

Vergaderjaar 2010–2011

**27 926**

**Huurbeleid**

**Nr. 162**

## **VERSLAG VAN EEN ALGEMEEN OVERLEG**

Vastgesteld 21 juni 2011

De vaste commissie voor Binnenlandse Zaken<sup>1</sup> heeft op 18 mei 2011 overleg gevoerd met minister Donner van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over:

- **de brief van de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 15 april 2011 met de aanbieding van het ontwerpbesluit tot wijziging van het Besluit huurprijzen woonruimte (aanpassing woningwaardingsstelsel) (27 926, nr. 157);**
- **de brief van de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 16 mei 2011 met de lijst van vragen en antwoorden inzake het ontwerpbesluit tot wijziging van het Besluit huurprijzen woonruimte (aanpassing woningwaardingsstelsel) (27 926, nr. 159).**

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

De voorzitter van de commissie voor Binnenlandse Zaken,  
Dijkema

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

<sup>1</sup> Samenstelling:

Leden: Dijkema (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: Dijkma**  
**Griffier: Van der Leeden**

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

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

De **voorzitter**: Wij voeren vandaag een algemeen overleg met de minister van BZK over de aanpassing van het woningwaarderingstelsel. Ik stel voor om maximaal vijf minuten spreektijd per woordvoerder te hanteren met de voorwaarde dat de leden elkaar zo min mogelijk interrumpen. Dit AO duurt twee uur en de minister moet natuurlijk voldoende tijd krijgen om te antwoorden. Als u belooft dat u niet te veel zult interrumpen, dan kan de spreektijd op vijf minuten worden gesteld. Als het in vier minuten kan, dan is dat natuurlijk beter. De heer Lucassen kan dat in elk geval.

De heer **Lucassen** (PVV): Voorzitter. Ik doe mijn uiterste best om het kort en bondig te houden. De Partij voor de Vrijheid zit in een unieke positie. Mijn partij gedooft deze regering en heeft de handtekening gezet onder het financiële plaatje. Er zijn afspraken gemaakt en voor mijn partij geldt: afspraak is afspraak. De PVV is een heel betrouwbare partner hierin en wil dat ook blijven. Daarom was ik verbaasd over het voorstel van de minister. Dat wijkt namelijk op belangrijke punten af van het regeerakkoord. Veel huurders zijn bezorgd. Zij zijn bang voor een algemene huurverhoging, door heel Nederland. De PVV meent dat zo'n algemene huurverhoging niet aan de orde is. Ik vraag de minister waarom gekozen is voor deze constructie. In het regeerakkoord is een aantal maatregelen aan deze maatregel verbonden, waaronder het aanwijzen van schaarstegebieden en eventuele koppeling met de WOZ-waarde. Dat zijn heel belangrijke elementen die ik niet terugzie in het voorstel van de minister. Voor de PVV is het belangrijk dat de maatregel gericht is. Ik vraag mij dan ook af of om redenen van tijd en eenvoud voor de invoerdatum van deze maatregel is gekozen. Mijn fractie had een en ander graag wat nauwkeuriger gezien. Dan maar wat later invoeren, desnoods. Mijn fractie hecht aan de voorwaarden die ik net heb genoemd. Ik vraag de minister welke mogelijkheden er zijn om die voorwaarden alsnog op te nemen in deze maatregel. Daarmee komen de afspraken in het regeerakkoord terug in het voorstel. Hierbij laat ik het voorzitter.

De **voorzitter**: Dat is echt briljant. U gebruikte nauwelijks twee minuten. Er is nog een vraag.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Om even heel precies te worden: de heer Lucassen wil een nadere precisering van de minister. Hij zegt dus: ga terug. Hij spreekt over het koppelen aan schaarstegebieden. Zegt hij daarmee dat op gewilde locaties, zoals in Amsterdam, Utrecht, grote steden, Noord-Brabant, mensen straks geconfronteerd mogen worden met hogere huren in tegenstelling tot in krimpggebieden waar dat niet mag?

De heer **Lucassen** (PVV): Ik kan eigenlijk alleen maar wijzen op wat is afgesproken in het regeerakkoord. Daarin staat dat de maximale stijging 25 punten zou zijn in schaarstegebieden, eventueel gerelateerd aan de WOZ-waarde. Die elementen zie ik graag terug in de maatregel.

Mevrouw **Karabulut** (SP): De PVV kiest er dus voor dat in de betere buurten straks alleen maar rijke mensen kunnen wonen. De mensen met de lage inkomens en middeninkomens komen daar straks niet meer in.

De heer **Lucassen** (PVV): Dat is absoluut ongewenst en ook helemaal niet aan de orde. De corporaties zijn er juist om dat te bewaken. Ik herhaal dat het gaat om een maximale huurstijging. De corporaties zijn ook niet verplicht om die door te voeren. De corporaties worden door de gemeenten en door ons gehouden aan hun kerntaak: het leveren van betaalbare woonruimte aan mensen die dat het allerhardst nodig hebben.

De heer **Verhoeven** (D66): Voorzitter. Tot mijn grote spijt zal ik over een half uur dit overleg moeten verlaten omdat ik naar een debat over de telecomveiling moet. Het spijt mij zeer, maar ik heb daarmee vooral mezelf denk ik. Mijn fractie heeft er toch voor gekozen om een inbreng te leveren, omdat zij dit onderwerp van groot belang acht. Normaal gesproken is mijn fractie heel blij als het regeerakkoord niet wordt nagevolgd, als er anders dan in het regeerakkoord staat wordt gehandeld. Per saldo komt dat namelijk normaal gesproken neer op vooruitgang. Op dit punt is mijn fractie er echter helemaal niet zo blij mee, omdat zij sterk twijfelt over het uitgangspunt in het voorstel om grofmazig en generiek aan alle sociale huurwoningen 25 punten toe te voegen op het moment dat er een nieuwe huurder inkomt.

Naast allerlei vraagtekens zet mijn fractie ook een groot uitroepteken bij het plan. Het scheefwonen wordt er namelijk mee gestimuleerd, terwijl een maand geleden bleek dat de aanpak van het scheefwonen via de € 43 000-maatregel stagneert. Het mes wordt nu aan twee kanten bot. Een groot probleem op de woningmarkt, het scheefwonen, wordt niet aangepakt. Dat is ons hoofdprobleem.

Het huidige woningwaarderingsstelsel houdt onvoldoende rekening met de gewildheid van een woning. De werkelijke waarde van een woning wordt vaak niet weerspiegeld in de huurprijs. Daarom wordt het systeem aangepast: overal 25 punten erbij, met als mogelijkheid een stijging van de maximale huurprijs met € 120. Omdat nu al voor veel woningen niet de maximale huurprijs wordt gevraagd, is het de vraag of dit op veel woningen in Nederland effect zal hebben.

Voor D66 is een goed functionerende woningmarkt prioriteit. Een gezonde huurmarkt maakt daarvan onderdeel uit. Huurprijzen moeten zo veel mogelijk de reële marktwaarde van de woning weerspiegelen. D66 is daarom voorstander van het aanpassen van het stelsel van het puntenstelsel zodat de omgeving, de lokale marktsituatie en de gewildheid van een woning tot uitdrukking komen. De hamvraag is of dat via dit grofmazige voorstel gaat gebeuren.

Over de uitvoering van de plannen is de minister heel duidelijk. Hij schrijft dat verhuurders zelf invulling daaraan moeten gaan geven conform de eigen situatie. De overheid kiest niet de methode van schaarstebeheersing; dat moet van onderaf gebeuren. Dat kan al dan niet op basis van de WOZ-waarde gebeuren. Zo heb ik dat begrepen. Differentiatie moet dus van onderaf komen. Dat wordt jaarlijks ook nog gemonitord. Dat is een begrijpelijke invalshoek. De effecten van de maatregel zijn echter onduidelijk, ook na de beantwoording van de 83 vragen van de Tweede Kamer. Ik schets de manier waarop een aantal zaken volgens ons gaat lopen en vraag de minister om daarop te reageren. Een groot deel van de huurmarkt stijgt boven de liberalisatiegrens uit en het middensegment groeit daarmee. Bovendien zien de corporaties hun inkomsten substantieel stijgen. Kan de minister op deze aannames reageren? Kan hij deze «doelgroep-effecten» meenemen in de jaarlijkse monitoring?

Tot zo ver de zonnige zijde. De scheefwoners zullen immers blijven zitten. Voor D66 is de aanpak van het scheefwonen van groot belang. Mensen die in de loop van de tijd goed zijn gaan verdienen, houden een gesubsidi-

dieerd huurhuis bezet. Wij willen dat zo veel mogelijk voorkomen. Deze maatregel doet in onze ogen niets tegen scheefwoners, integendeel. Scheefwonen wordt er juist mee gestimuleerd. D66 vindt het zorgelijk dat de aanpak van het scheefwonen aan de andere kant in het regeerakkoord – 5% huurstijging voor inkomens boven de € 43 000 – is uitgesteld. Mijn fractie komt daarom binnenkort zelf met een voorstel om het scheefwonen in Nederland aan te pakken. De hogere huurprijs geldt alleen voor woningen waar een nieuwe huurder intrekt. Dat is onze analyse. D66 verwacht dan ook dat er geen doorstroming ontstaat omdat mensen geneigd zullen zijn om te blijven zitten. Verhuizing komt immers neer op een boete in de vorm van een hogere huurprijs. Verwacht de minister dat de doorstroming nog kleiner wordt doordat het voor mensen onaantrekkelijker wordt om naar een nieuw huis te gaan? Denkt hij niet dat de scheefwoners gewoon zullen blijven zitten? Wat zijn de verwachte effecten voor de starters? Zij zijn altijd nieuwe huurders. Zij betalen een nieuwe en dus hogere prijs. Wat doet de minister om ervoor te zorgen dat ook zij nog aan een goede woning kunnen komen?

Ik stel tot slot een vraag over de studenten. Zij zitten in een heel vreemde situatie met dit plan. Zou voor deze groep geen uitzondering gemaakt moeten worden? Is de minister bereid om hierover na te denken?

Mijn fractie hoopt dat de minister grip houdt op het voorstel en dat van het scheefwonen even daadkrachtig werk wordt gemaakt als nu dreigt met de huurverhoging voor alle nieuwe huurders.

De heer **Monasch** (PvdA): Heel af en toe verwijt ik de heer Verhoeven dat hij lid is van een elitaire partij. Als ik zijn inbreng beluister, dan krijg ik dat gevoel vandaag weer. Hij doet twee opvallende uitspraken. Ten eerste moet wat hem betreft de huurprijs volledig gebaseerd zijn op de marktwaarde. Ten tweede zegt hij: alle scheefwoners eruit en ruimte maken. Ontstaat daarmee niet een heel elitair Nederland waarin segregatie optreedt, waarin juist in bepaalde wijken mensen met lage inkomens zullen gaan wonen en in andere wijken, die de markt zeer weet te waarderen, alleen rijke mensen? Wat doet de heer Verhoeven om dat soort tendensen tegen te gaan?

De heer **Verhoeven** (D66): Ik denk niet dat wij een elitair Nederland zullen krijgen, maar een sociaal Nederland. Het probleem is dat een heleboel mensen die keiharde behoefte hebben aan een sociale huurwoning nu op een wachtlijst staan. Die wachtlijst wordt veroorzaakt door mensen die een goed inkomen hebben verdiend in de afgelopen tien tot vijftien jaar, die echt gestegen zijn op de maatschappelijke ladder, maar nog lekker in die woning met een lage prijs blijven zitten. Daar wachten juist mensen op in situaties die altijd zo prachtig worden geschetst door partijen als de SP en de PvdA: politieagenten met drie kinderen, alleenstaand, in de stad Amsterdam. Dat zijn de mensen die op de wachtlijst staan. Wij willen die mensen een kans geven op de woningen die voor hen bedoeld zijn. Nu zitten er mensen in voor wie de woningen niet bedoeld zijn. Ik wil juist een sociaal Nederland.

De heer **Monasch** (PvdA): Het sociale Nederland van de heer Verhoeven wordt gekenmerkt door sociale segregatie, waarin wijken zijn waarin alleen mensen met hoge inkomens wonen en andere wijken waarin alleen mensen met lage inkomens wonen. Het is cruciaal voor de toekomst van een sociaal Nederland dat mensen elkaar ontmoeten, dat zij bij elkaar in de wijk wonen en dat zij met elkaar naar dezelfde school gaan. De heer Verhoeven maakt dat met zijn inzet, waarin de markt centraal staat, volstrekt onmogelijk.

De heer **Verhoeven** (D66): Wij zijn ook voor een gemengde samenleving. De wereld is gemengd, Nederland is gemengd, steden zijn gemengd. Dat

is echter niet te bereiken door mensen op een kunstmatige en oneigenlijke wijze door elkaar te laten wonen. Een gemengd land bereik je door gemengd te bouwen. Verschillende woningen met verschillende waarden moeten dan bij elkaar in een wijk staan. Wij moeten niet rijke mensen in huizen laten wonen die bedoeld zijn voor arme mensen. Zo simpel is het.

Mevrouw **De Boer** (VVD): Voorzitter. Het moge duidelijk zijn dat de VVD-fractie akkoord gaat met een verhoging met 25 punten in het woningwaarderingstelsel. Hiermee wordt het scheefwonen in Nederland tegengegaan. Er zijn nu voorbeelden te geven van mensen met een tweede huis in Frankrijk die in Amsterdam nog steeds een sociale huurwoning bezet houden. Dat kan niet waar zijn. Huurwoningen en koopwoningen zijn elkaar te veel gaan ontlopen, wat met het onderhavige voorstel enigszins kan worden rechtgetrokken.

Een groot voordeel van het voorliggende voorstel is dat het investeringen zal uitlokken, bijvoorbeeld in de woningmarkt in Amsterdam. Het is een beetje een vreemde paradox. Enerzijds is er een tekort aan woningen en anderzijds zijn er leegstaande kantoren waarmee nu niets gebeurt. Het moet voor investeerders, voor de eigenaren van panden, aantrekkelijker worden om te investeren in woningbouw. Daarmee wordt de druk van de woningmarkt, met name in Amsterdam, gehaald. In Amsterdam wordt eigenlijk het meest scheefgewoond.

Mijn fractie vindt het een goed plan. Volgens het regeerakkoord moet in de uitwerking evenwel een koppeling worden gemaakt met de WOZ-waarde van de woning. Naar mijn mening is het een prima koppeling. Daarmee wordt de woning ook vertegenwoordigd. Op dit moment wordt voor een huurwoning in Delfzijl hetzelfde gevraagd als voor een huurwoning in het centrum van Amsterdam. Dat kan niet waar zijn.

De heer **Verhoeven** (D66): Kan mevrouw De Boer uitleggen hoe dit voorstel, dat een hogere huurprijs voor nieuwe huurders behelst, het scheefwonen oplost?

Mevrouw **De Boer** (VVD): We lossen hiermee het scheefwonen voor een deel op. Per jaar wisselt 5% van de woningen van huurder. Het lost het scheefwonen dus toch een stukje op.

De heer **Verhoeven** (D66): Het plan van de regering kan worden beschouwd als een verhuisboete. Juist degenen die gaan verhuizen, die nieuw in een woning komen, krijgen een hogere huurprijs. Het is dus een boete op verhuizen. Scheefwonen is alleen op te lossen door mensen tot verhuizen te stimuleren. Ik zie dus niet in hoe dit plan het scheefwonen oplost. Het zal scheefwonen juist stimuleren.

Mevrouw **De Boer** (VVD): U geeft net zelf aan dat u met een voorstel komt om het scheefwonen aan te pakken. Daarmee erkent u dat er op dit moment wordt scheefgewoond. Het is dus al een probleem. Het probleem zal met dit voorstel zeker kleiner worden omdat er jaarlijks 5% verhuisbewegingen zijn. Daarmee wordt een stukje van het scheefwonen opgelost. In de toekomst zullen er dus meer marktconforme huren zijn.

De **voorzitter**: Ik vraag mevrouw De Boer om haar betoog te vervolgen.

Mevrouw **De Boer** (VVD): Voorzitter. In het regeerakkoord is een koppeling gemaakt met de WOZ-waarde van de woning. De minister laat die los. Wij vinden die koppeling met de WOZ-waarde een goed idee omdat daarmee het scheefwonen tot uitdrukking komt. De koopwoning in Amsterdam is nu eenmaal veel duurder dan de koopwoning in Delfzijl. Scheefwonen is op die manier ontstaan en gaat door vanwege de huurbescherming die wij in Nederland kennen. Op dit punt zijn vragen

gesteld aan de minister. Hij geeft aan dat zijn voorstel een stukje bureaucratie oplevert. Het zou ook veel langer kunnen duren voordat het voorstel kan worden ingevoerd. Wij zijn eigenlijk meer toe aan een liberalisatie van de huren. Wij gaan ervan uit dat met het voorstel een deel van de woningen wordt geliberaliseerd. De heer Monasch spreekt over het ontstaan van gesegregeerde wijken. Nu bestaat 53% van Amsterdam uit sociale huurwoningen. De PvdA zou dan ook voorstander moeten zijn van het betere bereikbaar worden van Amsterdam voor middeninkomens en hogere inkomens. Die zouden ook in die binnenstad moeten kunnen wonen.

De minister antwoordt op vragen dat wat in het regeerakkoord staat ook op de door hem voorgestelde wijze bereikt kan worden. Op basis van de beschikbare informatie trekt de minister de conclusie dat bij invoering van de 25-puntenmaatregel de huren alleen omhoog gaan op de plaatsen waar de markt dat kan dragen. Dat betekent dat in de krimpgebieden aan de randen van Nederland, waar de huren lager zijn, geen hogere huren gevraagd worden. Het woningaanbod is daar groter en daar is geen sprake van krapte op de huurwoningenmarkt. Schaarste heeft immers ook te maken met de populariteit van woongebieden. Dat drukt zich uit in de prijzen van woningen. Ik vraag de minister of hij op deze wijze beoogt om hetzelfde te bereiken als is opgenomen in het regeerakkoord.

De heer **Monasch** (PvdA): Voorzitter. Als het woord «inflatie» nog niet was uitgevonden, dan was dat vandaag in het debat zeker gebeurd. Vandaag is een woning € 400 per maand waard en morgen is dezelfde woning opeens € 520 per maand waard. Wie of welk bedrijf in Nederland zou dat kunnen of durven bedenken, laat staan voorstellen aan zijn klanten of bewoners? De PvdA heeft meerdere malen aangeboden om de vastgelopen woningmarkt open te breken door zonder taboes huur- en koopmogelijkheden te verbeteren. Een nationaal woonakkoord kan daarbij een uitstekend breekijzer zijn; taboes en heilige huisjes overboord. Helaas heeft het kabinet zichzelf in een onmogelijke positie gemanoeuvreerd. Een A4-tje slecht doordachte bulletpoints, vastgeniet in het regeerakkoord, heeft louter de pretentie om geld op te halen. De voorstellen zijn niet alleen slecht bedacht; zij blijken ook telkenmale niet of moeilijk uitvoerbaar. Ook vandaag presenteert het kabinet plannen waarbij het kabinet drie keer het eigen regeerakkoord moet openbreken om een maatregel doorgevoerd te krijgen. Vandaar ook het verzet van de regeringspartijen, althans, twee van de drie.

Het was al een slecht plan om de huurverhogingen tot € 120 na verhuizing mogelijk te maken in de grote steden van ons land, maar het is natuurlijk een nog veel slechter plan om dit in heel Nederland in te voeren. Hoewel de CDA-fractie te kennen heeft gegeven deze maatregel om die reden niet te willen invoeren, blijft onze zorg wel bestaan. CDA en PVV lijken nog steeds een maatregel te willen verdedigen die lage inkomens en middeninkomens op hoge kosten jaagt. De politieagent en de verpleegster, de onderwijzer en AOW'er; als zij in de grote stad wonen, trekken de PVV en het CDA de handen van hen af. Aan de huurders in steden als Amsterdam, Eindhoven, Utrecht en Leiden hebben de regeringspartijen kennelijk geen boodschap.

De onderbouwing van de plannen van de minister is op drijfzand gebaseerd. Die plannen zijn nergens doorberekend. De minister baseert zich op de uit de lucht gegrepen aannames en geeft schriftelijke antwoorden die tegenstrijdig zijn. Ik ga daar zo op in en zal daarvan talrijke voorbeelden geven. Eerst de cijfers. De minister neemt deze maatregelen, zo lees ik op bladzijde 2, omdat het huidige WWS huurders onvoldoende stimuleert om huurwoningen te exploiteren. Kan de minister cijfermatig onderbouwen wat de effecten van deze maatregel zullen zijn? Is het niet zo dat commerciële verhuurders nu al niet bouwen in die huurcategorie van onder de € 900 per maand, en al helemaal niet in de

schaarstegebieden? Wat zouden die extra 25 punten dan helpen? De minister haalt zijn eigen aanname op bladzijde 12 overigens alweer onderuit door erop te wijzen dat commerciële verhuurders die wel de ruimte hebben om de huur op te halen dat nu al veelal niet doen. Wat beweert de minister nu eigenlijk? Wat wil hij nu eigenlijk voor elkaar krijgen met die 25 punten?

Mevrouw **De Boer** (VVD): Waar maakt u zich dan zo druk om?

De heer **Monasch** (PvdA): Ik wil gewoon graag de onderbouwing van het voorstel zien. Dat lijkt mij de taak van een volksvertegenwoordiger die de voorstellen van een kabinet wil controleren. Ik wil gewoon aantonen dat de voorstellen op drijfzand zijn gebaseerd en de aannames niet kloppen. Daarop bouw ik mijn betoog.

De minister schrijft op bladzijde 12 van zijn beantwoording: «Al met al zal dit besluit leiden tot een beperkte toename van de gemiddelde huurstijging, een beperkte stijging van de huurinkomsten en een beperkte toename van de huurprijsliberalisatie.» De minister stelt het op prijs om geciteerd te worden; dat doe ik vandaag dan ook. De cijfers ontbreken echter. De minister «hoopt» dat toekomstige berekeningen een en ander zullen onderbouwen. Hij wacht die echter niet af. Wil de minister echt op dit soort niet onderbouwde aannames beleid gaan voeren? Is het niet verstandiger om de verwachte berekeningen van het Centraal Fonds Volkshuisvesting af te wachten en dan pas beslissingen te nemen? Dit leidt tot de volgende vraag. Kan de minister cijfermatig onderbouwen wat de effecten van deze maatregel op de mutatiegraad zijn, op de verhuisbewegingen? In welke mate zal dit gaan leiden tot verdere afname van de mutaties? Hogere huren vormen een verhuisboete dus men gaat niet meer verhuizen. Kan de minister onderbouwen waarom hij voor de effecten op de huurtoeslag alleen de woning met een huur van 90% of meer heeft meegenomen? Is de aanname dat 35% van de huurders recht heeft op de huurtoeslag in deze gevallen gebaseerd op de huidige situatie of zodanig verdisconteerd dat er meer huurders gaan vallen onder de huurtoeslag? Gelden op dit punt de begrotingsregels van het kabinet in de zin dat degenen die nog wel de huurtoeslag ontvangen het met elkaar zullen moeten doen en als meer mensen een beroep doen op de huurtoeslag, deze daalt waardoor de 7 mln. de facto een bezuiniging is binnen de huurtoeslaggroep zelf? De minister stelt dat die valt binnen de begrotingsregels van het kabinet, dus dan moet hij die vinden in het kader van de huurtoeslag.

Mevrouw **De Boer** (VVD): Ik dacht dat de PvdA ook voorstander was van een lichte huurverhoging van 1% boven het inflatieniveau.

De heer **Monasch** (PvdA): Dat klopt. Dat was een veel beter voorstel geweest. Dat was een voorstel van Aedes en de Woonbond. Daarvoor hadden wij direct getekend. In ons verkiezingsprogramma staat echter ook dat een toename van het beroep op de huurtoeslag gecompenseerd zou worden met de algemene middelen. Dat wordt ook gedaan bij een hogere hypotheekaf trek. Dat gebeurt nu niet. Dit kabinet kiest ervoor om een groter beroep op de huurtoeslag op te vangen met dezelfde pot geld. Wij wilden een algemene compensatie. Onder 1% huurverhoging, zoals Aedes en de Woonbond voorstelden, zet ik zo mijn handtekening namens de PvdA-fractie, maar wel met de koppeling aan de huurtoeslag.

De **voorzitter**: Ik wijs de heer Monasch erop dat zijn laatste minuut al ruim is ingegaan.

De heer **Monasch** (PvdA): Daarvoor was ik al bang. Het is toch wel een probleem dat dit soort belangrijke debatten steeds afgeraffeld moeten worden.

Ik zal in ieder geval nog proberen om aan te geven waarom het zo spijtig is dat dit hele voorstel niet op cijfers gebaseerd is maar puur op aannames. De minister stelt dat allerlei effecten heel beperkt zullen zijn. Op bladzijde 12 staat een aantal criteria. Daarbij wordt gesteld dat er moet worden gekeken naar de woningmarktsituatie, de kaspositie en de verkoop van huurwoningen. In relatie tot de woningmarktsituatie kunnen de middeninkomens nergens naartoe. Zij krijgen geen hypotheek en moeten een hogere huur dus gewoon accepteren. Is er dan sprake van een beperkt effect? De kaspositie van de verhuurders? Kijk naar de woningcorporaties: slecht bij kas. De minister legt hun een boete op van 750 mln. Zij moeten de huren dan wel verhogen. Er is dus geen sprake van een beperkt effect. Zo kan ik nog wel even doorgaan. Bagatelliseert de minister de effecten niet, stopt hij deze niet onder het vloerkleed, terwijl in feite sprake zal zijn van een enorme verhoging van de huren omdat de markt dat oplegt dan wel verhuurders dat zullen doen vanwege de 750 mln.?

Mevrouw **Karabulut** (SP): Voorzitter. «Laat u niet bedonderen», zo zeggen duizenden huurders en grote organisaties als de Woonbond en de FNV. Dat zegt ook de SP. Het plan van de minister is gewoon heel slecht. Ik begrijp het eerlijk gezegd ook niet. De minister wil aan alle huurwoningen 25 extra punten toekennen volgens het woningwaarderingstelsel. De maximale vraagwaarde zou dan bij mutatie ruim € 120 kunnen stijgen. Het voorstel is slecht en redelijk asociaal, om meerdere redenen. Ten eerste lost het niet het probleem op dat de minister zegt te willen oplossen, namelijk dat van de doorstroom. De minister wil ervoor zorgen dat gemiddelde woningen in hartje Amsterdam, Utrecht of andere locaties straks vrijkomen voor mensen met een dikkere portemonnee. De huidige bewoners van die woningen blijven echter zitten waar ze zitten en verroeren zich niet. Dat is logisch, want zij worden geconfronteerd met een huurstijging bij verhuizing. Er komt dus geen stroom van verhuizende huurders op gang. Er ontstaat juist een waar huurinfarct, zoals de verenigde partijen dat hebben genoemd.

Ten tweede is het slecht en asociaal omdat het tweedeling en segregatie in de hand werkt. De minister stelt dat het bestaande WWS ondoelmatig is, dat er nauwelijks rekening wordt gehouden met de gewildheid van woningen. Mensen die er graag willen wonen en dat ook kunnen betalen, komen er daardoor niet in. In gewone mensentaal betekent dit dat er voor armen en mensen met een bescheiden inkomen eigenlijk geen plek is op de mooie A-locaties. Zij moeten straks verkassen naar B-locaties zodat rijkere mensen gehuisvest kunnen worden in de betere buurten. Dat klopt toch? Dat is toch de marktwerking die de minister voorstaat? Voor wie in Nederland is een verdeelde samenleving, stad of buurt nu goed? Het zorgt daarbij nog eens voor een afname van het aantal betaalbare woningen. Een groot deel zal door de stijging van het aantal punten straks geliberaliseerd worden. Die vallen straks niet meer onder de huurbescherming terwijl de schaarste nu al een gigantisch probleem is.

De minister veronderstelt dat de huren in Nederland te laag zijn. Hoe komt hij daarbij? Ik kom veel in buurten en wijken en ik spreek veel huurders, gewone mensen, zowel in de stad als op het platteland, in Groningen, Amsterdam en Heerlen, die de stijging van de huren jaar in jaar uit voelen. Uit de cijfers blijkt ook dat de huren meer zijn gestegen dan de prijzen. Mensen voelen dat nu al enorm in hun portemonnee. Dat is de derde en laatste belangrijke reden dat dit zo slecht is en de plannen wat mijn partij betreft de papierversnipperaar in moeten. De plannen zorgen voor een huurexplosie. De huurders worden keihard gepakt. Zij krijgen de rekening van de crisis gepresenteerd. Gemakshalve noem ik niet alle andere



maatregelen waarmee deze groep mensen geconfronteerd wordt. De hypotheekrenteaftrek voor de villabezitters blijft echter intact. De miljonairs worden ontzien, maar de huurtoeslag wordt verlaagd met € 177 op jaarbasis. Dankzij de PVV mogen mensen met een inkomen van meer dan € 33 000 straks helemaal niet meer de steden in. Zo kan ik eigenlijk nog wel even doorgaan. Dan denk ik: minister, waarmee bent u nu eigenlijk bezig? U bent zichzelf toch gewoon ook aan het bedonderen? Dit is toch geen visie? Dit is toch niet het oplossen van problemen? Dit is alleen maar het scheppen van nieuwe woningnood. Wees nu eens wijs, zoals u doorgaans bent. Zorg ervoor dat deze papieren en plannen verdwijnen, gewoon in de prullenbak. Komt u met de woonvisie. Dan kunnen wij een en ander in evenwicht bespreken. Dan pakken we niet de huurders, maar zorgen wij ervoor dat eindelijk de rijken en beter gesitueerden gaan bijdragen aan het oplossen van de rekening van de crisis.

De heer **Van Bochove** (CDA): Voorzitter. Om te beginnen dank ik de minister voor de beantwoording van de 83 vragen, exclusief de subvragen. Het lezen van al die antwoorden heeft mij uiteindelijk toch weer gebracht bij het regeerakkoord. In dat regeerakkoord staat het volgende: «Het aantal WWS-punten wordt in regio's met schaarste verhoogd met maximaal 25 punten, afhankelijk van de WOZ-waarde». In één heldere zin zijn drie duidelijke voorwaarden gesteld. Daarmee kan men het eens zijn of niet. Ik heb de vorige sprekers ook gehoord. In het regeerakkoord is heel bewust voor deze lijn gekozen om zeer gewilde woningen in bepaalde delen van het land bereikbaar te maken voor mensen die dat willen. Verder zijn woningen op die manier meer in evenwicht gebracht met de feitelijke waarde die deze op de huurmarkt zouden moeten hebben.

In het voorstel van de minister kom ik echter drie keer een andere conclusie tegen. Ik geef namens de CDA-fractie graag helder aan dat ik het voorstel van deze minister op dit punt niet begrijp. Waarom wijkt hij zo indringend af van dat regeerakkoord? Het voorstel van de minister betreft niet alleen de schaarstegebieden maar het hele land. Bovendien gaat het om 25 punten, niet om een range tot een maximum, en wordt de WOZ-waarde van de woningen losgelaten. De CDA-fractie staat voor het regeerakkoord. Nogmaals, ik merk uit de voorstellen van de regering dat deze minister voor een andere benadering kiest die ik niet kan volgen. De CDA-fractie gaat ervan uit dat de minister uiteindelijk met een voorstel komt dat wel in lijn ligt met het regeerakkoord, volgens die drie thema's. Ik vraag de minister om daar opnieuw naar te kijken. Hij is toch nog bezig met het bestuderen van de € 43 000-benadering en ik vraag hem of naar een samenhangende oplossing gekeken kan worden die dezelfde doelstelling bereikt in het ene en andere geval. In het ene geval gaat het er vooral om, scheefwonen te bestrijden en in het andere geval gaat het vooral om het bereikbaar maken van de woningmarkt voor doelgroepen die daar nu niet op kunnen komen en op het bestrijden van scheefwonen, maar dan iets andersom dan de collega's zojuist bedoelden.

Mijn volgende vraag sluit hierop aan. Er zijn inmiddels door partijen, waaronder de Woonbond en Aedes, alternatieve voorstellen gedaan waarmee tegemoet wordt gekomen aan wat in het regeerakkoord staat aan de hand van een praktische uitwerking. Ik vraag de minister om zijn visie op die voorstellen. In hoeverre passen die in de doelstelling en zijn die uitvoerbaar?

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks): Voorzitter. Ook mijn fractie is zeer kritisch over dit voorstel. Wij delen de mening van de fracties die hebben aangegeven dat de woningmarkt hiermee juist meer verstopt zal raken. Onder het mom van de aanpak van scheefwonen krijgen verhuurders de vrije hand. In Trouw is geschreven over een onderzoek onder corporaties waaruit blijkt dat veel corporaties geen gebruik zouden maken van meer

ruimte, maar daarbij wordt vergeten dat wij ook nog particuliere verhuurders hebben en dat in 2014 die heffingen erbij komen. Ik kan mij goed voorstellen dat een aantal verhuurders op dit moment niet de intentie hebben om meteen die € 120 erbij te doen, maar dat kan vervolgens wel het geval zijn. Zo moet je dit plan ook zien. Het moet in relatie worden gezien tot alle maatregelen die tot nu toe zijn doorgevoerd: de korting op de huurtoeslag, de EU-beschikking over inkomens tot € 33 000, dit punt en de aangekondigde heffing voor corporaties. Doordat het kabinet afwijkt van het regeerakkoord en geen gebieden aanwijst, kan een verhuurder in elke plaats een pand als gewild gaan beschouwen en die 25 extra punten toevoegen. Het plan zet de huurmarkt op slot. Ouderen stromen niet meer door, waardoor starters niet meer aan bod komen. Studenten zijn al helemaal de dupe, want die verhuizen vaker. In de praktijk zullen zij daarom vaker met die verhoging te maken krijgen. En nog steeds gebeurt er niets met de koopmarkt. Met dit scheve beleid creëert het kabinet insiders en outsiders. Wonen in de leukere buurten in Nederland wordt op termijn iets waar alleen mensen met een hoger inkomen van kunnen genieten. Wij vinden daarom dat dit plan van tafel moet.

De vraag is dan: wat dan wel? Een terugkeer naar het regeerakkoord is geen optie. De minister geeft terecht aan dat het heel moeilijk is om in relatie tot schaarstegebieden aan te geven welke range in de WWS-punten gehanteerd zou moeten worden. Dat is dus in elk geval geen optie. Wij kunnen wel kijken naar andere mogelijkheden. Mijn buurman kaartte net terecht het voorstel van de Woonbond aan. Een tijd geleden is een voorstel gedaan voor huren op maat. Ik stel de minister voor om zijn plan eventjes weg leggen en te kijken naar alle uitgestoken handen en hervormingsbereide voorstellen die er zijn. Ook verschillende fracties hier hebben voorstellen gedaan. Mensen zetten echt niet de hakken in het zand. Ik verzoek de minister om met die voorstellen aan de slag te gaan. Haal dit voorstel van tafel en kijk naar de uitgestoken handen die er zijn.

Minister **Donner**: Voorzitter. Ik begrijp dat op momenten dat ik ogenschijnlijk iets anders doe dan in het regeerakkoord staat, dat akkoord zeldzaam veel steun krijgt. Misschien moet ik dat vaker doen, om het regeerakkoord een wervende werking te laten krijgen. In het bijzonder door de heer Lucassen is gezegd dat mijn voorstel afwijkt van het regeerakkoord. Daarmee ben ik het niet eens. Natuurlijk bestaat in alle teksten zoiets als de precieze letter en de geest. Ik meen dat dit bij uitstek aansluit bij het geheel van het regeerakkoord. Het behoeft weliswaar enige uitleg waarom het ook bij de letter past, maar dat is wel de situatie. De heer Monasch vroeg om een onderbouwing maar ik meen dat ik een en andermaal de verschillende cijfers heb gegeven ten aanzien van de realiteit van de mate waarin er gebruik wordt gemaakt van de maximale huurruimte en het plaatsvinden van huurharmonisatie bij overgang. Al die cijfers zitten erin. Toen wij het hadden over het energielabel deelde hij geheel de opvatting dat de maximale stijging niet zou leiden tot een groot gedeelte woningen die boven de liberalisatiegrens zou komen. Dat is ook geen realiteit. Mogelijk worden de verschillende cijfers afhankelijk van het moment op een verschillende wijze gebruikt. De ervaring op dit moment is gewoon dat woningen slechts in zeer beperkte mate in de buurt zitten van de maximale ruimte. Ook bij nieuwbouw wordt het grootste deel van de woningen opgeleverd met een huur die ver beneden de maximale waarde van dat moment ligt. Dat bevestigt dat ook bij de overgangen niet onmiddellijk naar de maximale huur gesprongen wordt. De ervaring leert dat huurharmonisatie in ongeveer 75% van de gevallen van een beweging plaatsvindt. In die gevallen vindt harmonisatie plaats naar zo'n 80% van wat mogelijk is. Dat verklaart ook waarom de werkelijkheid in Nederland op dit moment sterk afwijkt van wat volgens het WWS mogelijk is.

Laat ik evenwel de vragen iets ordelijker beantwoorden. Allereerst de vragen van de heer Lucassen. Het voorstel houdt inderdaad in om in het hele land 25 punten erbij te nemen in het woningwaarderingstelsel. Ik ontken niet dat dat potentieel tot € 120 extra leidt. Dat is echter niet de werkelijkheid zoals die zich op de markt voordoet. Een ander gegeven is dat de huur en huurontwikkeling sterk afhangen van de marktsituatie, met name van de vraag in hoeverre de markt huurverhogingen kan dragen. Dat is meer bepalend dan wat in alle systemen en woningwaarderingstelsels bij elkaar geschreven is. Verschillende leden hebben in dit kader gevraagd: waarom zouden in een schaarstegebied als Amsterdam de huren wel omhoog mogen en in Joure niet? Het is mogelijk om alle gebieden op die basis aan te wijzen maar dan wordt vervolgens de vraag: hoe wordt omgegaan met de woningen binnen zo'n gebied die van mindere en betere kwaliteit zijn? Het oplossen daarvan is gerelateerd aan de WOZ-waarde. Die brengt immers de kwaliteit van de woning tot uitdrukking. Ik trek hieruit de conclusie, met de gegevens die voorhanden zijn en het beeld van de markt, dat ik met mijn voorstel tot hetzelfde resultaat kom als dat ik zeer gedetailleerd zou regelen in welke gebieden al dan niet verhoogd zou mogen worden en het aantal punten waarmee verhoogd zou mogen worden al naar gelang de waardering van de WOZ-waarde. Ik vermijd hiermee bovendien een aantal problemen, want wat te doen als de woningmarkt in een gebied niet meer gespannen is? Gaan de 25 punten er dan af? Wat gebeurt er dan met de woningen waar dat inmiddels wel het geval is? Wat doe ik met vergelijkbare woningen die net buiten een aangewezen gebied liggen? Die worden voor huurders dan aantrekkelijk en voor verhuurders minder aantrekkelijk om in te investeren. Als ik het aantal punten relateer aan de WOZ-waarde, dan wordt de vaststelling daarvan bovendien voortaan een rechtstreeks belang voor huurders. Zij zouden dan in rechte bezwaar kunnen maken tegen de vastgestelde WOZ-waarde hetgeen potentieel tot de verwerking van vele tienduizenden c.q. honderdduizenden beroepen leidt. Als ik heel letterlijk gebieden aanwijs en een directe koppeling tot stand breng met de WOZ-waarde zal het kabinet in alle gevallen de wet moeten wijzigen. Daarmee wordt dus niet voldaan aan een ander punt in het regeerakkoord, namelijk dat het per 1 juli van dit jaar wordt gerealiseerd. Meer in het algemeen betekent het dat wij een probleem van de markt, namelijk dat de huur van woningen niet beantwoordt aan de kwaliteit van woningen, oplossen door een zeer gedetailleerd regelsysteem in plaats van langs lijnen van vraag en aanbod. Om die overweging kom ik tot de conclusie dat, gelet op de verschillende lijnen in het regeerakkoord, met betrekking tot de regeldruk en het bewegen naar meer marktwerking op de woningmarkt om de verschillende knelpunten op te lossen, met dit voorstel vermoedelijk dezelfde resultaten worden behaald als met elk ander systeem omdat de mogelijkheden in de markt primair het resultaat bepalen. Bovendien beantwoordt het aan de doelstelling van meer marktwerking. Tot zo ver mijn toelichting op de verschillende overwegingen die daaraan ten grondslag liggen. Er is een aantal meer specifieke punten genoemd. De heer Monasch vroeg wat het effect is van deze maatregel. Ik heb al gezegd dat het Centraal Fonds Volkshuisvesting de diverse maatregelen doorrekent. Meer concreet zullen daarbij vermoedelijk ook de effecten van deze maatregel worden doorgerekend. Verder ben ik uitgegaan en ga ik uit van de cijfers die uit de huidige praktijk van het puntensysteem voortkomen. Voor een antwoord op de heel concrete vraag wat het effect is van deze maatregel, moeten wij dus wachten op de resultaten van de doorrekening van het Centraal Fonds Volkshuisvesting. De beschikbare informatie leidt echter tot de conclusies die ik zojuist heb verwoord.

De **voorzitter**: Voordat ik de heer Monasch de gelegenheid geef om te interrumperen, zeg ik dat de leden maximaal twee keer kunnen interrumperen en een vervolgvraag stellen.

De heer **Monasch** (PvdA): Dit is een principiële punt. Los van de politieke standpunten, heeft dit betrekking op de controlerende functie van de Kamer. Als Kamerlid en volksvertegenwoordiger wil ik weten wat de effecten zijn van deze maatregelen. De minister zegt dat dit wordt doorgerekend, maar de resultaten daarvan heb ik nog niet. Die zullen straks pas worden gepubliceerd door het Centraal Fonds Volkshuisvesting. Ik vind het principiële onjuist dat de Kamer nu een voorstel wordt voorgelegd waarover zij een beslissing moet nemen, terwijl de berekening nog niet beschikbaar is. Verder stelt de minister dat hij zich alleen baseert op de cijfers die uit de praktijk voortkomen. Er zal straks echter sprake zijn van heel veel nieuwe zaken. Ik noem de 25 puntenmaatregel, ik noem het feit dat verhuurders 750 mln. moeten bezuinigen. Ik noem ook het feit dat er heel weinig hypotheeklen worden verstrekt aan de groepen die misschien kunnen doorstromen. De effecten van die zaken moet de minister meenemen. In zijn aannames kijkt de minister alleen terug. De nieuwe zaken betreft hij niet bij zijn aannames. Waarom doet hij dat niet?

Minister **Donner**: Ik heb al eerder gezegd dat het effect van de verschillende maatregelen inderdaad wordt doorgerekend door het Centraal Fonds Volkshuisvesting. Ik ben het niet eens met de heer Monasch als hij zegt dat ik het effect precies moet weten van alles wat ik doe. Ik zeg welke effecten ik verwacht. De heer Monasch kan zeggen dat hij dat onvoldoende vindt en hij kan meer bijzonderheden willen weten. Er valt geen exacte raming te maken van de effecten op dit terrein. Het gaat namelijk om het verruimen van een maximum in een systeem waarbij wij de totale huurontwikkeling over de hele linie laten aansluiten bij de ontwikkeling van de index. De heer Monasch heeft er zelf al op gewezen dat het effect zich vooral zal realiseren bij de mutaties in de huurwoningmarkt. De cijfers over deze mutaties zijn bekend. Ook is bekend op welke manier er bij deze mutaties gebruik wordt gemaakt van de ruimte die ook nu al bestaat in het woningwaarderingstelsel om de huren aan te passen. Ik heb al gezegd dat het om 75% van de gevallen gaat, en in die gevallen om een verhoging naar zo'n 80% van de maximale huur. De extra ruimte die ik met deze maatregel creëer, zal dus vooral effect hebben bij woningen met een huur die nu al tegen de maximale huur aan ligt. Daarover zijn ook cijfers bekend. Ik moet dan bekijken hoeveel woningen een huur hebben van 90% of meer van de maximale huur. Een combinatie van al die cijfers is geconcretiseerd in de 7 mln. meer kosten voor de huursubsidie. Wat er dus berekend kan worden, is nu al berekend. Een meer exacte berekening kan ik niet maken. Als men mij vraagt dat te doen, dan vraagt men mij om te voorspellen hoe de verschillende verhuurders en huurders hierop concreet zullen reageren. Daarvoor moet ik de Kamer verwijzen naar enquêtes zoals die waarover in Trouw werd geschreven. Daaruit blijkt dat een groot gedeelte van de woningbouwcorporaties vermoedelijk geen of beperkt gebruik zullen maken van de mogelijkheden voor huurverhoging. Ook dat is een gegeven dat mij bevestigt in de mening dat het resultaat van de voorgestelde maatregel ongeveer gelijk zal zijn aan het resultaat dat men op de andere manier zou bereiken, maar dan met veel regelgeving.

De heer **Monasch** (PvdA): Als ik het goed begrijp, is het departement dus zodanig slecht geëquipeerd dat het niet kan voorspellen wat de effecten zijn van een mogelijke huurverhoging van € 120. Daarvoor bestaan dus geen economische modellen. Het departement ontbeert dus de economische modellen om de effecten door te rekenen die in de huurmarkt kunnen optreden. In dit land kunnen wij de effecten van een kwart procent

belastingverhoging doorrekenen. Wij kunnen precies voorspellen welk effect dat heeft op de koopkracht, op verhuisbewegingen en op de mobiliteit. Het departement van minister Donner zou echter niet kunnen zeggen wat de effecten kunnen zijn op de mutatiegraad? Men kan ook niets zeggen over allerlei andere effecten, op bijvoorbeeld de inkomensontwikkeling of de huurtoeslag? Dat kan de minister toch niet menen? Hij had eerst naar het Centraal Fonds Volkshuisvesting moeten gaan. Hij had eerst zijn ambtenaren opdracht moeten geven om dit door te rekenen, voordat hij dit voorstel, dat zulke grote consequenties heeft, aan de Kamer had mogen voorleggen.

Minister **Donner**: Toen de heer Paulus Jansen deze discussie aankaartte toen wij spraken over het energielabel, stelde hij mij eigenlijk dezelfde vragen. Het valt mij op dat de heer Monasch zich hierop bij die gelegenheid volstrekt niet beriep. Toen nam de heer Monasch aan dat, gegeven de cijfers die ik zojuist noemde, dit niet dit effect zou hebben. Het effect van een huurverhoging van € 120 zal ongetwijfeld groot zijn. Er zijn modellen die zich richten op wat theoretisch allemaal mogelijk is. Ik gebruik modellen die zich richten op wat er in de werkelijkheid gebeurt. In de laatste modellen zijn de cijfers verwerkt die ik noemde. Dat zijn de cijfers over wat de werkelijke reacties zullen zijn. De heer Monasch vroeg ook wat het cumulatieve effect is van de verschillende maatregelen. Ik heb al gezegd dat de cijfers daarover naar de Kamer zullen worden gestuurd. Maar ook daaruit zal niet blijken wat het individuele effect is van de afzonderlijke maatregelen. Daarvoor is het namelijk nodig dat je weet hoe ieder individu zal reageren. Ook toen ik minister van Sociale Zaken was, werkten wij steeds met modellen om de ontwikkeling van de werkloosheid te voorspellen. De werkelijkheid week iedere keer substantieel af van wat de modellen voorspelden. Dat kan ik zeggen over de waarde van modellen.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Volgens mij hoeven we niet al te ingewikkeld te doen. In de schriftelijke antwoorden schrijft de minister namelijk zelf dat hij een aantal zaken gewoon niet weet. Dat staat er gewoon zwart op wit. De minister gaf gelukkig zelf toe dat bekend is dat mijn collega Paulus Jansen heeft berekend dat met de laatste maatregel rond de energielabels een nieuwbouwapartement van 60 m<sup>2</sup> al niet meer te bouwen valt onder de grens van de huurtoeslag. Met deze nieuwe 25 puntenmaatregel erbovenop, valt er zelfs geen appartementje van 40 m<sup>2</sup> meer te bouwen onder de grens van de huursubsidie. Ik sprak net een huurster op de publieke tribune. Zij stond deze ochtend op het Plein. Zij vroeg mij zojuist: wilt u alstublieft tegen mijnheer Donner zeggen dat ik straks, als dit allemaal doorgaat, met mijn gezinnetje in een piepklein woninkje terecht kom in een buurt waarin ik niet wil wonen. Dat is het effect van uw maatregel, minister Donner. Verder hebt u dus gewoon broddelwerk geleverd. Wilt u nu tot de kern komen en zeggen: ik neem dit terug en ik ga het geheel overzien? Vervolgens zullen wij in de Kamer een debat voeren over de vraag wat nodig is om goede en betaalbare woningen in Nederland te creëren. Ik neem aan dat dit nog steeds het doel is, ook van de minister?

Minister **Donner**: Ik meen dat iedereen erop heeft gewezen dat deze maatregel op bestaande huurders geen effect zal hebben. Er zal pas een effect zijn als mensen naar een andere woning verhuizen. De heer Jansen heeft inderdaad tijdens het debat over het energielabel geprobeerd een dreigende situatie te schetsen. Hij zei dat het label ertoe zou leiden dat het grootste deel van de woningen boven de liberalisatiegrens komt. Toen wij over het energielabel spraken, hebben alle partijen, ook de Woonbond en Aedes, gezegd dat dit ook nu al zou kunnen gebeuren, ook zonder de 25 puntenmaatregel en zonder het energielabel. Dat hebben zij gezegd mede

op basis van de werkelijkheid die ik zojuist schetste. De huren zouden dus ook nu al kunnen worden verhoogd, maar dat gebeurt niet. Bij het debat over het energielabel was dat een conclusie die stond, in ieder geval voor de Kamer. Het voorstel dat nu voorligt, gaat over precies hetzelfde systeem, namelijk over het woningwaarderingsstelsel. Het gaat ook over de vraag in hoeverre de huren werkelijk zullen worden aangepast en in hoeverre van de mogelijkheid voor huurverhoging gebruik zal worden gemaakt als de maximale huur wordt gewijzigd. Mevrouw Karabulut heeft zelf enerzijds gewezen op het pamflet dat de SP heeft bekostigd, en anderzijds op een onderzoek waaruit blijkt dat als je het gaat vragen, je tot de conclusie moet komen dat er beperkt gebruik zal worden gemaakt van de mogelijkheid om de huurverhoging door te voeren.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Ja, ik laat het pamflet nog maar eens zien.

Minister **Donner**: Ik ken de SP-producten. Dit voorstel berust dus op dezelfde argumenten, namelijk de argumenten die in ieder geval de heer Monasch tijdens een ander debat wel hebben overtuigd, maar dat nu niet doen.

De heer **Monasch** (PvdA): Voorzitter. De minister heeft mij nu tot drie keer toe uitgelokt. Ik heb het steeds laten passeren, maar wil hierop nu reageren.

De **voorzitter**: Nee, mijnheer Monasch, daarvoor krijgt u straks echt de gelegenheid. Eerst maakt mevrouw Karabulut haar interruptie af.

Mevrouw **Karabulut** (SP): De minister ontkracht hiermee ook de tweede doelstelling in het regeerakkoord, namelijk het op gang brengen van de doorstroming. Hij zei zelf al dat de maatregel alleen effect zal hebben op nieuwe huurders. Denkt de minister echt dat huurders straks nog zullen verhuizen, ook de huurders die misschien naar een kleinere woning willen? Ook daarom slaat deze maatregel nergens op. Er zijn wachtlijsten, minister! En er is woningnood! U weet dat misschien niet. Er zijn heel veel mensen op zoek naar een woning. Straks zal een gezin dat op zoek is naar een woning, in een kleinere of slechtere woning komen te wonen. Kinderen zullen hun huiswerk niet meer kunnen maken. Dat is het gevolg van deze maatregel. Dat moet de minister erkennen en dat blijkt nu al uit de berekeningen.

Minister **Donner**: Deze argumentatie van mevrouw Karabulut is gebaseerd op een papieren werkelijkheid.

Mevrouw **Karabulut** (SP): De minister is waarschijnlijk nog nooit in Amsterdam-West geweest!

Minister **Donner**: Gebouwen kunnen worden aangeboden volgens het puntenstelsel. Er is inderdaad in een aantal regio's sprake van schaarste. De oorzaak daarvan is echter onder andere dat er te weinig wordt geïnvesteerd in deze woningen. Niet met iedere maatregel die het kabinet neemt, kunnen tegelijkertijd alle doelstellingen worden gerealiseerd. De 25 puntenmaatregel is meer in het bijzonder gericht op het verruimen van de investeringsmogelijkheden. De maatregel zal een gunstig effect hebben op de investeringen, omdat het hiermee aantrekkelijk wordt om te investeren in woningen waarvan de huur meer in overeenstemming is met de kwaliteit van de woning. Andere maatregelen van het kabinet, zoals de maatregel om de huren voor mensen met een inkomen dat hoger is dan € 43 000 met 5% extra te verhogen, zijn meer gericht op de vraag hoe binnen een bepaald inkomenssegment de doorstroming kan worden bevorderd. Mevrouw Karabulut heeft het over een huurexplosie. Al vijf

jaar kan de algemene huurverhoging niet méér zijn dan de stijging van de index. Zelden in de geschiedenis van de Nederlandse volkshuisvesting heeft een periode waarvoor dit gold, langer geduurd. Dat is een van de problemen die op de woningmarkt een rol spelen. Hierdoor wordt het namelijk steeds minder aantrekkelijk om te investeren in woningbouw. Dat is het gevolg van deze maatregelen. Ik beweer niet dat precies deze 25 puntenmaatregel de doorstroming bevordert. De maatregel zal hieraan bijdragen. Immers, bij een wisseling zullen nieuwe huurders worden geconfronteerd met een huur die beter overeenstemt met de kwaliteit van de woning. Maatregelen die gericht zijn op het inkomen, zoals de maatregel voor 5% huurverhoging voor huurders met een inkomen dat hoger is dan € 43 000, zullen meer geschikt zijn om het scheefwonen tegen te gaan.

Ik kom nu op de alternatieven die zijn genoemd.

De **voorzitter**: Voordat de minister daarop ingaat, wil de heer Monasch nog een persoonlijk feit melden. Dat heeft de minister zelf uitgelokt. Ook mevrouw Voortman wil interrumperen. Het woord is aan de heer Monasch.

De heer **Monasch** (PvdA): Het heeft mij wat verbaasd dat de minister mij tot drie keer toe heeft geprobeerd uit te lokken. Hij weet dat wij hem hebben gesteund in het debat over het energielabel, omdat die maatregel ook zou leiden tot een verlaging van de energielasten voor de huurders. Misschien is het raadzaam voor een minister die zelf niet beschikt over meerderheden in zijn coalitie, om wat prudenter om te gaan met oppositiepartijen die hem constructief tegemoet treden.

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks): Over precies hetzelfde punt wil ik ook een opmerking maken. Wat de minister hier doet, is voor ons erg leerzaam. Ik zou wensen dat hij meer gebruik zou maken van de uitgestoken handen. In plaats daarvan is het blijkbaar nodig om tussen de regels door ons op deze manier aan te vallen. Ik vind dat jammer.

Minister **Donner**: Het was zeker niet mijn bedoeling dat mijn woorden op deze wijze zouden worden opgevat. Ik ging slechts in op de argumenten die werden ingebracht. Het is zeker niet de bedoeling om aan te vallen, want ik weet hoezeer ik ook ben aangewezen op de constructieve medewerking van alle partijen bij het oplossen van de problemen op de woningmarkt. Dit zijn geen problemen van meerderheden of minderheden, maar dit zijn algemene problemen.

Ik kom op de alternatieven waarop is gewezen. Ik ben mij ervan bewust dat er alternatieven zijn waarbij enerzijds de huur sterker stijgt dan in het coalitieakkoord staat. De huren kunnen dan sterker stijgen dan de indexering. Daardoor zal de algemene ruimte voor corporaties groter worden en zullen de inkomsten stijgen. Anderzijds worden hiermee de mogelijkheden niet verruimd om juist in schaarstegebieden de huurprijzen aan te passen aan de kwaliteit van de woningen. Die blokkade blijft bij de alternatieven bestaan. Zij leiden dus wel tot een algemene stijging van de huren, maar bij harmonisatie zullen de prijzen minder stijgen dan bij de 25 puntenmaatregel. Bovendien blijft het knelpunt het egard tussen enerzijds de kwaliteit van woningen en anderzijds de aanpassing van de huur aan de kwaliteit bij mutatie. Die aanpassing zal bij de alternatieven minder zijn. Dat zal vermoedelijk een dempende werking hebben op de investeringen. Een algemene huurverhoging zal inderdaad de overgangen minder belasten, maar vooral effect hebben op de algemene huurinkomsten. Er is dan echter minder effect op het punt van de huurharmonisatie. Op die afweging heb ik mij gebaseerd en deze afweging is ook in het regeerakkoord gemaakt. Wij moeten echter niet bij elke afzonderlijke maatregel het beleid als geheel aanpakken. Ik ben mij

ervan bewust dat er andere beleidsmogelijkheden zijn als er andere keuzes worden gemaakt. Dit voorstel berust echter op zijn beurt ook op een aantal coherente beleidsaannames.

De heer **Van Bochove** (CDA): Ook nu al wordt in het woningwaarderingstelsel met omgevingspunten gewerkt. Is de minister het met mij eens dat eventuele alternatieven mede bezien zouden moeten worden in het licht van een modernisering van het woningwaarderingstelsel in brede zin? Dan zou je namelijk wel de slag kunnen maken in overeenstemming met het regeerakkoord.

Minister **Donner**: Als wij spreken over de woonvisie, zullen wij enerzijds moeten constateren dat wij in de afgelopen jaren veel van de doelen van het volkshuisvestingsbeleid hebben bereikt. Er zijn woningen van goede kwaliteit. Anderzijds is het probleem ontstaan dat de verdeling van woningen steeds meer via regels moet worden georganiseerd. Bij tal van aspecten van het woningwaarderingstelsel zou je de vraag kunnen stellen: moeten wij dit niet helemaal andersom doen? Discussies daarover zullen echter doorgaans geruime tijd vergen. Ik wil vasthouden aan het uitgangspunt in het regeerakkoord om de huren, in ieder geval die in het middensegment, niet meer te verhogen dan de index. Dat moeten wij zeker doen in deze periode waarin wij aan alle kanten worden geconfronteerd met verhogingen. Als ik echter vasthoud aan dat uitgangspunt, moet ik op een andere wijze ruimte vinden voor investeringen en voor mogelijkheden om het scheefwonen tegen te gaan. Dit is dus niet zomaar een maatregel. Deze maatregel is weloverwogen aan de Kamer voorgelegd. Zij maakt deel uit van de aanpak van de problematiek. De maatregel sluit naar mijn mening aan bij de uitgangspunten van het regeerakkoord. Je kunt echter ook net weer andere maatregelen in het regeerakkoord lezen. Daarin worden inderdaad meer bepaalde gebieden aangewezen. Op die manier wordt de overheid verantwoordelijk gemaakt voor het beantwoorden van de vraag wat precies een schaarstegebied is, en vervolgens voor het eventueel aanbrengen van een koppeling met de WOZ-waarde. Dat is mogelijk. Dat heb ik ook in de antwoorden geschreven. Alternatieven zijn denkbaar. De vraag is echter of het resultaat van de alternatieven fundamenteel anders is dan het resultaat van de maatregel die nu wordt voorgesteld. Raken wij met de alternatieven niet verder van huis, doordat wij nóg gedetailleerder in de woningmarkt moeten ingrijpen? De gevolgen daarvan moeten wij vervolgens wellicht met nog meer nieuwe regels onderdrukken. Dit is net een ballonnetje; als je aan de ene kant drukt, krijg je een bult aan de andere kant. Dat is dus de achtergrond van de voorliggende voorstellen. De vragen van de heer Verhoeven over het scheefwonen heb ik eigenlijk al beantwoord. Vooral de 5%-maatregel is gericht op het scheefwonen. De heer Verhoeven vroeg ook wat de gevolgen van de maatregel zullen zijn voor de corporaties. Het effect zal zijn dat de inkomsten van de corporaties stijgen. Ik zei al dat de Kamer binnenkort het rapport van het Centraal Fonds Volkshuisvesting zal ontvangen. Daarin staan de resultaten van de doorrekening van de effecten van de verschillende maatregelen. Ik ben het eens met de inschatting van de heer Verhoeven dat met de 25 puntenmaatregel niet bij uitstek het scheefwonen wordt aangepakt. Het is een onderdeel van de maatregelen om de investeringsruimte te vergroten.

De heer Verhoeven vroeg ten slotte naar de gevolgen voor studentenwoningen. In de eerste plaats is van belang dat het woningwaarderingstelsel niet geldt voor onzelfstandige woonruimte. Dat stelsel geldt dus niet voor studentenkamers. Het geldt wel voor zelfstandige woningen, dus eventueel ook voor zelfstandige studentenhuysvesting. Waar deze maatregel dus voor studentenhuysvesting wordt doorgevoerd, biedt hij juist ook op dit vlak ruimte voor investeringen. In een eerder debat is



geconstateerd dat er te weinig studentenwoningen zijn. Dat probleem lossen wij niet op door de ontwikkeling van de huren tegen te houden van studentenwoningen waarvan de kwaliteit zo'n ontwikkeling rechtvaardigt. Mevrouw De Boer heeft vooral gevraagd naar het effect. Ik heb gezegd dat dit voorstel mede berust op de inschatting dat het effect ongeveer hetzelfde zal zijn als het effect van alternatieven.

Tegen de heer Monasch heb ik al gezegd waarop de aannames van dit voorstel berusten. Ik heb ook al gezegd waarop de conclusie berust over het effect op de huursubsidie, namelijk dat dit zal leiden tot ongeveer 7 mln. meer lasten bij de huursubsidie.

Mevrouw Karabulut heeft gesteld dat door de huurstijging een groter deel van de woningen geliberaliseerd zal kunnen worden. Wij hebben al eerder geconstateerd dat dit op papier inderdaad mogelijk is. Ook is al gezegd dat dit nu al mogelijk is, maar dat het toch niet gebeurt. Er zijn geen bijzondere redenen om te veronderstellen dat dit straks wél zal gebeuren. Verder vroeg mevrouw Karabulut of deze huurstijging zal leiden tot tweedeling en segregatie. Iedere uitvoering van deze maatregel zal ertoe leiden dat de huur van sommige woningen omhoog kan vanwege de kwaliteit van de woning, terwijl de huur van andere woningen niet zal stijgen. Als wij alle huren op hetzelfde niveau willen houden, zijn daarvoor twee mogelijkheden. De ene mogelijkheid is dat ik mensen met een laag inkomen een subsidie geef om elders te kunnen wonen. De andere mogelijkheid is dat ik het scheefwonen handhaaf, waardoor mensen met een hoger inkomen kunnen blijven wonen in buurten waar zij anders niet zouden wonen. De enige manier waarop je segregatie kunt tegengaan, is gemengd bouwen in wijken. Daarop is het volkshuisvestingsbeleid al lang gericht. Wij moeten in wijken niet allemaal dezelfde woningen bouwen. Verder zullen ongetwijfeld gemeenten en woningbouwcorporaties met elkaar overleggen over de vraag op welke manier deze en andere maatregelen binnen het eigen gebied het beste kunnen worden ingevuld. Ik ben al ingegaan op de opmerkingen van mevrouw Karabulut over een huurexplosie. Ook ben ik al ingegaan op de alternatieve voorstellen waarover de heer Van Bochove en mevrouw Voortman hebben gesproken. Wat is nu mijn conclusie, gehoord de verschillende opmerkingen van de Kamerleden? Die conclusie kan worden aangetroffen in het Bijbelboek Daniël. Daarin wordt verteld dat een hand op de muur schreef: Mene mene tek el ufarsin. Ik zal, gehoord de opmerkingen die zijn gemaakt, bezien op welke manier ik daarop zal reageren, waarbij ik ook de doelstelling die ik met de maatregel beoog in de gaten houd. Ik zal de Kamer op zo kort mogelijke termijn laten weten tot welke wijzigingen dat voor mij leidt, of ik zal de Kamer een brief schrijven over de manier waarop wij eventueel verder gaan. Het betreft hierbij een maatregel die is voorgehangen. Dat is onderdeel van de procedure.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Dit betekent dus dat deze maatregel voorlopig wordt opgeschort. De maatregel zal in ieder geval niet op deze manier per 1 juli ingaan. De minister zal opnieuw naar de Kamer komen omdat hij een probleem heeft met het CDA en de PVV. Hij heeft dus sowieso geen meerderheid. Hij zal de Kamer laten weten hoe hij het voorstel mogelijk wil aanpassen. Wanneer zal de Kamer dit van de minister horen?

Minister **Donner**: Ik doe dit niet omdat ik een probleem heb met het CDA en de PVV, maar omdat ik naar de opmerkingen van de Kamerleden heb geluisterd. Ik kom daarom tot de conclusie die ik heb geformuleerd. Omdat hierop termijnen zitten, is het de bedoeling om dit de Kamer zo snel mogelijk te laten weten. Het zal niet volgende week gebeuren, maar ik hoop dat het in ieder geval in de eerste week van juni zal zijn gebeurd.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Bij het antwoorden op mijn vragen zei de minister dat het aantal woningen dat zou worden geliberaliseerd wel mee

zou vallen, omdat de huren nu ook niet worden verhoogd. Eerder verwees de minister echter naar een artikel in Trouw over het onderzoek van corporaties. Daarin zeggen zij dat dit straks minder zal opgaan, omdat er ook nog een heffing boven hun hoofd hangt. Volgens mij is wat de minister beweert dus niet correct. Als het volgens hem wel correct is, hoor ik graag de onderbouwing.

Minister **Donner**: Ik heb al vaker gezegd dat de Kamer binnenkort de rapportage van het Centraal Fonds Volkshuisvesting zal ontvangen. Daarin worden de effecten van de verschillende maatregelen van het kabinet doorgerekend en zal worden ingegaan op de ruimte die daardoor ontstaat.

Mevrouw **Karabulut** (SP): De minister weet dit dus niet en de Kamer zal de informatie nog krijgen.

De **voorzitter**: Nadat de minister zijn conclusie heeft getrokken, willen de Kamerleden wellicht ook hun conclusie trekken. Daarvoor houden wij een korte tweede termijn. Het woord is aan de heer Lucassen van de PVV.

De heer **Lucassen** (PVV): Voorzitter. Ik dank de minister voor zijn beantwoording en voor de conclusie dat er nog wat moet worden geslepen aan dit voorstel. Wij zien het nieuwe voorstel met grote belangstelling tegemoet.

Mevrouw **De Boer** (VVD): Voorzitter. Ik hecht eraan te benadrukken dat ook ik vind dat er sociale woningbouw moet blijven, zeker voor de doelgroep die geen woning kan betalen. Dat zeg ik ook de vrienden ter linkerkant. De helft van de woningen in de gemeente Amsterdam valt echter onder sociale woningbouw. Dat doet geen recht aan de samenstelling van de bevolking aldaar. Het scheefwonen moet worden aangepakt. Dat is voor mijn fractie erg belangrijk en moet voorop staan. Wij willen daarmee investeringen uitlokken in nieuwbouw, en bijvoorbeeld in verbouw van leegstaande kantoorpanden. Er moet echter ook worden geïnvesteerd in bestaande woningen. Dat streven zou de vrienden ter linkerkant ook gunstig moeten stemmen. Er is op dit moment immers sprake van achterstallig onderhoud. Soms moeten eigenaren van panden in Amsterdam zelfs meer o.z.b. betalen dan de huur die zij ontvangen. Dit zijn schrijnende gevallen. Hoe eerlijk is dit, mijnheer Monasch? Spoed is nodig. Deze maatregelen moeten zo snel mogelijk worden genomen. In het regeerakkoord wordt 1 juli genoemd. Is die termijn nog haalbaar? Als dat niet het geval is, moeten de maatregelen in ieder geval op de kortst mogelijke termijn worden genomen.

De heer **Monasch** (PvdA): Voorzitter. Ik lees in de stukken dat de minister de uitgangspunten van het bestuur van Amsterdam omarmt over de ongedeelde stad. Misschien moet mevrouw De Boer daarom eens met de minister gaan praten over het beleid van Amsterdam. Ik ben blij dat de minister het standpunt heeft ingenomen dat hij aan het einde van zijn termijn verwoordde. Een wijs man bouwt zijn beleid niet op drijfzand, maar zoekt daarvoor een stevige basis. Daarbij horen onder andere ramingen. Ik waardeer het dat de minister dat inziet. Mijn fractie benadrukt nogmaals dat zij van harte bereid is – ik mag nog zeven keer over het energielabel beginnen – om constructief mee te werken aan het openbreken van de woonmarkt. Op dit moment geldt voor de meeste mensen: blijf zitten waar je zit en verroer je niet. Mensen verhuizen niet meer om financiële redenen, of omdat zij bang zijn dat zij in een woning terecht komen met minder kwaliteit waarvoor zij veel meer moeten betalen. Uit die situatie moeten wij weg zien te komen.

Eén punt is nog onvoldoende aan de orde geweest. De minister gaat uit van een toename van 7 mln. van het budget voor de huurtoeslag. Op de vragen die ik hierover heb gesteld, is de minister slechts voor een deel ingegaan. Hij neemt aan dat hierbij alleen woningen een rol spelen die nu al een huur hebben die 90% of meer bedraagt van de maximale huur. De minister gaat er ook van uit dat slechts 35% van de huurders van die woningen recht heeft op huurtoeslag. Dat staat allemaal in de stukken. De minister heeft daarmee bewust de groep heel klein gehouden. Dat is logisch, want daardoor heeft hij een minder moeilijke boodschap voor de minister van Financiën. Die kan hij zeggen dat het allemaal wel meevalt. De groep die een mogelijke toename van de huurtoeslag zal veroorzaken, heeft de minister dus heel klein gehouden. Ik vraag mij af of dat reëel is. Wordt hier niet de bekende «camel's nose» ontwikkeld? Is deze berekening wel juist? En zelfs als het slechts om 7 mln. gaat, zal dat geld gevonden moeten worden binnen het budget van de huurtoeslag. Zo zijn de begrotingsregels van het kabinet. Betekent dit dus, dat er zal moeten worden bezuinigd op de huidige uitkeringen van huurtoeslag?

Mevrouw **Karabulut** (SP): Voorzitter. Ik dank de minister voor het feit dat hij zo onder de indruk is geweest van onze actieposters en dat hij zich zo veel van deze actie aantrekt dat hij zijn plannen wil herzien. Ik realiseer mij echter terdege dat dit nog maar het begin is van de actie. Hij wil namelijk de mooiste plekje reserveren voor de rijken, en de armen verbannen naar weet ik veel waarheen. Daar zullen wij ons uiteraard niet bij neerleggen. De SP en de huurders laten zich niet «bedonneren». De minister is wel eerlijk geweest. Hij zei: het gaat niet om doorstroming of om het oplossen van een probleem, maar om cash, om het binnenhalen van geld. Door huurders te pesten, legt de minister de rekening van de crisis bij hen neer. De SP en al haar bondgenoten zullen er alles aan doen om ervoor te zorgen dat deze slechte plannen en toekomstige slechte plannen in de prullenbak terecht komen. Vandaag hebben wij echter een mooi resultaat behaald.

De heer **Van Bochove** (CDA): Voorzitter. Ik dank de minister voor zijn antwoord. Ik heb daar uiteraard met belangstelling naar geluisterd, vooral naar zijn conclusie. Op zijn inbreng tot aan de eindconclusie had ik wel een paar opmerkingen kunnen maken. Zijn conclusie stelt mij echter voorlopig tevreden. Ik wacht de nieuwe voorstellen af.

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks): Voorzitter. Inderdaad is er sprake van een verschil tussen enerzijds de conclusie en anderzijds de inbreng van de minister voordat hij die conclusie uitsprak. Het is dus nog maar de vraag waarmee de minister terugkomt naar de Kamer. Ik vraag hem daarbij uitgebreid in te gaan op de alternatieven. Daarop heeft hij nu marginaal gereageerd. Hij is overigens in het geheel niet ingegaan op Huren op Maat. Biedt dat misschien een oplossing? Ik vraag hem dus of hij in zijn nadere beschouwingen op dit voorstel wil ingaan op zowel het alternatief van de Woonbond als op Huren op Maat.

Minister **Donner**: Voorzitter. De inbreng van de heer Monasch over de 7 mln. extra voor de huursubsidie berust op een verkeerde perceptie van wat nu al in de ramingen is opgenomen. Ik houd rekening met het deel van de woningen waarvan de huur binnen de 10% van de maximumhuur ligt. Voor alle andere woningen valt de stijging binnen de ruimte die er nu al is. Daarmee is in de raming al rekening gehouden. Het gaat dus om wat meer is dan waarmee nu al in de ramingen rekening is gehouden. Daarom is de berekening wel juist. Er is dus niet voor gekozen om dit bedrag bewust heel laag te houden.

De heer **Monasch** (PvdA): Ik heb ook gevraagd of dit bedrag van 7 mln. leidt tot bezuinigingen op de bestaande uitkeringen.

Minister **Donner**: In de systematiek van de huursubsidie gaat het inderdaad om totale bedragen. In de ramingen heeft de vorige minister van Binnenlandse Zaken al aangekondigd dat er een aanpassing nodig zal zijn van de huursubsidie. Met die erfenis zit ik opgezadeld. Dit zal dus moeten worden meegenomen.

De heer **Monasch** (PvdA): Kortom, dit bedrag wordt opgebracht door een bezuiniging op de huidige uitkeringen van de huurtoeslag.

Minister **Donner**: Ja, zo is de systematiek.

In reactie op de inbreng van mevrouw Karabulut zeg ik dat investeringen onder andere achterblijven omdat ook de rendementen van woningen achterblijven. Dat kan ik alleen maar oplossen door, als de kwaliteit van de woningen het rechtvaardigt, die mee te geven. Dat betekent niet dat de crisis wordt opgelost over de ruggen van huurders. Het algemene beeld is onderdeel van de aanpak van de woningmarkt. Ik weet dat mevrouw Karabulut graag onmiddellijk de hypotheekrenteaftrek in de discussie betreft. De vraag op welke wijze de hypotheekrenteaftrek de huidige situatie verstoort, maakt onderdeel uit van de bredere discussie in de woonvisie. Maar ook daarin is maar één conclusie mogelijk: als wij niet voor een algemene huurverhoging kiezen, moeten wij zoeken naar andere manieren om ruimte te scheppen. Voor een algemene huurverhoging pleitte mevrouw Karabulut eigenlijk door te pleiten voor de voorstellen van de Woonbond.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Ik wil geen vraag stellen, maar even iets rechtzetten. De minister doet nu alsof deze 25 puntenmaatregel is gekoppeld aan de kwaliteit van woningen. Die kwaliteit speelt hierbij helemaal geen rol. Iedere woning krijgt 25 punten extra. Bij mutatie kunnen alle woningen € 125 duurder worden. Dit is dus gewoon een broodjeaapverhaal.

Verder stelt de minister dat er financiële problemen zijn, dat de huizen financieel niet rendabel zijn enzovoorts. Dit gaat over primaire zaken. Wonen is een grondrecht van ons allemaal. Deze zaken moeten wij daarom niet alleen maar aan de markt overlaten. Omdat de minister wil doorgaan met het stimuleren van de marktwerking zullen, als deze plannen worden doorgezet, de huren voor veel mensen stijgen. Het gaat daarbij om mensen die toch al een heel groot deel van hun inkomen aan de huur zien opgaan. De huizenbezitters, met name de villabezitters, laat de minister echter buiten schot. Zo kan de minister de plannen ook bekijken, maar dat is niet de politiek die hij voorstaat. Zo is het toch, minister?

Minister **Donner**: Mevrouw Karabulut schetst het juist. Op papier zou wat zij zegt kunnen gebeuren. Uit de ervaring blijkt nu al dat die papieren werkelijkheid niet strookt met de echte werkelijkheid. Ik heb als minister te maken met de echte werkelijkheid, niet met een papieren werkelijkheid waarop mevrouw Karabulut haar voorstellen bouwt.

Mevrouw Voortman vroeg nog aandacht voor Huren op Maat. Ik heb, meen ik, al eerder gezegd dat het CFV daarover gaat adviseren. Op dat advies moet ik sowieso wachten. Ik kan niet alles op alles laten wachten.