachten.

**Minister Van Veldhoven-van der Meer:**

Ik weet niet of de Kamer nu graag de appreciatie van de amendementen wil. Anders kan ik het ook in de tweede termijn meenemen.

**De voorzitter:**

Ik vind het altijd wel fijn als het in de eerste termijn kan, want dan kunnen de leden daar in de tweede termijn nog een vraag over stellen. Het kan ook in de tweede termijn, maar als het mogelijk is, heb ik het altijd het liefste in de eerste termijn.

**Mevrouw Beckerman (SP):**

Daar sluit ik mij inderdaad bij aan, voorzitter.

**Minister Van Veldhoven-van der Meer:**

Oké. Dan gaan we dat doen. Ik begin met het amendement op stuk nr. 6 van mevrouw Beckerman. Daarin wordt voorgesteld ook een huurharmonisatie en een huurverhoging na een renovatie te laten meetellen voor de huursomstijging. Het is belangrijk om naar de afspraken van de Woonbond en Aedes in het Sociaal Huurakkoord over de huursom als totaal te kijken. Dat is eigenlijk wat ik net ook heb benadrukt. Aan de ene kant worden renovaties buiten de berekening gehouden. Aan de andere kant is daarom het percentage verlaagd. Dat vind ik een gedegen voorstel. Ik vind het belangrijk dat corporaties ook de beleidsvrijheid hebben om te kiezen hoe zij met de huur omgaan bij harmonisatie. Overigens kunnen corporaties niet onverminderd de huren verhogen bij harmonisatie, omdat bij mensen met een huurtoeslaginkomen ook passend moet worden toegewezen onder de betreffende aftoppingsgrens. Ik ontraad dit amendement dus.

Dan het amendement op stuk nr. 7. Dat is ook van mevrouw Beckerman. Ze zijn geloof ik allemaal van mevrouw Beckerman. Dit amendement gaat over het verhogen van de inkomensgrens naar €55.000. We hebben het er net al even over gehad. Er komt nog een wetsvoorstel. Daarom is het amendement ontijdig en moet ik het op dit moment ontraden. Ik denk dat we deze discussie zeker gaan voeren bij het wetsvoorstel dat eraan komt. Dat komt op korte termijn naar uw Kamer toe. Dan ga ik graag in gesprek over de voorstellen.

Het amendement op stuk nr. 8 gaat over de voorwaarde dat de huurdersorganisatie moet instemmen wanneer er lokaal een hoger percentage wordt gehanteerd. De afgelopen jaren heeft de Woningwet ervoor gezorgd dat deze organisaties een gelijkwaardige positie hebben bij het maken van prestatieafspraken. Dat is ook positief ontvangen bij de evaluatie van de Woningwet. Zoals ik net heb aangegeven, is het belangrijk dat het in de lokale driehoek wordt afgesproken als er lokaal een hoger percentage wordt gehanteerd. Hiermee wordt het Sociaal Huurakkoord ingevuld. Ik zal dus in overleg met de Woonbond, Aedes en de VNG de Handreiking Prestatieafspraken aanpassen. Het voorstel van mevrouw Beckerman doorkruist de gelijkwaardigheid van de partijen die nu al in de geldende wetgeving is verankerd. Ik ontraad dit amendement daarom, maar volgens mij is wat mevrouw Beckerman beoogt te bereiken in ieder geval materieel wel verzekerd, want alle partijen moeten kunnen instellen.

Dan de appreciatie van het amendement op stuk nr. 10. Dat gaat over de beperking van de huurprijsverhoging tot inflatieniveau. Dit wetsvoorstel gaat in op de huursomstijging en regelt daarmee de gemiddelde maximale huurverhoging over alle woningen. Het gaat uit van een gemiddelde huurverhoging die maximaal gelijk is aan de inflatie, of bij lokale afspraken een gemiddelde huurverhoging die niet hoger is dan de inflatie plus 1 procentpunt. De corporatie heeft binnen deze toegestane huursomstijging beleidsruimte om een eigen huurbeleid te voeren en te bepalen hoe zij deze gemiddelde huurverhoging wenst toe te passen, maar de maximale huurverhoging voor individuele woningen is sinds 2017



inflatie plus 2,5 procentpunt, conform het Sociaal Huurakkoord van 2015. In het Sociaal Huurakkoord 2018 werd ook geen lagere maximale huurverhoging voor individuele woningen afgesproken. Die grens is hetzelfde gebleven. In het wetsvoorstel huur en inkomensgrenzen zitten sowieso de maatregelen die van toepassing zijn op de huurprijs van individuele woningen. Ik ontraad daarom dit amendement bij dit wetsvoorstel. Mocht mevrouw Beckerman het nog willen, dan past het beter bij het andere wetsvoorstel.

Voorzitter. Dit waren mijn appreciaties van de amendementen.

**De voorzitter:**

Dank u wel. Dan kijk ik naar de Kamer of er behoefte is aan een tweede termijn. Dat is het geval. Dan geef ik als eerste van de zijde van de Kamer het woord aan mevrouw Beckerman van de SP-fractie.



**Mevrouw Beckerman (SP):**

Dank u wel, voorzitter. Ik begon natuurlijk met te zeggen dat de wooncrisis ook gaat over betaalbaarheid. Wij vinden dat de betaalbaarheid nog steeds, en zeker voor specifieke doelgroepen, echt onder druk staat. Steeds meer huurders komen echt in de problemen. Daar gebeurt nog te weinig tegen.

Voorzitter. Ik heb veel voorstellen via amendementen ingediend. Ik heb gemerkt dat daar nu niet heel veel extra mogelijk is. Ik ga dat nog wel proberen met twee moties.

Voorzitter. Ik denk dat het goed is om nu te zeggen dat ik mijn amendement op stuk nr. 7 graag wil aanhouden. De andere amendementen wil ik gewoon in stemming laten komen.

**De voorzitter:**

Daarmee is het amendement-Beckerman op stuk nr. 7 aangehouden.

Gaat uw gang met uw moties.

**Mevrouw Beckerman (SP):**

Voorzitter. Via twee moties zou ik willen proberen om er nog iets uit te halen. De eerste motie gaat over huurbevrozing of -verlaging. Ik zei het al in de eerste termijn: dat was een afspraak in het Huurakkoord. Afgelopen jaar heeft 75% van de corporaties zich daar niet aan gehouden. Dat is echt pijnlijk. Huurders die dat invulden, dachten daar recht op te hebben vanwege dat akkoord, maar het lukte niet. Dat is heel pijnlijk, zeker omdat dit om een groep gaat die gewoon echt in de knel kan komen of al in de knel komt door een te hoge huur. Daarom de volgende motie.

---

**Motie**

---

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat in het Sociaal Huurakkoord is afgesproken dat huurders met een laag inkomen en relatief hoge huur huurverlaging of -bevrozing kunnen krijgen;

verzoekt de regering de afspraken over huurbevrozing en -verlaging uit het Sociaal Huurakkoord algemeen verbindend te verklaren voor alle huurders,

en gaat over tot de orde van de dag.

**De voorzitter:**

Deze motie is voorgesteld door de leden Beckerman, Nijboer en Smeulders. Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund.

Zij krijgt nr. 11 (35254).

**Mevrouw Beckerman (SP):**

Voorzitter. Ik denk dat het de heer Koerhuis was die zei dat het heel mooi is dat er afspraken kunnen worden gemaakt tussen Aedes en de Woonbond. Daar ben ik het ook wel mee eens. Het lastige is juist dat er géén afspraken kunnen worden gemaakt met commerciële verhuurders, ook niet als ze sociale huurwoningen verhuren. Ik vind dat heel ingewikkeld. Het kabinet zegt: we laten dat over aan die sector. Van dat polderen kun je van alles vinden. Ik zal daar anders in staan dan veel anderen. Maar voor die andere groep gebeurt veel te weinig. Daarom de volgende motie, die gaat over commerciële verhuurders.

---

**Motie**

---

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat het Sociaal Huurakkoord afspraken bevat tussen woningcorporaties en de Woonbond, en dat commerciële verhuurders hierbuiten vallen;

verzoekt de regering de inflatievolgende huursom ook in te stellen voor commerciële verhuurders,

en gaat over tot de orde van de dag.

**De voorzitter:**

Deze motie is voorgesteld door de leden Beckerman, Nijboer en Smeulders. Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund.

Zij krijgt nr. 12 (35254).

**Mevrouw Beckerman (SP):**

Voorzitter. Dit gaat dus om sociale huur door commerciële verhuurders.

**De heer Koerhuis (VVD):**

Mijn naam viel.

Mevrouw **Beckerman** (SP):  
O, ik complimenteerde u nog wel!

De heer **Koerhuis** (VVD):  
Het verbaast mij wel een beetje. Er is een afspraak gemaakt: het Sociaal Huurakkoord is tussen sociale huurders en corporaties. Die afspraak is gemaakt tussen hun tweeën óver hun tweeën. Nu stelt de SP samen met de Partij van de Arbeid en GroenLinks voor om bij die afspraak tussen die twee óver die twee een heel andere groep erbij te trekken, namelijk particuliere verhuurders. In de meeste gevallen gaat dat gewoon om iemand die één extra woning heeft. Die heel andere groep moet dan maar onder datzelfde Sociaal Huurakkoord vallen. Dat kan toch niet waar zijn?

Mevrouw **Beckerman** (SP):  
Dat is wel een beetje de omgekeerde wereld. Je hebt torenhoge huren. 800.000 mensen kunnen de huur niet betalen. Dan zegt het kabinet: we gaan daar niet zelf allemaal regels voor maken; dat laten we aan de sector. Die doet dat vervolgens. Maar vervolgens geldt dat niet voor een groep huurders. Dit gaat specifiek over mensen die in een sociale huurwoning wonen bij een commerciële verhuurder. Die mensen hebben vaak dus een laag inkomen en hebben vaak betalingsproblemen. Waarom zou je niks willen doen voor deze groep? Dat snap ik echt niet.

De heer **Koerhuis** (VVD):  
Mevrouw Beckerman van de SP geeft totaal geen antwoord op mijn vraag. Er ligt een afspraak tussen twee groepen: sociale huurders en corporaties. Dan maken we het zo simpel. Het is een afspraak tussen hen en over hen. Mevrouw Beckerman haalt er nu een derde groep bij, particuliere verhuurders, en zegt dat die er ook onder moet vallen. Dat is toch niet eerlijk? Dat is toch niet uit te leggen aan die derde groep?

Mevrouw **Beckerman** (SP):  
Sorry, voorzitter, ik begrijp het dus werkelijk niet. We hebben vanmiddag een debat gehad. Toen zei de heer Koerhuis de hele tijd: ja, als die corporaties nu al hun huizen maar verkopen, dan kunnen ze meer bouwen. Die huizen verkopen ze onder andere aan commerciële verhuurders. En dan zegt hij tegen de mensen die in die woningen wonen, die in dezelfde doelgroep vallen, dat hun huur wel maximaal mag stijgen. Wat is nu precies uw boodschap? Wat is uw doel? Mijn doel is te zorgen dat iedereen in Nederland een betaalbaar huis kan huren. Dat u aan de kant staat van die commerciële verhuurders, begrijp ik. Dat sta ik niet. Jammer voor u dat u de motie niet kunt steunen. Ik hoop dat uw collega's dat wel doen, want ik vind echt dat betaalbaar wonen een grondrecht is en dat wij daarvoor moeten zorgen.

De **voorzitter**:  
Mevrouw Beckerman, even een vraag. U zegt dat u een amendement wilt aanhouden, maar die figuur kennen we niet in de Kamer. U zult het amendement moeten intrekken en opnieuw moeten indienen bij een wet waarop het van toepassing zou kunnen zijn.

Mevrouw **Beckerman** (SP):  
Excuses, voorzitter. Dat zal ik doen.

De **voorzitter**:  
Het amendement-Beckerman (stuk nr. 7) is ingetrokken.

Mevrouw **Beckerman** (SP):  
Dank u wel.

De **voorzitter**:  
We zien u mogelijk op een later moment op dat punt terug. Dank u wel.

Ik geef het woord aan de heer Smeulders van GroenLinks.



De heer **Smeulders** (GroenLinks):  
Dank u wel, voorzitter. Eén motie.

---

Motie

---

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat in het Sociaal Huurakkoord tussen Aedes en de Woonbond afspraken zijn gemaakt over huurverhoging, over huurbevrozing en over huurverlaging;

overwegende dat de afspraken uit het Sociaal Huurakkoord over huurverhoging in het voorliggende wetsvoorstel worden verwerkt, maar dat de afspraken over huurbevrozing en huurverlaging geen wettelijk grondslag krijgen;

overwegende dat huurders met lage inkomens die voor huurbevrozing of huurverlaging in aanmerking willen komen hiervoor zelf een verzoek bij de corporatie moeten indienen en de corporatie niet verplicht is om dit verzoek in te willigen;

van mening dat het onwenselijk is dat huurders die volgens de afspraken in het Sociaal Huurakkoord in aanmerking zouden kunnen komen voor huurbevrozing of huurverlaging hiertoe geen aanvraag indienen, omdat zij niet op de hoogte zijn van deze regeling of vanwege bijvoorbeeld laaggeletterdheid niet in staat zijn om een aanvraag in te dienen;

verzoekt de regering om in overleg met Aedes, de Woonbond en met gemeenten te waarborgen dat huurders in voldoende mate op de hoogte zijn van de mogelijkheden om een aanvraag tot huurbevrozing en/of huurverlaging aan te vragen;

verzoekt de regering voorts binnen een jaar na invoering van het voorliggende wetsvoorstel te evalueren of en hoe er gebruik wordt gemaakt van de mogelijkheden om huurbevrozing en huurverlaging aan te vragen en te inventariseren hoe corporaties met deze verzoeken omgaan, en de Kamer hierover te informeren,

en gaat over tot de orde van de dag.

**De voorzitter:**

Deze motie is voorgesteld door de leden Smeulders, Beckerman en Nijboer. Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund.

Zij krijgt nr. 13 (35254).

Ik kijk even of de heer Koerhuis nog behoefte heeft aan een tweede termijn. O, u heeft een punt van orde? Gaat uw gang.

**De heer Koerhuis (VVD):**

Ik heb een klein punt van orde. Er wordt gesproken over vier amendementen, terwijl ik er maar twee heb gekregen. Er staan er ook maar twee in Parlis. Ik heb de bode gevraagd of er meer zijn. Dat is niet bekend.

**De voorzitter:**

Gisteren zijn er in totaal vier amendementen ingediend.

**De heer Koerhuis (VVD):**

Dank u wel. De bode was al op weg.

**De voorzitter:**

Dan is dat verduidelijkt en kunt u ze meenemen in uw beoordeling. U heeft in ieder geval geen behoefte aan een tweede termijn. Ik zie dat ook de heer Ronnes ervan afziet. Ook de heer Nijboer en mevrouw Van Eijs zien ervan af. Daarmee zijn we klaar met de tweede termijn van de zijde van de Kamer.

Ik kijk even naar de minister of zij meteen kan reageren. Er komt nog één motie en dan kan de minister erop reageren. Ik schors de vergadering voor enkele ogenblikken.

De vergadering wordt enkele ogenblikken geschorst.

**De voorzitter:**

Ik geef het woord aan de minister.



**Minister Van Veldhoven-van der Meer:**

Dank u wel, voorzitter. Twee moties van mevrouw Beckerman, de eerste, de motie op stuk nr. 11, over het algemeen verbindend verklaren van huurbevriezing en huurverlaging. Daarvoor ontbreekt een wettelijke grondslag. In het wetsvoorstel huur- en inkomensgrenzen gaan wij echter tijdelijke huurkorting mogelijk maken. Zoals gezegd is voorlichting aan corporaties, gemeenten en huurders ontzettend belangrijk. Aedes en de Woonbond spreken dat af. Hun staat niets in de weg om dit te doen. Maar in de Wet huur en inkomensgrenzen die wij binnenkort naar uw Kamer sturen, maak ik een tijdelijke huurkorting of tijdelijke huurbevriezing mogelijk. Daarom zou ik de motie willen ontraden. Mevrouw Becker zou de motie ook even kunnen aanhouden totdat het wetsvoorstel er is. Op dat moment kan zij beoordelen of het wetsvoorstel voldoet aan hetgeen zij verwacht.

Dan de tweede motie van mevrouw Beckerman, de motie op stuk nr. 12. In deze motie wordt de regering verzocht de inflatievolgende huursom ook in te stellen voor commerciële verhuurders. Dat gaan wij niet doen, maar wij gaan wel kijken, naar aanleiding van de motie-Nijboer, naar een voorstel van IVBN over huurmatiging. De commerciële verhuurders staan niet onder centraal toezicht, dus dat kan niet op deze manier geregeld worden. Ik ontraad deze motie.

Over de derde motie, de motie op stuk nr. 13, ingediend door de heer Smulders en medeondertekend door mevrouw Beckerman en de heer Nijboer, kan ik een positief oordeel geven. Ik laat de motie graag over aan het oordeel van de Kamer. Graag wil ik de huurders, gemeenten en corporaties inlichten, want met elkaar is de afdrank op dat punt dat mensen moeten weten dat zij er recht op hebben, zodat zij ook een goede aanvraag kunnen doen. Dat moeten zij niet alleen op papier weten, wij moeten er ook voor zorgen dat het praktisch goed uitvoerbaar is. De heer Smulders noemde in dit verband de digitale ongeletterdheid. Daarom wil ik met verhuurders, gemeenten en corporaties in gesprek en kan ik de motie op stuk nr. 13 oordeel Kamer geven.

**De voorzitter:**

Ik zie dat de heer Koerhuis daar een vraag over heeft. Ga uw gang.

**De heer Koerhuis (VVD):**

Ik heb inderdaad een vraag. Ik hoor de minister zeggen: informeren, evalueren. Maar in de motie staat ook ... Voor de kijkers thuis: wij horen nu in de wandelgangen wat glasgerinkel.

**De voorzitter:**

Maar wij hoorden geen "au", dus u kunt gewoon doorgaan.

**De heer Koerhuis (VVD):**

Nogmaals, de minister heeft het over informeren en evalueren. Tot op zekere hoogte kan ik dat nog volgen. Maar in het eerste deel van het dictum van de motie wordt ook gesproken over "waarborgen". Dat is uiteindelijk natuurlijk niet te waarborgen door de minister, denk ik dan.

**Minister Van Veldhoven-van der Meer:**

Nee, dat is waar. Dank voor deze precisering. Ik zie nog iets kleins, waar ik even bij de interpretatie van de motie een opmerking over wil maken. De afspraken over huurbevriezing en huurverlaging hebben geen wettelijke grondslag. Ik heb zojuist iets gezegd over een wetsvoorstel dat eraan komt. Dus die slag om de arm moet ik houden; die kanttekening moet ik maken bij de motie. Hetzelfde geldt voor het waarborgen. Het gaat er natuurlijk om dat wij er met elkaar voor zorgen dat de afspraken hun effect krijgen, dus "waarborgen" interpreteer ik op die manier. Wij willen er met elkaar gewoon voor zorgen dat mensen gebruik kunnen maken van de afspraken die zijn gemaakt. Ik zie de heer Smulders nu knikken, dus dan zijn wij het allemaal mooi met elkaar eens op dit punt.

**De voorzitter:**

Absoluut. Dank u wel. Daarmee zijn wij aan het eind gekomen van de beraadslaging over deze wet.

De algemene beraadslaging wordt gesloten.

**De voorzitter:**

De stemmingen over deze wet, de amendementen en de moties zullen aanstaande dinsdag plaatsvinden.