

Vergaderjaar 2016–2017

**27 926**

**Huurbeleid**

**Nr. 274**

## **VERSLAG VAN EEN ALGEMEEN OVERLEG**

Vastgesteld 9 november 2016

De algemene commissie voor Wonen en Rijksdienst heeft op 26 oktober 2016 overleg gevoerd met de heer Blok, Minister voor Wonen en Rijksdienst, over:

- **de brief van de Minister voor Wonen en Rijksdienst d.d. 21 september 2016 met het afschrift van het antwoord op de vragen van een burger over passend toewijzen en vermogen;**
- **de brief van de Minister voor Wonen en Rijksdienst d.d. 20 september 2016 over de uitvoering van de motie van de leden Albert de Vries en Ronnes over maatwerkhuizen voor aangepaste woningen (Kamerstuk 32 847, nr. 278);**
- **de brief van de Minister voor Wonen en Rijksdienst d.d. 8 juli 2016 met nadere informatie over evaluatie en eventuele nul- en tussenmetingen Wet doorstroming huurmarkt 2015 (Kamerstuk 34 373, nr. 52);**
- **de brief van de Minister voor Wonen en Rijksdienst d.d. 7 juli 2016 over financiering van de geschillenbeslechting in de huursector (Kamerstuk 32 847, nr. 258);**
- **de brief van de Minister voor Wonen en Rijksdienst d.d. 6 juli 2016 over de evaluatie doeltreffendheid en effecten van de inkomensafhankelijke huurverhoging (Kamerstuk 27 926, nr. 265);**
- **de brief van de Minister voor Wonen en Rijksdienst d.d. 22 juni 2016 over de evaluatie uitvoering inkomensafhankelijke huurverhoging 2015 (Kamerstuk 27 926, nr. 263);**
- **de brief van de Minister voor Wonen en Rijksdienst d.d. 17 juni 2016 met de rapportage tijdelijke verhuur onder Leegstandwet en antikraak 2015 (Kamerstuk 33 436, nr. 43);**
- **de brief van de Minister voor Wonen en Rijksdienst d.d. 6 oktober 2016 met de uitkomsten van het onderzoek huurdersparticipatie (Kamerstuk 27 926, nr. 268).**

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

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

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

**Voorzitter: Van Vliet**  
**Griffier: Van der Leeden**

Aanwezig zijn vijf leden der Kamer, te weten: Bashir, Van der Linde, Ronnes, Van Vliet en Albert de Vries,

en de heer Blok, Minister voor Wonen en Rijksdienst.

Aanvang 10.02 uur.

**De voorzitter:**

Goedemorgen iedereen. Welkom aan de Minister en zijn ambtenaren en aan de mensen op de publieke tribune. Welkom ook aan de collega's uit de Kamer. Wij hebben drie uur de tijd voor dit algemeen overleg. Gezien het aantal deelnemers en de agenda is dat misschien nogal ruim. Ik wijs er met nadruk op dat wij die drie uur niet vol hoeven te maken. Houdt u zich gewoon aan uw eigen spreektekst, dan komt het goed.

Ik stel in eerste termijn een spreektijd voor van vijf minuten voor de leden van de Kamer, met twee onderlinge interrupties. De interrupties doen we in twee trappen, zoals u van mij gewend bent. Na de inbreng van de heer Bashir zal de fractie-Van Vliet nog een inbreng doen. Ik zal de voorzittershamer dan even aan collega Van der Linde geven.

Het woord is als eerste aan de heer Ronnes, die spreekt namens het CDA.

**De heer Ronnes (CDA):**

Voorzitter. Ik kom allereerst op de evaluatie en nulmeting van de Wet doorstroming huurmarkt 2015. We vinden de evaluatie erg belangrijk. Het gaat er immers om of de norm van vaste huurcontracten niet verschoven wordt naar de norm van tijdelijke contracten. Wij missen een beeld van het oneigenlijke gebruik en de nadelige effecten voor huurders. Wat gebeurt er bijvoorbeeld met huurders die simpelweg op straat gezet worden, omdat de huurperiode voorbij is? Kunnen we dit meenemen in een volgende evaluatie?

Uit een onderzoek naar de woonlasten blijkt dat het goedkoop scheefwonen, huurders met een inkomen boven de inkomensgrens die een corporatiewoning huren, steeds verder afneemt. We spreken hier ook wel over gedateerde gegevens. Recentelijk is de informatie over scheefwonen ook inzichtelijk geworden via de Lokale Monitor Wonen van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten, de Woonbond en de branchevereniging Aedes. Mij is ter ore gekomen dat de inkomensgrens die voor dit systeem gebruikt wordt, niet met de actualiteit overeenkomt. Dit betekent dat de gepresenteerde cijfers niet de werkelijkheid weergeven. Is de Minister hiervan op de hoogte? Is dit wel gewenste informatie? Op deze manier ontstaat er een grote interpretatie van cijfers, waardoor het nemen van beslissingen op lokaal niveau wellicht wat lastiger of niet effectief wordt. Dan kom ik op de inkomensgrens. Het Nibud heeft eerder deze week, of eind vorige week ...

**De voorzitter:**

Het is een beetje ongebruikelijk, maar de Minister heeft blijkbaar een zeer dringende opmerking.

**Minister Blok:**

Om de heer Ronnes goed te kunnen bedienen, heb ik een toelichting nodig op de vraag over de cijfers. Als ik het goed heb begrepen, verwees de heer Ronnes naar de publicatie van Aedes en de VNG. Ging zijn vraag over de daarin gebruikte cijfers?

De heer **Ronnes** (CDA):

Het gaat over de monitor die online is gezet, waardoor burgers kunnen zien hoe het zit met het scheefwonen in hun eigen regio, zowel wat het dure als het goedkope scheefwonen betreft. Het blijkt dat die cijfers niet aansluiten bij de cijfers die bekend zijn bij de corporaties. Er is een verschil tussen hetgeen gepresenteerd wordt en hetgeen in werkelijkheid het geval is. Dat lijkt ons geen gewenste situatie, omdat dit lokaal ook een heleboel verwarring met zich meebrengt. Als de Minister daar nu geen antwoord op kan geven, is dat prima, maar ik vraag hem om daar eens naar te kijken.

De **voorzitter**:

De Minister begrijpt denk ik in welke hoek dit zit. U vervolgt uw betoog.

De heer **Ronnes** (CDA):

Dan kom ik bij de suggestie van het Nibud om de inkomensgrens op te trekken. Wij denken dat dit zeker in schaarstegebieden zou kunnen helpen, maar we zijn erg benieuwd hoe de Minister tegen deze publicatie aankijkt. Ziet hij er ook iets in?

Dan kom ik bij de huurprijsbeoordeling van geliberaliseerde woningen. Recentelijk werd ik geconfronteerd met een situatie waarin sociale huurwoningen geliberaliseerd werden, maar waarin vervolgens de WOZ-waarde drastisch daalde. De huurders zien nu dat omliggende woningen in huurprijs dalen. Nieuwe huurders betalen een fors lagere huurprijs, maar de huurprijs van huurders die al lang in het complex wonen, is nog steeds heel hoog. Is het niet redelijk dat ook de huur van geliberaliseerde huurwoningen, en dan met name woningen die eigendom zijn van een corporatie, daalt als de marktwerking daartoe aanleiding geeft? Huurders hebben nu de mogelijkheid om tijdens het eerste halfjaar van het huurcontract de huurprijs te laten beoordelen. Waarom zit die beperking van zes maanden er bij die geliberaliseerde woningen in? Kunnen we niet bekijken wat het betekent als we die mogelijkheid permanent bieden? Dit geldt zeker voor corporaties. Corporaties hebben een maatschappelijke functie. We denken dat het eigendom van de corporatie zou moeten voldoen aan datgene wat de reële waarde vertegenwoordigt.

Het passend toewijzen van huisvesting aan ouderen die zorg nodig hebben, is nog steeds een probleem. De Minister wil dat deze mensen langer zelfstandig blijven wonen. Toekomstige bewoners met een klein inkomen maar met een vermogen uit de verkoop van bijvoorbeeld hun huis zouden toch gehuisvest moeten worden. We hebben al op vele momenten gediscussieerd met de Minister over dit onderwerp. Er zijn zelfs moties over aangenomen, die dus de steun hadden van een meerderheid van de Kamer. De Minister lijkt echter toch vast te houden aan zijn ingezette lijn. In de brief over de maatwerkuren van 20 september 2016 schrijft de Minister dat woningcorporaties de mogelijkheid hebben om voor dergelijke woningen een hogere huurprijs te vragen aan ouderen voor wie een hogere prijs geen beletsel is gezien hun inkomen. De dag erna schrijft de Minister echter dat mevrouw T. niet zo'n woning kan huren. De motivatie houdt kort in dat het lastig is voor de Belastingdienst om te toetsen op vermogen. Mogen wij niet verwachten dat wij een systematiek inrichten die ervoor zorgt dat de doelstellingen bewerkstelligd worden? Dat betekent dat mensen die een zorgwoning nodig hebben ook in een zorgwoning terecht komen. Mogen wij daar duidelijkheid over krijgen van de Minister? Wanneer kunnen wij een reactie verwachten op de door ons aangeleverde knelpunten in krimpgebieden bij het passend toewijzen?

Er is een prima onderzoek gedaan naar huurdersparticipatie. Wij delen de conclusies. Een zorgpunt is of huurdersorganisaties nu een volwaardige gesprekspartner zijn bij prestatieafspraken en als volwaardige partij aan

tafel zitten. Wij vragen ons ook af of het lukt om altijd de achterban van de huurdersorganisaties erbij te betrekken. Hoe kijkt de Minister daartegen aan?

Tot slot. We kregen een signaal dat de gemeente Venlo samen met de woningcorporaties met meerjarig subsidiëren de buurtbemiddeling in stand wil houden. Men geeft echter aan dat men tegengehouden wordt door voorschriften van het ministerie. Klopt dit? Is het inderdaad een probleem als corporaties uit welbegrepen eigenbelang buurtbemiddeling willen subsidiëren?

De heer **Albert de Vries** (PvdA):

Voorzitter. De Partij van de Arbeid blijft moeite houden met het ontbreken van maatwerk in de toepassing van passend toewijzen. Met name ouderen met vermogen, grote gezinnen en mensen met een ondersteuningsvraag ervaren de wijze waarop de regeling wordt toegepast als onrechtvaardig. Het argument dat het meetellen van vermogen in de uitvoering lastig is, overtuigt ons niet. Ook Aedes vindt het niet mee mogen tellen van vermogen onrechtvaardig. Het lijkt ons een mooie deal om Aedes hierin tegemoet te komen en tegelijkertijd af te spreken dat huishoudens met lage inkomens en zonder vermogen, maar wel een zorgindicatie, door middel van een lagere huur toegang krijgen tot een aangepaste of geclusterde woning met zorg en ondersteuning. Het verhaal dat deze specifieke woningen ook met voldoende kwaliteit onder de aftoppingsgrens te bouwen zijn, kan ik nergens bevestigd krijgen. In de huidige voorraad zijn ze er in ieder geval niet of nauwelijks. Nogmaals, het kan niet zo zijn dat mensen met lage inkomens aangewezen zijn op instuutzorg of op een enorme wachtlijst en dat alleen mensen met een hoger inkomen toegang hebben tot kleinschalige complexen en woningen met zorg.

Ook grotere gezinnen kunnen geen kant op. Grotere woningen hebben veelal een huur boven de aftoppingsgrens. Ik heb inmiddels meerdere voorbeelden van gezinnen die door te verhuizen op andere posten kunnen bezuinigen en daardoor per saldo goedkoper uit zijn. Wij vragen de Minister om met corporaties af te spreken dat grotere gezinnen standaard onder de 5%-uitzonderingsregel gebracht worden, zeker als hun vrij besteedbare inkomen daarmee gediend is.

Bij passend toewijzen blijft het een probleem dat alleen naar de huur wordt gekeken en niet naar de totale woonlasten. Passend toewijzen is bedacht om te voorkomen dat huishoudens een te hoog percentage van hun inkomen aan wonen moeten betalen. De energierekening speelt daarin uiteraard een voorname rol. Door niet naar woonlasten te kijken, is passend toewijzen lang niet altijd effectief. Het niet meewegen van de energielasten is ook een rem op verduurzaming van de woningvoorraad. De Partij van de Arbeid vindt het tijd dat de Minister de opvattingen van de Kamer, die meerdere keren zijn uitgesproken, op deze punten serieus gaat nemen.

Wij hebben enkele vragen over het plan van aanpak voor de evaluatie voor de Wet doorstroming huurmarkt 2015. De Partij van de Arbeid is zeer beducht voor het gebruik van tijdelijke huurcontracten als een proefperiode. De Minister respecteert die opvatting en hij zal de Kamer hierover informeren via tussenmetingen. Heeft de Minister er echter al een beeld van hoe hij daar zicht op kan krijgen? Welke sanctiemogelijkheden kunnen er ingezet worden tegen de betreffende verhuurder?

Dat mensen met een laag inkomen in een te dure woning wonen, blijkt een veel groter probleem te zijn dan het omgekeerde, mensen met een relatief hoog inkomen in een te goedkope woning. Wat de Partij van de Arbeid betreft stoppen we met het stigmatiseren van scheefwonders en richten we de aandacht nu vooral op de huishoudens die te duur wonen. De Minister wil het dure scheefwonen monitoren aan de hand van huurtoeslagbestanden. Daarmee blijft de dure scheefheid in de vrije

sector buiten beeld. Juist in die sector is sprake van de schrijnendste gevallen, met huishoudens die tot 70% van hun inkomen kwijt zijn aan wonen. Als mensen ouder zijn, kunnen ze echt geen kant op. Hoe denkt de Minister daar zicht op te krijgen?

Het Eerste Kamerlid Flierman van het CDA heeft de zorg van Kences (Kenniscentrum Studentenhuisvesting) ingebracht over de mogelijkheid voor de huurder om voor afloop van het tijdelijke contract op te zeggen. De studentenhuisvesters vrezen vooral inkomstenderving in het geval van buitenlandse studenten. De Partij van de Arbeid hecht echter zeer aan het recht tot opzegging van de huurder. Wellicht is voor buitenlandse studenten een maatwerkhuurcontract mogelijk, waarvan de duur gelijk is aan de duur van de cursus die ze volgen. Generieke oplossingen waarbij ook de rechten van andere huurders worden aangepast, zullen wij niet steunen.

Wij kunnen instemmen met het voorstel voor de financiering van de Huurcommissie, maar wij zouden heel graag zien dat bij ieder huurcontract standaard twee informatieverplichtingen aan de verhuurder worden opgelegd. Ten eerste een verplichting tot informatie over hoe de huur op basis van het woningwaarderingsstelsel is bepaald en ten tweede een verplichting tot informatie over de mogelijkheden van de huurder om de huur bij de Huurcommissie aan te vechten. Wij denken dat die duidelijkheid tot veel minder procedures kan leiden.

De evaluatie van de inkomensafhankelijke huurverhoging gaat hoofdzakelijk over de uitvoeringssystematiek. Wij vinden privacy daarin het belangrijkste punt. Is de Minister van mening dat privacy voldoende is gerespecteerd? Kan dat wellicht nog beter? Wij missen in de evaluatie een antwoord op de vragen of de betreffende huishoudens voldoende kansen hadden om te verhuizen naar een andere huurwoning en of zij een reële kans hadden op een koopwoning. Ook missen wij een analyse van de categorieën huishoudens die door de extra huurverhogingen in de knel zijn gekomen. De belangrijkste vraag blijft wat de Minister doet met de aangenomen motie waarin de regering wordt gevraagd om bij inkomensdaling ook evenredig huurverlaging toe te passen.

Wij zijn blij dat we hebben kunnen bewerkstelligen dat de inkomensafhankelijke huurverhogingen voor gepensioneerden en grote gezinnen zijn afgeschaft. De Partij van de Arbeid vindt een van de verworvenheden van de nieuwe Woningwet dat huurdersorganisaties een volwaardige positie hebben gekregen in het proces om tot prestatieafspraken te komen. Lang nog niet in alle gemeenten is er een van de corporaties onafhankelijke huurdersvereniging, die kan beschikken over voldoende financiële middelen om vrijwilligers zodanig te scholen dat zij over voldoende kennis, deskundigheid en vaardigheden beschikken. De Partij van de Arbeid hecht zeer aan de onafhankelijkheid van de huurdersverenigingen doordat zij in hun werkgebied namens alle huurders kunnen spreken: huurders van corporaties, maar ook huurders van particuliere verhuurders. Wij verzoeken de Minister om de onafhankelijkheid en de financiering van de huurdersvereniging te betrekken bij de in zijn brief aangekondigde verdere gesprekken.

De heer **Van der Linde** (VVD):

Voorzitter. De VVD heeft zich de afgelopen vier jaar met steun van veel andere partijen hard ingezet voor hervorming van de huurmarkt. Ik kom natuurlijk in de verleiding om nu vijf minuten lang te praten over het geweldige succes van deze coalitie en dit kabinet, maar dat hebben we vorige week al gedaan bij de begrotingsbehandeling. Het eindplaatje is helder: de woningmarkt functioneert eindelijk weer een beetje als een markt, met vraag en aanbod en een prijsmechanisme dat daartussen zit. Maar laten we eerlijk zijn: elke verandering in het stelsel betekent onrust voor huurders en verhuurders. Onrust is onvermijdelijk als je iets wilt

veranderen, maar het brengt wel de plicht met zich mee om te kijken of al die maatregelen ook hebben gewerkt.

Nu een paar van die evaluaties voorliggen, krijg je opnieuw de neiging om te praten over de successen van dit kabinet. Laat ik mij echter beperken tot een paar losse onderwerpen. Allereerst die inkomensafhankelijke huur. «Scheefwonen» is een rotwoord en als scheefwoner overtreed je geen enkele wet, maar met een wat hoger inkomen mag je wat de VVD betreft echt worden gestimuleerd om verder te kijken. Ik besef dat het niet leuk is om jaar op jaar een huurverhoging van inflatie plus 4% te krijgen, maar het is niet onredelijk. De huur wordt niet zomaar opgezegd. Je mag de tijd nemen om om je heen te kijken, maar er zit wel gewoon een prijskaartje aan. En het werkt: het aantal scheefwoners is met een kwart gedaald en dat effect zal groter worden naarmate het 4% op 4% op 4% wordt.

**De voorzitter:**

Ik ga u onderbreken. De heer De Vries wil u een vraag stellen op dit punt.

**De heer Albert de Vries (PvdA):**

Ik ben het met de heer Van der Linden eens dat het aantal scheefwoners, voorzover zij een te hoog inkomen zouden hebben voor de huur, daalt. Dat komt niet alleen door het beleid van dit kabinet, maar vooral doordat de inkomens gedaald zijn en de huren zijn gestegen. Ik hoor de heer Van der Linden niet praten over de mensen die helemaal klem zitten in een te dure woning met een laag inkomen. Natuurlijk kunnen die mensen verhuizen, maar er zijn oudere mensen die echt geen kant op kunnen. Ik wil nu wel eens weten wat de VVD vindt dat daarmee moet gebeuren.

**De heer Van der Linde (VVD):**

Wij hebben natuurlijk niet voor niets die passendheidstoets ingevoerd. Ik heb het wel vaker gezegd: die corporaties zijn er om mensen met een kleine portemonnee aan een betaalbare woning te helpen. Wat betreft de VVD gaan we die passendheidstoets blijvend toepassen en gaan we ook de grens voor sociale huur naar beneden duwen, zodat mensen echt onder de € 600 kunnen wonen. Wij zijn het volkomen met elkaar eens dat corporaties gewoon moeten bouwen en daarvoor geld hebben. Ik denk dat we in Den Haag dus alles hebben gedaan.

**De heer Albert de Vries (PvdA):**

Ik vind dat antwoord toch niet zo toereikend. Er zijn echt mensen die inmiddels 70% van hun inkomen kwijt zijn; dat is er niet één, maar dat zijn er echt honderden. Dat zijn vooral oudere mensen, die geen huis meer kunnen kopen. Zij komen ook niet een-twee-drie in aanmerking voor een ander huis bij de corporatie. Elk jaar hebben zij 5% of meer huurverhoging gekregen en zij kunnen dat gewoon niet meer bolwerken. Wat moeten we nou met die categorie mensen?

**De heer Van der Linde (VVD):**

Ik kan die berekening niet volgen. Als je een AOW'tje hebt, val je waarschijnlijk onder de huurtoeslaggrens. Ik snap niet hoe je dan 70% kwijt kunt zijn, tenzij je echt te groot woont.

**De heer Bashir (SP):**

Het is interessant om de coalitiepartners met elkaar te horen debatteren. Zij zijn natuurlijk beide verantwoordelijk voor alle ellende op de woningmarkt. Denk aan de gigantische huurverhogingen. De NRC checkte de feiten en het klopt: de huren zijn in de afgelopen jaren met 28,8% gestegen, sinds 2010. Wat vindt de heer Van der Linde van de gevolgen hiervan voor de gewone mensen? 28,8% is toch niet niks?

De heer **Van der Linde** (VVD):

Collega Bashir moet zijn huiswerk doen. Je komt niet op 28,8% als je door de hele markt kijkt. In het RIGO-rapport dat voorligt, lees ik het volgende: in 2015 bedroeg de gemiddelde huurstijging voor mensen met een middeninkomen 2,2%, van huurders met een hoger inkomen 3,6% en van mensen met een laag inkomen 1,8%. Zo kom je niet op 28,8%. Ik hoor dat percentage van 28,8 elk debat weer terug en elke keer halen we dat gewoon op de feiten onderuit. Ik hoor zelfs de fractievoorzitter van de SP bij de presentatie van het programma dat onzingetal noemen.

De heer **Bashir** (SP):

De NRC, een bijzonder gerenommeerd dagblad, heeft dat gewoon gecheckt. Als de VVD de krant had gelezen, dan had zij kunnen lezen dat wat ik heb gezegd, klopt. Die 28,8% klopt. De NRC heeft de feiten gecheckt en die kloppen. Als de VVD hier een beleid uitvoert waar zij achterstaat zonder de feiten te kennen, dan vind ik dat heel ernstig. Wij moeten hier debatten voeren op basis van feiten. De feiten zijn dat de huren gigantisch zijn gestegen. Mijn vraag was: wat vindt u nu van de gevolgen hiervan voor de gewone mensen die moeilijk rond kunnen komen? Een half miljoen mensen zijn de helft van hun inkomen kwijt aan huur, aan woonlasten.

De heer **Van der Linde** (VVD):

De heer Bashir is selectief aan het shoppen. Die 28,8% krijg je als je vijf jaar achter elkaar de maximale huurstijging krijgt. Dat is precies wat wij bedoeld hebben. Mensen met een hoog inkomen in een sociale huurwoning wilden wij extra aanslaan. Dat was de bedoeling.

De **voorzitter**:

Dat was de interruptie van de heer Bashir. Ik zie verder geen aanmeldingen voor vragen. De heer Van der Linde vervolgt zijn betoog.

De heer **Van der Linde** (VVD):

Ik zei al dat «scheefwonen» een rotwoord is, maar dat de aanpak ervan al met al niet onredelijk is. In dat verband verbaast het mij dat slechts 60% van de mensen met een hoog inkomen die gerichte huurverhoging krijgt. Het zou te duur en te bewerkelijk zijn, er zouden uitvoeringsproblemen zijn, er zouden principiële bezwaren zijn. Mag ik hieruit afleiden dat ten minste een derde van de corporaties geen enkele financiële noodzaak voelt om de huurverhoging toe te passen? Dezelfde vraag stel ik over de afstand tot de maximaal redelijke huur. We zitten nog steeds op 70%. Kan de Minister dat verklaren of heeft dat iets te maken met de gestegen WOZ-component in relatie tot de huursombenadering?

Twee of drie jaar geleden voerden wij nog een lastig debat met de Minister over de uitvoering van de inkomensafhankelijke huur en vooral dan over de onbedoelde privacyschendingen. Die waren snel opgelost. Aedes klaagt nu wel over de korte verwerkingstijd. De gegevens zijn pas half maart beschikbaar en dan is er nog maar een maand over. Kan de Minister hierop een reactie geven?

Ik kom te spreken over de Huurcommissie. Als je huurt in de sociale huur, verdien je bijna per definitie extra bescherming. Het is daarom van belang dat er goede, betaalbare en onafhankelijke geschilbeslechting bestaat. Die wordt geboden door de Huurcommissie. De kosten werden tot nu toe grotendeels betaald door BZK. Dat is echter niet houdbaar en niet in lijn met geschillenbeslechting in andere sectoren. Het betekent dat naast de al bestaande leges op termijn 12,5 miljoen wordt doorbelast aan verhuurders van sociale huurwoningen, naar rato van de WOZ-waarde. Ik heb bij eerdere debatten al aangegeven dat de VVD de verdeling van de leges tussen huurder en verhuurder buiten alle proporties vindt: € 25 tegen € 450. Dan gaat het vaak om een huurverhoging van een paar



tientjes per jaar. Dan is het nog maar 1 miljoen terwijl er nu nog eens 12,5 miljoen bijkomt aan platte heffing. Dat is een straf voor goede verhuurders, en de grote meerderheid van de verhuurders is volstrekt ter goeder trouw. Zo'n groot bedrag rechtvaardigt in mijn ogen ook dat we nog eens kritisch kijken naar de taken en de belasting van de Huurcommissie en dat de sector die ervoor betaalt, daarin mag meepraten. Kan de Minister ingaan op de volgende opties? 1. Een iets grotere bijdrage van huurders, dus niet € 25 per jaar maar bijvoorbeeld € 50, zodat we de overduidelijke zorggevallen eruit kunnen filteren. 2. Differentiatie in legeskosten voor recidivisten, zoals de Minister die zelf wil bekijken. Is dat administratief mogelijk? Maakt het aantal woningen nog verschil? Gaan huurders dan ook meer betalen als ze recidiveren? 3. Het uitsluiten of extra belasten van bepaalde groepen. Ik noem bijvoorbeeld studentenwoningen. We hebben het eerder gehad over al die eerstejaarsstudenten die na een vakje huurrecht meteen een interessant practicum gaan doen bij de Huurcommissie, als ik het me goed herinner inclusief de zoon van de Minister. Kunnen we daar niet een drempel voor opwerpen? 4. Conform het verkiezingsprogramma van de VVD: het uitsluiten van de puntentoets op geliberaliseerde woningen. Wie met zijn volle verstand kan huren voor € 800 of € 900 per maand, kan ook met zijn volle verstand beoordelen of die woning dat bedrag waard is.

**De voorzitter:**  
Wilt u afronden?

**De heer Van der Linde (VVD):**  
Ik heb nog een laatste opmerking over de motie-Ronnes/De Vries. Wij hebben de passendheidstoets weer ingevoerd om ervoor te zorgen dat mensen met een laag inkomen ook echt een betaalbare woning kunnen krijgen. Dat geldt natuurlijk net zozeer voor ouderen. Met de scheiding van wonen en zorg hebben we boven water gekregen wat een idiote kruissubsidies er zijn. Ik vind het knap lobbywerk van ActiZ om het verhaal zo te draaien dat je gaat geloven dat het in belang van de huurders is om meer te gaan betalen dan andere mensen. En dat voor de ouwe meuk die vaak in die markt te vinden is! Chapeau! Maar ik had niet gedacht dat mijn collega's zo gemakkelijk zouden zwichten voor zo'n verhaal.

**De voorzitter:**  
Er is nog een interruptie van de heer De Vries.

**De heer Albert de Vries (PvdA):**  
Dit stuit mij toch een beetje tegen de borst, want dit is echt een karikatuur van de werkelijkheid. Ik ben tien jaar wethouder geweest en heb geprobeerd om de institutionele zorg om te toveren tot extramurale zorg. Het is echt een feit dat de zorgwoningen met de benodigde voorzieningen en outillage niet goedkoper kunnen worden aangeboden dan tegen een bedrag dat zo ongeveer tegen de liberalisatiegrens aanligt. Het kan niet zo zijn dat mensen met de laagste inkomens dan geen toegang krijgen tot die woningen. Ik ben het ermee eens dat ook die mensen passend moeten worden gehuisvest, dus ik vraag telkenmale aan de Minister om met de verhuurders af te spreken dat zij er met maatwerkhuur voor zorgen dat die mensen ook betaalbaar kunnen wonen. Maar om het nu zo voor te stellen! Heeft de heer Van der Linde weleens onderzocht hoe het werkelijk gaat in die extramurale zorg?

**De heer Van der Linde (VVD):**  
Het antwoord op de laatste vraag is «ja». De praktijk is dat we aankijken tegen een voorraad ernstig verouderde zorgwoningen. Er is veel leegstand en er is ook sprake van veel te hoge boekwaarden. Er is gewoon nooit sprake geweest van afschrijving. Die problemen komen pas aan het

licht nu we wonen en zorg eindelijk hebben gescheiden. Dat betekent echter niet dat we dat vervolgens gaan afwentelen op de huurders.

De heer **Albert de Vries** (PvdA):

Dit bevestigt wederom dat de heer Van der Linde over heel andere dingen spreekt dan de Partij van de Arbeid. Deze problematiek doet zich voor bij de institutionele zorg. Het gaat om voormalige instituten die geëxtramuraliseerd worden. Ik vind dat eigenlijk helemaal geen goede oplossing. Je moet zorg dichtbij mensen brengen, in de buurten. Daar heb je nieuwe geclusterde voorzieningen voor nodig zodat mensen gewoon in hun eigen omgeving kunnen blijven wonen. Met name bij die categorie woningen, die echt een enorme verbetering van onze ouderenzorg inhouden, is de betaalbaarheid voor mensen met een laag inkomen ernstig in het geding.

De **voorzitter**:

Ten slotte, mijnheer Van der Linde. Het was niet echt een vraag, maar misschien wilt u een korte reactie geven.

De heer **Van der Linde** (VVD):

Ik heb geen vraag gehoord.

De heer **Ronnes** (CDA):

Ik moet zeggen dat ik toch met enige verbazing naar de heer Van der Linde heb zitten luisteren. Wij hebben het passend toewijzen gesteund. Dat heeft ook goede elementen. Daar hoeven we geen discussie over te voeren. Maar je ziet dat het op sommige plekken knelt. Wij moeten er met het passend toewijzen natuurlijk wel voor zorgen dat mensen passend gehuisvest worden. Er zijn mensen die buiten de boot dreigen te vallen. De heer Van der Linde sprak over ouwe meuk, over oude gebouwen die eigenlijk een forse renovatie nodig hebben of waarvoor nieuwbouw nodig is. Corporaties investeren daar niet in, omdat dat in de toekomst zware verliesposten zullen zijn. De gebouwen die ze moeten neerzetten, zijn namelijk duurder dan het bedrag aan huur dat de corporaties later kunnen vragen. Ik ga een heel eind mee met de gedachte van de heer Van der Linde dat de invoering van passend toewijzen noodzakelijk was, maar ik vraag hem wel om de pijnpunten op te pakken en er nadrukkelijk voor te zorgen dat mensen uiteindelijk toch een passende woning hebben.

De heer **Van der Linde** (VVD):

De heer Ronnes heeft gelijk: het knelt. Maar het knelt in de bedrijfsvoering en in de financiën. Dat gaan we toch niet op huurders afwentelen? Dan moeten we de sector saneren.

De heer **Ronnes** (CDA):

Dat is wat er nu juist gebeurt: het wordt op huurders afgewenteld, want huurders komen gewoon niet aan de bak.

De heer **Van der Linde** (VVD):

Wat is dan de strekking van uw motie? De strekking van die motie is toch dat de huurders uiteindelijk meer gaan betalen?

De **voorzitter**:

Nee, we gaan geen vraag- en antwoordspel doen. Het is niet de bedoeling dat er een vraag aan een interrumpant wordt gesteld. Het woord is aan de heer Bashir voor zijn inbreng in eerste termijn.

De heer **Bashir** (SP):

Voorzitter. Iedere keer dat ik de feiten op tafel leg, wordt dat ontkend. Er wordt gebagatelliseerd, er wordt gezegd: nee, dat is maar van toepassing op een heel kleine groep. NRC heeft de feiten gecheckt. En wat blijkt? Wat

ik zeg, klopt helemaal. De huren van woningcorporatiewoningen zijn sinds 2010 met 28,8% gestegen. Wie dat niet gelezen heeft, kan NRC erop naslaan.

Een van de redenen om tot een huurverhoging over te gaan, is de invoering van de inkomensafhankelijke huurverhoging. Mijn partij heeft zich vanaf het begin tegen deze huurverhoging verzet. Die is bedacht om er de verhuurderheffing van te kunnen betalen. Van de belofte dat het de doorstroming op gang zou brengen, is niet echt iets terechtgekomen. Ook de privacy van huurders is op het spel gezet. Mijn voorganger Jansen stelde al dat de Minister de wet had overtreden, omdat van 350.000 huishoudens onterecht inkomensgegevens waren verstrekt. We hebben nu, twee jaar later, de uitspraak van de rechter gezien. De vraag is dan: is alles nu wel in orde? Volgens mij is dat niet het geval, want de helft van alle verstrekte inkomensgegevens is nog steeds niet vernietigd. Hoe is dat mogelijk?

De inkomensafhankelijke huurverhoging is voor huurders en verhuurders na drie jaar nog steeds onduidelijk. Wat ons betreft, is er dan ook maar één oplossing: ermee stoppen! Waarom schaft het kabinet de inkomensafhankelijke huurverhoging niet af, zoals was beloofd in het regeerakkoord? Hoe reageert de Minister op de rechtszaak die de Woonbond aanspant om de 400 miljoen euro aan te veel betaalde huur terug te krijgen? De Woonbond grijpt in, daar waar de PvdA en de VVD de huurders uitknippen. Wat ons betreft zijn er dan ook grote complimenten voor de Woonbond. Als de Woonbond de rechtszaak wint, krijgen de corporaties dan ook de verhuurderheffing terug? Dat lijkt mij logisch. Wat betekent het voor de zaken die nu aan de orde zijn geweest bij de Huurcommissie? Kan de Minister daar ook alvast op ingaan?

Ik kom te spreken over de plannen die de Minister met de Huurcommissie heeft. Zoals ik al duidelijk maakte tijdens het debat over de begroting voor Wonen voor volgend jaar, vind ik het een slechte zaak om de onafhankelijkheid van de Huurcommissie op het spel te zetten. Iedereen kent het gezegde «wie betaalt, bepaalt», maar dat moet bij geschillen tussen huurders en verhuurders niet zo zijn. Wat ons betreft, komt er geen wetsvoorstel om de Huurcommissie te confronteren met bezuinigingen. Is de Minister bereid om toe te zeggen dat hij voor de belangen van huurders en verhuurders staat en afziet van zijn wetsvoorstel? Ik hoor hierop graag een reactie.

Een volgend punt is antikraak. De SP-fractie heeft keer op keer voorstellen gedaan om te stoppen met het mogelijk maken van het rechteloos huren. Die voorstellen zijn helaas verworpen, meestal dankzij de PvdA en de VVD. Eindelijk is op ons verzoek in beeld gebracht hoe vaak en hoe veel antikraak er is. Het meest bizarre is dat er nog steeds woningcorporaties zijn die gebruikmaken van de antikraakcontracten terwijl er een motie-Jansen is aangenomen waarin staat dat woningcorporaties dat niet meer mogen doen. Het dictum van deze motie van 20 maart 2013 (33 436, nr. 27) luidt: «verzoekt de regering, in overleg te gaan met de koepel van woningcorporaties, Aedes, opdat woningcorporaties waar het gaat om tijdelijke leegstand enkel werken met tijdelijke verhuurcontracten zoals gedefinieerd onder de Leegstandwet». Hoe verklaart de Minister dat woningcorporaties nog steeds de mogelijkheid openhouden om rechteloos te huren? Waarom staat de Minister rechteloos wonen nog steeds toe terwijl de Kamer duidelijk heeft gesteld dat huurcontracten de voorkeur hebben boven bruikleencontracten?

Tot slot de huurcheck. Nu kunnen huurders tot zes maanden na het tekenen van het huurcontract hun huurprijs laten checken. Als blijkt dat er minder dan 145 WWS-punten zijn, kan de huurprijs naar beneden. Dan kan die onder de liberalisatiegrens vastgesteld worden. De heer Ronnes stelde voor om die termijn voor huurders van woningen van woningcorporaties langer te maken. Wij zouden nog een stapje verder willen gaan. Wij zouden willen dat dit voor alle huurders mogelijk wordt. Niet alleen

huurders bij woningcorporaties kunnen hiermee geconfronteerd worden, maar ook huurders elders. Volgens mij zitten de meeste schrijnende gevallen ook elders. Is de Minister bereid om dit voor alle huurders mogelijk te maken, zodat zij hun recht kunnen halen?

**De voorzitter:**

Ik bedank de heer Bashir voor zijn inbreng die hij keurig binnen vijf minuten heeft afgerond. Ik geef de voorzittershamer even aan collega Van der Linde.

**Voorzitter: Van der Linde**

De heer **Van Vliet** (Van Vliet):

Voorzitter. Ik heb na de vragen van de collega's nog een paar kleine opmerkingen en vragen. Ten eerste bedank ik de Minister voor alle toegezonden stukken en ook voor de uitvoering van de aangenomen motie-Van Vliet, die eiste dat er inzicht zou worden gegeven in de cijfers over de doorstroming van de gereguleerde naar de geliberaliseerde sector. Dat is ook iets wat we blijvend moeten monitoren. Dank daarvoor. Ten aanzien van de financiering van de Huurcommissie kondigt de Minister een wetsvoorstel aan dat wij later dit jaar nog krijgen. Hij zegt dat er wordt gekeken naar de mogelijkheid om leges te differentiëren. Mijn vraag is of dat punt inderdaad in het te verwachten wetsvoorstel zit. Dat sluit dan min of meer aan bij de vraag van de heer Van der Linde. Een afrondende vraag op dit punt is hoe de Minister in twee kernzinnen de onafhankelijkheid van de Huurcommissie gaat waarborgen als er dadelijk een wetsvoorstel komt.

Over de evaluatie van de doeltreffendheid en de effecten van de inkomensafhankelijke huurverhoging lees ik letterlijk dat uit het evaluatieonderzoek nog geen causaal verband blijkt tussen de inkomensafhankelijke huurverhoging en de afname van het aandeel midden- en hogere inkomens. Wat hier staat, is eigenlijk nogal wat. Ik neem aan dat dit een kernpunt wordt in alle toekomstige evaluaties. Dat hoor ik graag bevestigd door de Minister. Als de uitkomst daarvan is dat het ook in de toekomst zo blijft, dan moeten we ons flink achter de oren krabben of we niet op de verkeerde weg zitten. Ik ben op zichzelf voorstander van de regeling zoals die nu in elkaar zit, maar ik wil wel strikt gemonitord hebben of die ook het beoogde effect heeft, zeker daar waar verhuurders zeggen dat huishoudens binnen de lokale woningmarkt niet snel een woning met de gewenste prijs-kwaliteitverhouding kunnen vinden in de koop- of vrije huursector. Als dat de hoofdoorzaak is dat de doorstroming niet werkt, dan trekken we dus aan de verkeerde kant van het touw. Graag hoor ik in de reactie van de Minister hoe hij dat in de toekomst gaat monitoren. Ik kom op de inkomensindicaties van de Belastingdienst en de vernietigingsplicht. In het rapport lees ik dat slechts een beperkt percentage van de verhuurders op de hoogte is van de voorwaarden. Een nog lager percentage van de verhuurders weet dat de inkomensindicaties uiteindelijk moeten worden vernietigd, maar dat ze nog maar voor een beperkt deel zijn vernietigd. Dan is de vraag natuurlijk hoe dat komt. Hier staat dat er is nagegaan waarom niet alle inkomensgegevens over 2013 en 2014 zijn vernietigd. De belangrijkste reden is dat daar geen prioriteit aan is gegeven door verhuurders. Dat vind ik een bizarre drogreden. Als er een verplichting is om ze te vernietigen, moet je ze vernietigen. Dan is er geen uitvlucht mogelijk.

Voorts is gebleken dat onbekendheid met de precieze regels een belangrijke reden is bij particuliere verhuurders. Ik zou zeggen: als verhuur je corebusiness is, moet je op de hoogte zijn van de regels en dan moet je ze ook naleven. Waar ze zelf een rol voor het Rijk zien – dat moet de verhuurders prikkels en herinneringen sturen – wil ik toch graag de zwaarste verantwoordelijkheid op het bord van de verhuurders leggen. Zij

moeten weten dat zij dit moeten doen. Hoe denkt de Minister over de verdeling van verantwoordelijkheden tussen verhuurders en het Rijk? Hoever moet het Rijk gaan om verhuurders achter hun broek te zitten? Duidelijk is dat ik de percentages te laag vind wat de verplichte vernietiging van gegevens betreft.

Voor de rapportage over de Leegstandswet en de tijdelijke verhuur onder de Leegstandswet wil ik wel hulde geven aan de Minister. Ik ben namelijk zelf ervaringsdeskundige en heb zo'n pand onder de Leegstandswet verhuurd. Ik moet u zeggen dat ik binnen een week de benodigde vergunning van de gemeente binnen had, en dat was ook een vertrouwensdocument voor de betreffende hypotheekbank erachter. In ieder geval in mijn geval werkt dat systeem uitstekend. Dat mag ook een keer gezegd worden.

Dan kom ik op de uitkomsten van het onderzoek naar de huurdersparticipatie. Daarover kan ik alleen zeggen: prachtig. Uit dat onderzoek komt naar voren dat de herziene Woningwet – op basis van de uitkomsten van de enquêtecommissie – in de ogen van betrokkenen de zeggenschap van huurders in de praktijk daadwerkelijk heeft vergroot. Er is meerwaarde. Huurdersorganisaties zijn tevreden over scholing, ondersteuning, faciliteiten en middelen en tevreden tot zeer tevreden over het overleg met de coöperatie en de toegenomen invloed. Dat vind ik prachtig. Ik houd zelf de vinger aan de pols of dat in de praktijk ook goed gaat, want we zien vaak dat huurdersorganisaties moeite hebben om zelf mensen te vinden.

Over de ontwikkelpunten die er nog zijn – begeleiding, training, werken aan vertrouwen – gaat de Minister met partijen in gesprek, lees ik. Dit najaar organiseert hij een symposium waar de respondenten worden uitgenodigd om verder door te spreken over de ontwikkeling van huurdersparticipatie. Ik zou eigenlijk willen vragen of ik daarvoor een uitnodiging mag ontvangen van de Minister.

Ten slotte het rapport Huurdersparticipatie in beeld. Bureau FRAEY heeft dat onderzocht. Eerst een inleidende vraag. Ik zie allerlei rapporten langskomen van bureaus als FRAEY, Cebeon en Companen. Hoe worden deze bureaus eigenlijk geselecteerd? Gebeurt dat op basis van een aanbesteding? Hoe komt zo'n bureau FRAEY – ik heb er nooit van gehoord, zeg ik eerlijk – nu aan een opdracht om zo'n rapport te schrijven? Mijn laatste vraag. Uit het rapport van FRAEY blijkt dat de vraag is gesteld of de lokale huurdersorganisaties zijn geraadpleegd. Van alle provincies steekt Limburg zeer negatief af, met 33,3%. Dat vind ik natuurlijk verschrikkelijk om te lezen. Mijn vraag is: hoe komt dit?

### **Voorzitter: Van Vliet**

#### **De voorzitter:**

Dit was de eerste termijn van de zijde van de Kamer. De Minister heeft gevraagd om een korte schorsing ter voorbereiding van zijn beantwoording.

De vergadering wordt van 10.41 uur tot 11.50 uur geschorst.

#### **De voorzitter:**

Wij zijn toe aan de beantwoording door de Minister in de eerste termijn. Ik stel nog geen beperking van het aantal interrupties voor, maar wij gaan er geen monologen en subdebatten van maken. Ik houd dus wel een beetje in de gaten welk soort interrupties er worden geplaatst. Het woord is aan de Minister.

#### **Minister Blok:**

Voorzitter. Er staan veel brieven op de agenda. Om een beetje orde in de beantwoording te brengen, heb ik dus maar weer hoofdstukjes gemaakt.

Allereerst ga ik in op de vragen over de inkomensafhankelijke huurverhoging, zowel over de effecten als de uitvoering daarvan. Daarna ga ik in op de vragen over het passend toewijzen en de huurdersparticipatie en de opzet van de evaluatie van de Wet doorstroming. Daarna ga ik in op de vragen over de Huurcommissie, en tot slot op de overige vragen. Ik begin met het onderwerp inkomensafhankelijke huurverhoging.

**De voorzitter:**

Kan de Minister zelf per blokje aangeven dat hij daarmee klaar is, dan kan ik de collega's het woord geven.

**Minister Blok:**

Ja, dat zal ik doen.

De heer De Vries constateerde op grond van de evaluatie dat het probleem van het goedkoop scheefwonen afneemt. Zijn vraag was of het probleem van het duur scheefwonen, dat wil zeggen het probleem van mensen met een laag inkomen die een relatief hoge huur betalen, inmiddels niet veel groter is. Ik ben met de heer De Vries blij dat het goedkope scheefwonen afneemt. Het aandeel sociale huurwoningen dat wordt bewoond door mensen met een hoog inkomen is gedaald naar ongeveer 20%. Het is echter nog altijd 20%, dat wil zeggen een half miljoen woningen. Dat zijn meer huizen dan er in heel Amsterdam staan. De kamer heeft terecht veel aandacht voor wachtlijsten. Het blijft voor mij een grote opgave om ervoor te zorgen dat sociale huurwoningen worden toegewezen aan mensen die er ook echt op aangewezen zijn en dat mensen met een hoog inkomen die woningen dus ook vrijmaken. Wij doen dat niet met de knoet, maar wel door middel van toewijzing en door middel van de inkomensafhankelijke huurverhoging. De samenleving kan alleen maar op een goede manier blijven voorzien in sociale voorzieningen, zoals sociale huurwoningen, wanneer alleen de mensen daarvan gebruikmaken die het ook echt nodig hebben. Ik ben dus blij dat het goedkoop scheefwonen afneemt, maar het is nog steeds een enorm probleem.

Dan kom ik op het dure scheefwonen. Ik ben het met de heer De Vries zeer eens dat dit evenzeer een probleem is. Het is moeilijk om er een rangorde in aan te brengen, maar het is een groot probleem. Het is voor mij ook een reden om een heel scala aan maatregelen te nemen. De heer De Vries kent natuurlijk de reden waarom wij bijvoorbeeld hebben gekozen voor een inkomensafhankelijke huurverhoging. Daarmee ontzien wij de lage inkomens. Wij hebben consequent meer geld uitgetrokken voor de huurtoeslag. In de laatste begroting is de huurtoeslag voor de gebruikers met ruim € 10 per maand verhoogd. De wijziging van de wet inzake de verhuurderheffing die bij de Kamer voorligt, is op initiatief van de heer De Vries voorzien van een stimulans om juist goedkope woningen te gaan bouwen. Een cruciaal onderdeel hiervan is natuurlijk het passend toewijzen. Ik zal daar straks nog verder op ingaan. Het gaat om een dwingende maatregel voor de woningcorporaties om sociale huurwoningen toe te wijzen aan mensen met een kleine beurs, onder de huurtoeslaggrens. Niet alleen vind ik het een probleem; ik grijp er ook echt op in.

**De voorzitter:**

De heer De Vries heeft een vraag op dit punt.

**De heer Albert de Vries (PvdA):**

In de monitoring die de Minister heeft aangekondigd, wil hij gebruikmaken van huurtoeslaggegevens. Daarmee krijg je geen zicht op de dure scheefheid in de geliberaliseerde sector. Daar zitten vaak heel grote knelpunten. Mijn vraag was, hoe we daar vat op kunnen krijgen.

**Minister Blok:**

Het overzicht daarvan kunnen we zien in het WoonOnderzoek Nederland. Uit het laatste woononderzoek blijkt dat het overgrote deel van de mensen dat duur scheefwoont, heel tevreden is. Dat illustreert natuurlijk hoe belangrijk dit soort onderzoeken is, maar kennelijk vindt een groot deel van deze mensen het belang van goed wonen zo groot, dat zij in een enquête aangeven, bereid te zijn die prijs te betalen. Het woononderzoek levert in ieder geval deze informatie op en dat woononderzoek laten wij periodiek uitvoeren.

**De heer Albert de Vries (PvdA):**

Het is waar wat de Minister zegt, maar het gaat vaak om mensen die een vermogen hebben, waarop zij kunnen interen. Er zijn echter ook echt grote knelpunten. Als je ouder wordt en met pensioen gaat, daalt je inkomen fors. Als je dan ook nog je partner verliest, daalt je inkomen opnieuw. Daar zit echt een forse problematiek, omdat de mensen die het betreft vaak op een leeftijd zijn waarop zij niet meer kunnen kopen. Hun inkomen ligt net boven de doelgroepgrens, dus zij kunnen ook niet meer bij de corporatie aankloppen. Deze mensen hebben dus geen alternatieven. Daar maak ik mij echt zorgen over en die categorie zie ik echt buiten beeld bij de voorstellen die de Minister doet om de dure scheefheid in beeld te brengen.

**Minister Blok:**

Dat een inkomen na pensionering terugvalt, is geen verrassing. Het geldt overigens niet voor iedereen, maar voor veel mensen wel. Dat je daar rekening mee moet gaan houden door je uitgaven aan te passen, hoort bij het dagelijks leven, net als op tijd je fruithapje eten en niet laat naar bed gaan. Ook hoort bij het leven dat je een keer oud wordt en dat er dan wel iets zal veranderen in je inkomenssituatie. Dat verschilt eerlijk gezegd niet voor kopers en huurders in de vrije sector en de sociale sector. Het kan betekenen dat mensen zeggen: ik ga verhuizen. Echt oude mensen verhuizen vrij weinig, maar je ziet nog wel een vrij stevige verhuisbeweging onder mensen nadat de kinderen het huis uit zijn gegaan. Kennelijk trekken mensen zelf die conclusie ook.

Als mensen een echt laag inkomen hebben, zijn er natuurlijk een aantal waarborgen. Dat geldt ook voor ouderen. Dan kom je in aanmerking voor de huurtoeslag en voor de sociale huursector. Ik heb niet het beeld dat je dan opeens tot een groep behoort die nergens meer voor in aanmerking komt. Straks krijgen wij nog de discussie over passend toewijzen en ouderen. De oorspronkelijke vraag van de heer De Vries was of ik ook de groep in beeld breng die duur scheefwoont in de vrije sector. Het antwoord daarop is: ja, dat beeld komt naar voren uit het woononderzoek. Daaruit blijkt eigenlijk een grote tevredenheid. Ik heb niet onmiddellijk voor ogen waar in dit opzicht een extra knelpunt zou zijn waarvoor geen voorzieningen bestaan.

De heer De Vries vroeg of mensen die door de inkomensafhankelijke huurverhoging een hogere huur zijn gaan betalen, een reële kans hebben om door te stromen. Ook de heer Van Vliet ging daar op in. Zoals de Kamer weet, vind ik dat er een groter middenhuursegment moet komen. Daar zijn veel maatregelen voor genomen en het middenhuursegment is dan ook de afgelopen jaren verdubbeld. Er is echter nog een verdubbeling nodig. Het aanbod van woningen is niet het hele verhaal in antwoord op de vraag of er voldoende passende woningen beschikbaar zijn. Als ik met woningcorporaties spreek – de Kamer doet dat ook – over doorstroming, dan komen zij steeds met voorbeelden van mensen die langjarig ergens wonen. Het betreft een heel grote groep ouderen die een eengezinswoning bewonen, waar zij bijvoorbeeld 40 jaar geleden met hun gezin zijn komen wonen. Toen konden zij die ruimte ook goed gebruiken. Nu hebben zij op zich wel interesse in een kleinere woning, maar als je 40 jaar

inflatievolgend huurbeleid hebt gehad, dan betaal je soms maar € 350 voor een eengezinswoning. Die mensen zijn er echt. Op een gegeven moment gaan die mensen rondkijken naar een appartement, maar ook een woningcorporatie kan een appartement niet kostendekkend bouwen voor € 350. Dat appartement biedt die corporatie dan aan voor € 500 à € 600. Dat is nog steeds een sociale huurwoning en voor heel veel mensen ook wel te betalen. Maar die mensen maken dan de afweging in de trant van: «ik betaal nu € 350 voor een eengezinswoning. Ik heb niet per se een eengezinswoning nodig en ik vind het appartement wel mooi. Maar ik moet nu opeens € 500 betalen.» Dat betekent dus niet dat er geen aanbod is van die appartementen. Als je 40 jaar inflatieverhogend huurbeleid hebt gehad, is geen enkel aanbod passend. Dat is natuurlijk ook een belangrijke reden geweest voor het kabinet om weer huurverhogingen te willen. We willen niet weer een situatie creëren waarin eigenlijk geen enkel aanbod meer passend is, omdat de huren zo lang zijn bevroren ten opzichte van wat er in de rest van de wereld gebeurt.

De heer De Vries vroeg hoe ik omga met zijn motie over huurverhoging na inkomensdaling. Zoals de heer De Vries weet, mogen corporaties dat sowieso doen. In sommige gevallen zijn ze ertoe verplicht als de huurder erom vraagt. Dat hebben we geregeld in de wetgeving rondom inkomensafhankelijke huurverhoging. Op grond van de motie heb ik beloofd dat ik bij corporaties zal navragen in welke mate daarvan wordt gebruikgemaakt. Eind dit jaar of misschien net in januari zal ik een verslag van dat onderzoek naar de Kamer sturen.

De heer Van der Linde constateerde dat de woningcorporaties relatief weinig hebben gebruikgemaakt van de mogelijkheid om de inkomensafhankelijke huurverhoging toe te passen bij de hoogste inkomens. Hij vroeg mij om een reactie daarop. De wet bevat geen verplichting, maar biedt de mogelijkheid. Ik vind het in verband met de doorstroming wel wenselijk dat die mogelijkheid wordt ingezet. Ik had het net over de 500.000 woningen die eigenlijk beschikbaar moeten komen voor mensen met een kleine portemonnee. Daar zet ik graag wat druk op, maar we hebben ons land niet zo ingericht dat ik in heel Nederland ga vertellen hoeveel huur iedereen betaalt. In de Wet doorstroming huurmarkt hebben we natuurlijk wel een extra stimulans opgenomen voor corporaties en gemeenten om er toch gebruik van te maken. De opbrengst van de inkomensafhankelijke huurverhoging wordt niet meegenomen in de huursom als de afspraak wordt gemaakt dat die opbrengst wordt gebruikt voor investeringen in de sociale huursector. Ook daar ga ik niet vanuit Den Haag zeggen «u moet». Ik zou het wel heel onverstandig vinden als gemeenteraden en woningcorporaties dit tweesnijdende zwaard – we introduceren een prikkel voor de doorstroming en tegelijkertijd genereren we extra inkomsten voor investeringen in de sociale huursector – lieten liggen. Ik heb er dus wel vertrouwen in dat deze prikkel ertoe zal leiden dat er meer van wordt gebruikgemaakt.

Een andere vraag van de heer Van der Linde was of je een conclusie kunt verbinden aan het feit dat corporaties gemiddeld 70% van de wettelijke toegestane huur berekenen. Ook daarvoor geldt natuurlijk dat ze die vrijheid hebben. Ook deze route is eigenlijk een illustratie van het feit dat de financiële positie van corporaties heel sterk is. Ze hoeven nog lang niet de huur te berekenen die we wettelijk maximaal redelijk vinden om toch een gezonde financiële huishouding te realiseren.

De heer Van der Linde vroeg mij om een reactie op de zorgen van Aedes over de uitvoeringstijd van corporaties bij het opvragen van gegevens van de inkomensafhankelijke huurverhoging. Zij zouden zich in februari moeten aanmelden en kunnen dan pas vanaf half maart aanvragen doen. We zijn met de Belastingdienst voortdurend aan het onderzoeken of we de procedure nog verder kunnen verbeteren. Uit de evaluatie krijg ik overigens niet het beeld dat dat deel van de procedure heel moeizaam verloopt, maar als we het kunnen verbeteren, zullen we dat zeker niet



laten. Als ik de brief van Aedes goed begrijp, doet men zichzelf wat tekort, want de periode die verhuurders hebben om huurverhogingen bij de huurders in te dienen loopt tot eind april. Ze hebben dus ietsje meer tijd dan in de brief wordt gesuggereerd.

Dan kom ik bij de heer Bashir, die een tevreden NRC-lezer is. Ik ook. De NRC heeft vandaag een factcheck van de percentages die de heer Bashir hanteert en van de percentages die ik hanteer. De krant concludeert dat de heer Bashir dat doet inclusief inflatie en de huurverhogingen als gevolg van kwaliteitsverbeteringen. Ik zag dat prof. Boelhouwer wordt geciteerd. Hij constateert dat je twee cijfers kunt hanteren: ofwel de reële cijfers, dus gecorrigeerd voor inflatie en kwaliteitsverbetering – dat geeft ook reëel het effect op de koopkracht weer; zo krijgt u ze ook van mij – ofwel de cijfers van de heer Bashir, waarin de inflatie erbij is opgeteld. Dan krijg je natuurlijk hogere percentages, maar wek je de indruk dat de mensen in de koopkracht geen compensatie hebben gehad voor de inflatie. Dat is niet zo, want zowel aan de kant van de inkomens/lonen als aan de kant van de uitkeringen is er de afgelopen jaren wel degelijk ook groei geweest. Ik vind dus dat de NRC een heel uitgebalanceerde analyse heeft gemaakt.

**De voorzitter:**

Ik zie een vraag van de heer Van der Linde over dit punt.

**De heer Van der Linde (VVD):**

Ik vermoed dat we nu een ingewikkelde driediscussie krijgen, maar ik heb de factcheck er natuurlijk meteen bij gepakt. Ik begrijp nu hoe de SP aan die 28,8% komt. We hebben eerder met zijn allen vastgesteld dat de corporaties de afgelopen vijf jaar veel te duur gebouwd hebben. Dat zit er dus helemaal door, maar dat zegt niets over wat een individuele huurder de afgelopen vijf jaar heeft meegemaakt, tenzij die verhuisd is naar een veel groter huis.

**Minister Blok:**

De heer Van der Linde heeft gelijk dat het voor een individuele huurder een heel ander percentage zal zijn, omdat die ten eerste de huurontwikkeling zal meemaken die de wet toestaat en ten tweede de huurontwikkeling die de verhuurder in zijn geval toepast. De cijfers van de heer Bashir zijn het gemiddelde over de hele sector.

**De heer Bashir (SP):**

Nu we de factcheck hebben gehad, komen we bij de kern van de discussie, bij datgene waarover we het eigenlijk zouden moeten hebben. Waarom zou het gerechtvaardigd zijn om naast de inflatie die voor alle producten in de samenleving geldt, één apart product te hebben, namelijk de huur, dat jaar in, jaar uit met meer dan de inflatie mag stijgen? Dat heeft gemiddeld genomen voor een gemiddeld gezin natuurlijk wel gevolgen. Zou het niet eerlijker zijn als dat ook gewoon gematigd wordt, zoals de SP voorstelt?

**Minister Blok:**

Als je graag lange wachtlijsten wilt hebben, moet je dat vooral doen. De kosten van bouwen en grond volgen de inflatie namelijk niet, al helemaal niet in tekortgebieden. Het antwoord dat ik nu geef, is ook de reactie die het Centraal Planbureau de laatste keer gaf op het SP-verkiezingsprogramma, waarin de huren werden bevroren op inflatie. Het Centraal Planbureau zei dat je dan veel langere wachtlijsten krijgt. Het is een prijs die ik niet wil betalen, maar als de SP graag lange wachtlijsten wil ... We wonen in een vrij land. Het is een keuze die ik niet maak.

De heer **Bashir** (SP):

Het is te gemakkelijk om meteen te roepen dat er dan wachtlijsten ontstaan. We hebben een Minister voor Wonen. Als die de afgelopen jaren aan het werk was gegaan en ervoor had gezorgd dat er veel meer gebouwd was – neem een voorbeeld aan Amsterdam – dan hadden we de wachtlijsten nu weggewerkt. Helaas zijn de huren gestegen, maar zijn de wachtlijsten niet korter geworden. Ze zijn juist langer geworden.

Minister **Blok**:

Waarom zouden een woningcorporatie of een pensioenfonds gaan bouwen als ze de kosten van de bouw niet kunnen terugverdienen omdat de heer Bashir dat verbiedt?

De **voorzitter**:

U vervolgt uw betoog, Minister.

Minister **Blok**:

Voorzitter. De heer Bashir vroeg een reactie op de rechtszaak die de Woonbond heeft aangespannen tegen de verhuurderheffing. Een zaak die onder de rechter is, krijgt naar zijn aard geen commentaar van een Minister. Daar gaat de rechter over oordelen. Ik kan er alleen van zeggen dat ik dat met een gerust hart afwacht.

De heer Bashir vroeg waarom veel verhuurders de inkomensgegevens niet hebben vernietigd. De heer Van Vliet ging daar ook op in. Ik ben het met beide leden eens dat het percentage te hoog is en dat dat niet goed is. Wij hebben daarom een aantal maatregelen genomen bovenop de informatie die wij de afgelopen jaren, bijvoorbeeld via het webportaal van de Belastingdienst en de rondgestuurde circulaire over het huurprijsbeleid, al hebben verstrekt. Wat wij nog gaan doen, is het volgende. De aanvragers die inloggen op het webportaal dat voor het komende jaar zal worden gebruikt, moeten een akkoord geven op de gebruiksvoorwaarden. In die gebruiksvoorwaarden zal de vernietigingsplicht expliciet worden opgenomen. Verder zullen wij aan alle verhuurders die een account voor het webportaal hebben of hebben gehad, een e-mail sturen waarin wij hen nog een keer wijzen op de vernietigingsplicht. Daarin zullen wij hen ook wijzen op de mogelijkheid dat de Autoriteit Persoonsgegevens een bestuurlijke boete oplegt. Die boete kan oplopen tot meer dan € 800.000. Wij zullen deze e-mail periodiek versturen. Voorts zal ik dit punt in mijn overleg met de vastgoedkoepels nog een keer onder de aandacht brengen. Nogmaals, ik ben het met de Kamer eens dat ook dit deel van de Wet inkomensafhankelijke huurverhoging correct moet worden uitgevoerd.

Voorzitter, hiermee ben ik aan het eind gekomen van de beantwoording van de vragen over de inkomensafhankelijke huurverhoging. Ik wil nu overgaan naar het passend toewijzen.

De **voorzitter**:

Dan vervolgt de Minister zijn betoog.

Minister **Blok**:

De heer Ronnes ging opnieuw in op de problematiek van het passend toewijzen. Ik weet dat het onderwerp hem zeer aan het hart gaat. Hij ging daarbij in op de specifieke positie van ouderen die een vermogen hebben door verkoop van een woning en op de krimpgebieden. Ik dank hem overigens voor het toesturen van de casus over de krimpgebieden. Ik heb begrepen dat de individuele casussen betrouwbaar zijn. Als de betrouwbaarheid wordt opgeheven, ben ik bereid deze individueel te beantwoorden, maar omdat dat nu niet zo is, geef ik hierop alleen een algemene reactie. Het beeld dat daaruit naar voren komt, is dat de knelpunten zich voordoen bij corporaties met een wat duurdere bezit in

krimpgebieden. Zij lopen enerzijds aan tegen het feit dat in krimpgebieden koopwoningen goedkoop zijn. Daardoor maken ook mensen met een beperkt inkomen al snel de keuze om een huis te kopen. Anderzijds hebben zij de laatste jaren relatief duur gebouwd, terwijl er in deze gebieden relatief weinig belangstelling voor duurdere woningen is omdat er relatief veel mensen met een laag inkomen wonen. Met alle respect, maar deze twee onderwerpen bij elkaar onderstrepen eerder het belang van goedkoop bouwen dan het feit dat niet juist passend zou zijn toegewezen. De kerntaak van de corporatie is immers om te zorgen voor goede woningen voor mensen met een kleine portemonnee. Woon je in een gebied waarin woningen relatief goedkoop zijn, dan houdt dat in dat het deel van de doelgroep dat in het westen van het land geen alternatief heeft, een alternatief zou hebben. Bij je bouwopgave moet je er dus rekening mee houden – veel sociale huurwoningen zijn toch ruime eengezinswoningen – dat daar wat minder vraag naar zal zijn dan in andere gebieden.

Het andere punt, het dure bouwen, is een landelijke tendens die wij jarenlang hebben gezien. Ik heb steeds gezegd dat ik dat echt ongewenst vind. Jarenlang lag de kwaliteit van sociale huurwoningen gemiddeld genomen ver boven de 142 punten. Gemiddeld genomen werd er dus alleen maar luxe gebouwd. Dat leidde tot hoge huren. Dat hebben wij in de cijfers aan alle kanten teruggezien. Het leidde verder tot een grote toename van het gebruik van de huurtoeslag. Dat was voor mij ook de reden om in te grijpen met het passend toewijzen. De signalen van de corporaties uit de krimpregio's illustreren dat eigenlijk; die laten dat zien. Zij hebben veel dure woningen gebouwd en constateren nu dat zij die niet goed kunnen verhuren omdat de doelgroep een klein inkomen heeft. Ja, dat haal je de koekoek! Dan vragen zij: wat doen we dan met dat dure bezit? Daarop heb ik al eerder gezegd: verkoop dan je dure bezit en gebruik die inkomsten om dat te doen waarvoor je er wel was, namelijk ofwel nieuw betaalbaar bezit bouwen ofwel de kwaliteit van het bestaande bezit verbeteren.

Kortom, ik waardeer de voorbeelden zeer, juist omdat ze dit illustreren, maar het leidt voor mij juist niet tot een aanpassing van het beleid.

**De voorzitter:**

Het leidt voor de heer Ronnes wel tot een vraag.

**De heer Ronnes (CDA):**

De Minister analyseert hoe het zo is gekomen, en daarin ga ik een heel stuk met hem mee. Als wij terugkijken, zien wij dat vrij makkelijk. De opgave waar wij nu voor staan, is om de mensen die op zoek zijn naar een huurwoning, passend te huisvesten. In de krimpgebieden zul je niet zeggen dat je de voorraad verkoopt om vervolgens nieuwbouw te realiseren, want in krimpgebieden zijn juist minder woningen nodig. Dat is de huidige situatie. Dat zal dus nog niet zo'n eenvoudige opgave zijn. Je ziet dat corporaties vaak oude woningen slopen. Dat zijn woningen in het goedkope segment. Zij zitten dus gewoon met een vrij dure voorraad. Je zult dus moeten zoeken naar een oplossing waarbij er een match is voor de huurders en de verhuurders. Als dat niet kan via een transitie van woningen en het afstoten van duurdere woningen, dan zul je toch in de systematiek moeten nagaan hoe je het aanbod van woningen kunt matchen met de vraag naar woningen. Daarom ben ik het gewoon niet met de Minister eens dat passend toewijzen op dit moment voor dit soort problemen de oplossing is.

**Minister Blok:**

De heer Ronnes zegt terecht dat vraag en aanbod met elkaar gematcht moeten worden. Dat is toch de kerntaak van de woningcorporatie? Dat geldt nu trouwens ook voor de gemeenten en de huurdersorganisaties

gelet op de prestatieafspraken. Ik zeg het volgende even heel oneerbiedig. De woningcorporaties betalen uitstekende salarissen. Wij hebben die genormeerd, maar een directeur van de woningcorporatie verdient nog steeds vaak evenveel als een directeur-generaal op een ministerie. Het is nuttig werk, maar het is geen rocketscience. Er zijn geen grote risico's bij het verhuren van de woningen. De markt is stabiel en overzichtelijk en je kunt langetermijnprognoses maken. Waarin zeker een complexiteit zit, is precies het punt dat de heer Ronnes beschrijft: hoe vinden maatschappelijke transitieplaats, hoe ziet de bevolking er straks uit en hoe zorg ik ervoor dat mijn voorraad en mijn investeringsprogramma daarop aansluiten? Dat is nog best een klus. Daar betaalt die corporatie dan ook dat goede salaris voor. Als ook dat risico wordt overgeheveld naar de collectieve pot, zo van «als je dat niet helemaal goed hebt gedaan omdat je te duur hebt gebouwd, dan gaan we dat ook nog eens afdekken door het passend toewijzen op jou niet van toepassing te verklaren», dan ben je inderdaad alleen nog maar beheerder van die woningen en dan moet je op tijd de schilder bellen. Echt, ik gun de corporaties hun vrijheid. Daar mag ook nog een fatsoenlijk salaris bij, mits dat binnen onze inkomensnormen valt. Maar als zij deze complexiteit nog niet kunnen dragen, dan is mijn vraag echt: waar zit je toegevoegde waarde?

De heer **Ronnes** (CDA):

Ik kom daar toch op terug. Enerzijds zijn er leegstaande woningen, anderzijds zijn er huurders die op zoek zijn naar een woning, maar het matcht niet omdat de categorie woningen niet matcht. Als je ziet dat de systematiek niet werkt, moet je daar een oplossing voor bedenken. We kunnen dan wel allerlei redenen gaan bedenken waarom we het niet zouden moeten doen, maar we zouden ook de omslag kunnen maken en bedenken hoe we de passendheid op gang kunnen brengen. Op dit moment zit passend toewijzen zo strak in zijn jasje, met name in de krimpgelieden, dat je bereid zou moeten zijn om te kijken naar maatwerk. Hoe je dat precies doet, moet je in overleg besluiten. Misschien moet je een pilot draaien om te bekijken of je met wat maatwerk de transitie toch op gang kunt brengen en zo vraag en aanbod bij elkaar kunt brengen.

Minister **Blok**:

De heer Ronnes noemt de term «maatwerk». Niemand is tegen maatwerk, maar wat hij in feite zegt, is «er moet meer huurtoeslag naar deze corporaties». Als je passend toewijzen loslaat, betekent dat immers dat mensen met een kleine portemonnee die duurdere huurwoningen krijgen. Dat is voor hen een probleem en betekent voor de algemene pot dat de huurtoeslag verder omhooggaat. Dat is precies de reden dat ik zojuist zo fel reageerde. De corporatie die niet goed heeft gepland of die te duur heeft gebouwd, zegt tegen alle belastingbetalers in Nederland: betaal effe mijn rekening. Dat kun je «maatwerk» noemen, maar ik noem het de rekening doorschuiven naar de belastingbetaler.

Ik vervolg mijn betoog met het andere thema van het passend toewijzen, waar zowel de heer Ronnes als de heer De Vries op inging. Dit betreft de positie van ouderen met vermogen. Ook daarover heb ik inmiddels voorbeelden ontvangen, die ik om dezelfde reden anoniem, abstract, behandel, dus niet herleidbaar tot individuen. Het beeld dat naar voren komt, is dat mensen een woning hebben verkocht en daar over het algemeen enige tonnen voor hebben ontvangen, terwijl hun inkomen na pensionering laag is. Dit valt overigens wel onder de categorie «over nagedacht»: wat dat betreft een compliment. De woning is vrij en mensen weten dat hun inkomen gaat dalen. Maar ze hebben dan geen woonlasten meer, anders dan ozb en schilderwerk. Ze hebben dus geen hypotheeklasten. Deze mensen hebben dus goed financieel gepland. Als dan het inkomen net wel of net niet voldoet aan de criteria van passend toewijzen, en ze toch wat duurder willen huren, omdat ze bijvoorbeeld

twee ton op de bank hebben ondanks dat hun inkomen zelf onder de huurtoeslaggrens ligt, is de ervaring soms dat de corporatie dat niet toestaat. De vraag is of dat redelijk is.

Volgens mij is dat redelijk, weer vanuit de redenering dat er een schaarse voorraad sociale huurwoningen is en dat we die woningen daarom toewijzen aan mensen die zo'n woning echt nodig hebben. Ik heb alle respect voor mensen die door hard werken twee ton of meer bij elkaar gespaard hebben, maar zij behoren dus niet tot de groep die behoeftig is en is aangewezen op een sociale huurwoning. Voor twee ton kun je immers een keurig appartement kopen. En dan heb je nog steeds geen woonlasten anders dan de ozb en het schilderwerk. Het is niet de doelgroep waarvoor we met steun en gemeenschapsmiddelen huizen hebben neergezet. In een situatie waarin ik voortdurend te horen krijg «wat doe je aan de tekorten?» – de heer Bashir sprak mij daar zojuist op hoge toon op aan – is het wel heel vreemd om te zeggen «zullen we mensen met een paar ton op de bank eens een sociale huurwoning gaan toewijzen?». Ook in deze gevallen werkt passend toewijzen dus zoals het hoort.

De heer **Albert de Vries** (PvdA):

Ik ben het erg met de Minister eens dat passend toewijzen een goede maatregel is om te zorgen dat mensen met lagere inkomens niet te veel betalen. Wat dat betreft steun van de PvdA voor dat beleid. Maar het gaat mij om de gevallen waarin het misgaat en het onrechtvaardig wordt. Het onrechtvaardige zit erin dat mensen met een laag inkomen maar wel vermogen ook geen toegang krijgen tot een zorgwoning. Als ze een indicatie hebben voor zorg en ze willen huren in een kleinschalige setting in eigen buurt of wijk, wordt hun de toegang ontzegd. Dat is wat de PvdA echt steekt. Ik wil de Minister echt vragen om voor deze categorie een uitzondering te maken.

Minister **Blok**:

In de vraag van de heer De Vries zit de suggestie besloten dat zorgwoningen uitsluitend via de sociale huur beschikbaar zijn. Dat is echter niet zo.

De heer **Albert de Vries** (PvdA):

Nee, dat is niet zo, maar de meeste geclusterde zorgwoningen zitten tegen de liberalisatiegrens aan, zodat ze voor alle categorieën mensen toegankelijk zijn. De maatregel van passend toewijzen leidt ertoe dat mensen met vermogen maar een laag inkomen daar niet naartoe kunnen. Op de schaal van de sociale sector zijn er onvoldoende van dat soort zorgwoningen in de particuliere sector. Ik vraag mij dus echt af waarom we voor deze gevallen geen compromis kunnen sluiten. Waarom vragen we de corporaties niet om die woningen ook toe te wijzen aan mensen met vermogen, maar ook huurkorting te berekenen voor mensen met een lager inkomen, die anders ook geen toegang hebben tot deze woningen?

De **voorzitter**:

De Minister ten slotte op dit specifieke punt.

Minister **Blok**:

Het verrast mij een beetje om dit van de PvdA te horen. Het gaat over mensen die een paar ton op de bank hebben, want echt, als je je koopwoning verkoopt, gaat het om een paar ton. De heer Houwers is er nu niet, maar hij had het eerder over mensen die hun boerderij verkopen. Een boerderij brengt snel al zelfs een miljoen op. Het gaat om mensen die een paar ton op de bank hebben – nogmaals, dat heb ik alle respect voor; het is de vrucht van hard werken – en dan een beroep zouden doen op sociale huurwoningen. Dat is toch onlogisch? Er is wel degelijk aanbod

van woningen in de vrije sector. Ook daar geldt dat beleggers al lang doorhebben dat er een grote groep mensen is die hun woning hebben verkocht of die een goed pensioen hebben en die op zoek zijn naar een woning met zorg. Zij leveren dat aanbod dus gewoon. Maar de PvdA vraagt om mensen met een fors vermogen een sociale huurwoning toe te wijzen. Dat verrast mij echt.

De heer **Albert de Vries** (PvdA):

Nu maakt de Minister er een karikatuur van. Het gaat om mensen met een vermogen dat net iets boven allerlei grenzen ligt. Deze mensen hebben zorg nodig. Het is gewoon niet waar wat de Minister zegt, dat er op grote schaal in wijken en buurten al kleinschalige voorzieningen zijn in de particuliere sector. Dergelijke kleinschalige voorzieningen zijn vooral door corporaties en zorginstellingen gebouwd en hebben huren tegen de liberalisatiegrens aan.

De **voorzitter**:

Dank u wel. U had dat punt inderdaad gemaakt en volgens mij gaat de heer Ronnes het nog aanvullen, dus ik geef eerst even het woord aan de heer Ronnes, die zich ook heeft gemeld met een interruptie.

De heer **Ronnes** (CDA):

U hebt een vooruitziende blik, voorzitter. Inderdaad, de Minister doet het voorkomen alsof die mensen een keuze hebben. Als deze keuze er is, ga ik mee in zijn redenering. Op het moment dat men zelf een alternatief kan bekostigen, is dat prima. Maar heel vaak, zeker in kleinere kernen, zijn het de corporaties die de aangepaste woningen in bezit hebben. In die kleine gemeenschappen kunnen bepaalde groepen dan niet aan geschikte woonruimte komen. «Passend» is dan zowel financieel passend als passend bij je gesteldheid op dat moment. Wanneer mensen een indicatie hebben, zou je ze gewoon maatwerk moeten kunnen leveren. Ziet de Minister het als een mogelijkheid om een uitzondering te maken vanuit de corporatiesector, daar waar de markt het aanbod niet heeft?

Minister **Blok**:

De corporatiesector kan dat onmiddellijk doen door een deel van de voorraad in het niet-DAEB-deel onder te brengen – het gaat hier om mensen met vermogen – en dan een niet-DAEB-huur te berekenen aan deze mensen met vermogen. Dat mogen de corporaties. Splitsingsvoorstellen worden nu gemaakt. Als uit de analyse die de corporatie moet maken van de lokale woningvraag blijkt dat er een aanzienlijke groep ouderen is met een behoorlijke inkomens- of vermogenspositie – dat zal inderdaad vaak zo zijn – en dat het bezit van de corporatie kennelijk te groot is voor de eigen doelgroep, kan de corporatie dat deel van het bezit in het niet-DAEB-deel onderbrengen en vervolgens verhuren. Prima. Ik ga de PvdA toch op de eigen ideologie steunen: dan zijn we niet mensen met vermogen aan het steunen door sociale huurwoningen.

De **voorzitter**:

Ten slotte de heer Ronnes. Of was het antwoord voldoende?

De heer **Ronnes** (CDA):

Ik denk dat we dan in herhaling vervallen, dus ik laat het hierbij.

De **voorzitter**:

Dank u wel. Dan is de heer Van der Linde aan de beurt voor een interruptie.

De heer **Van der Linde** (VVD):

Ik probeer de discussie te begrijpen. Volgens mij hebben we de boel niet op slot gezet met passend toewijzen. We hebben de twee percentages, 80 en 95, gehanteerd. Het komt mij dus voor dat als een corporatie tegen een evidente misstand aanloopt in een individueel geval, er gewoon ruimte is om mensen te bedienen. Of zie ik dat verkeerd?

Minister **Blok**:

De heer Van der Linde heeft ook gelijk dat een corporatie sowieso de ruimte heeft om 5% van de toewijzingen buiten het passend toewijzen om te doen. Dat is absoluut waar, maar kennelijk – ik krijg daarover dezelfde brieven van ActiZ en Aedes als de Kamer – zijn er plaatsen met zo'n groot bezit waar weinig vraag naar is, dat ze toch een aanpassing van het passend toewijzen willen. Ik ga echter geen gemeenschapsgeld inzetten om de planningsproblemen van ActiZ of Aedes op te lossen. Ik moet zuinig en verstandig omgaan met sociale huurwoningen en belastinggeld. De heer De Vries vroeg naar een ander aspect van passend toewijzen, namelijk de positie van grote gezinnen. Moeten we met corporaties niet afspreken dat grote gezinnen altijd onder de 5%-regel vallen? De 5% kan daarbij worden toegepast, maar ik denk dat gezinnen niet zijn geholpen met een harde afspraak om dat altijd zo te doen, want er is ook nog een andere route, namelijk het verlagen van de huren. Die route vindt de heer De Vries volgens mij ook sympathiek. Nogmaals: de indicatoren van de financiële posities van woningcorporaties geven aan dat corporaties gemiddeld genomen, ondanks individuele gevallen waarin het moeilijker gaat, echt wel de ruimte hebben om zulk maatwerk te leveren. Zoveel grote gezinnen zijn er anno 2016 ook weer niet in Nederland, dus ik zou de tweede route van de huurverlaging open willen houden en daarom niet voor een verplichting willen kiezen. Hiermee heb ik de vragen over passend toewijzen beantwoord en wil ik overgaan naar de huurdersparticipatie.

De **voorzitter**:

Ja, u vervolgt uw betoog.

Minister **Blok**:

Allereerst dank voor de waarderende woorden die zijn uitgesproken. Ik ben blij dat de herziene Woningwet al de eerste goede resultaten lijkt te hebben opgeleverd op het gebied van de huurdersparticipatie. De heer Van Vliet vroeg of hij nog uitgenodigd kan worden voor het symposium daarover. Dat ga ik zo meteen openen, dus ik zou haast willen zeggen dat hij welkom is als hij met mij meeloopt. Dat geldt trouwens voor iedereen. De heer Ronnes vroeg naar aanleiding van een casus in Venlo of woningcorporaties nog aan huurbemiddeling mogen doen. Woningcorporaties mogen dat niet voor anderen doen. Dan zijn ze weer buiten hun eigen activiteiten bezig. Ze mogen wel gezamenlijk een stichting vormen die het voor verschillende woningcorporaties doet. Nu ken ik de casus in Venlo natuurlijk niet precies, maar de algemene strekking is dat corporaties zich moeten beperken tot sociale huisvesting en het eigen bezit, of dat zij het in combinatie met andere corporaties in een stichting doen. De heer De Vries vroeg of de financiële onafhankelijkheid van huurdersverenigingen voldoende gegarandeerd is. We hebben wettelijk geregeld dat er een recht op vergoeding van huurdersorganisaties is. Die vergoeding komt over het algemeen van de corporatie. Mij is niet helemaal helder wat de zorg van de heer De Vries is. Je zou namelijk kunnen zeggen dat er een afhankelijkheidsrelatie is, die wij door die wettelijke plicht juist proberen te doorbreken, want het geld moet gewoon geleverd worden.

De heer **Albert de Vries** (PvdA):

Dat klopt. De huurdersverenigingen zijn voor hun financiering afhankelijk van de corporaties, en het zou mooi zijn als dat ook voor andere verhuurders zou gelden. Er zijn echter heel veel huurdersverenigingen die alleen gerelateerd zijn aan het bezit van die corporatie. Ik zou het mooi vinden als we in een gemeente een algemene huurdersvereniging zouden hebben die voor alle huurders kan opkomen, ook voor die in de particuliere sector. Ik zou het mooi vinden als de Minister daarvoor pleidooien houdt in de gesprekken die hij gaat voeren, zodat bijvoorbeeld ook gemeenten gaan bijdragen aan de financiering van huurdersverenigingen, omdat zij in het hele spel van prestatieafspraken een fundamentele rol hebben.

Minister **Blok**:

Volgens mij biedt de wet wel degelijk de mogelijkheid om ook een gemeentelijke huurdersorganisatie te maken. Dat kan een samenvoeging zijn van verschillende corporaties, maar het kan ook samen met particuliere verhuurders zijn. Dat doorkruist niet het recht op financiering door die verhuurder. De vraag aan de gemeenten vind ik in zo'n geval meer op het pad van de gemeenteraden liggen. De vraag is ook een beetje of dat echt nodig is. Ik heb uit de evaluatie niet het signaal opgevangen dat de financiën een groot knelpunt zouden zijn.

De heer **Albert de Vries** (PvdA):

Wel de deskundigheid.

Minister **Blok**:

Zeker, maar de financiering dient er ook toe om de deskundigheid te bevorderen.

Dan kom ik bij de vragen die gesteld zijn over de geplande evaluatie van de Wet doorstroming huurmarkt. De heer Ronnes vraagt ons om in de evaluatie te gaan bekijken of mensen als gevolg van de mogelijkheid van tijdelijke huurcontracten niet zomaar op straat gezet worden. We zullen in de evaluatie de vraag stellen in welke mate de huur is voortgezet of beëindigd en in welke mate er dus sprake kan zijn van een proeftijd. Dat was eigenlijk ook de vraag van de heer De Vries. Als we indicaties hebben dat het echt uit de hand zou lopen, dan kan dat natuurlijk reden zijn om de wet aan te passen, maar sowieso is het logisch om eerst maar eens de wet zijn werk te laten doen. Voor woningcorporaties is op initiatief van de heer De Vries ook de ruimte beperkt om tijdelijke huurcontracten te gebruiken. Mijn verwachting is dat je doelgroepen kunt gaan bedienen die nu niet of moeizaam bediend worden.

De heer De Vries ging in op de positie van buitenlandse studenten. De discussie daarover speelde met name in de Eerste Kamer. Dat heeft uiteindelijk niet geleid tot een wijziging van de wet. We zullen daar bij de evaluatie naar kijken, maar zonder instemming van de Kamer kan ik die wet niet veranderen. De Kamer zit daarbij dus zelf aan de knoppen. Ook is een aantal vragen gesteld over de plannen met betrekking tot de Huurcommissie. Na de brief ben ik aan de slag gegaan met het maken van een wetsvoorstel. Dat ligt nu bij de Raad van State en zal daarna naar de Kamer gaan. De Kamer krijgt dus nog alle gelegenheid om daar uitgebreid over te discussiëren. Dat betekent dat ik nu een beetje in algemene termen antwoord, omdat ik de reactie van de Raad van State nog niet ken. De heer Ronnes stelde evenals de heer Bashir een vraag over de toets op de aanvanghuurprijs. Die is nu beperkt tot zes maanden. Overigens is er wel een verlenging in het geval van tijdelijke huurcontracten mogelijk, maar voor huurcontracten voor onbepaalde tijd is die grens op zes maanden gezet. De vraag is waarom die niet verlengd zou kunnen worden. De mogelijkheid om later terug te komen op een contract dat je al met elkaar hebt gesloten, is nogal uniek in het contractenrecht. De basis



van het contractenrecht is dat, als twee volwassen mensen zonder dat er sprake is van dwang, dwaling of bedrog allebei hun handtekening onder een contract hebben gezet, ze daaraan gehouden zijn. Het is dus bijzonder dat het huurrecht de constructie kent waarbij je toch nog achteraf kunt zeggen: bij nader inzien denk ik dat ik minder huur had moeten betalen. Die mogelijkheid bestaat, omdat in ieder geval in een deel van het land de woonmarkt gespannen is waardoor huurders zich mogelijk in een afhankelijkheidspositie bevinden. Maar nogmaals: het is wel bijzonder in het contractenrecht. Dat rechtvaardigt het ook om dat niet eindeloos mogelijk te maken. Op een bepaald moment moet een verhuurder er ook van uit kunnen gaan dat het contract het contract is waar hij van uitging. Zo is die termijn van zes maanden tot stand gekomen. Ik heb die verlengd voor tijdelijke contracten omdat men zich daar extra beperkt zou kunnen voelen door het risico dat vanwege het aan de bel trekken over de huur het contract niet verlengd zou kunnen worden. Ik vind dat de balans geweld wordt aangedaan door de termijn van zes maanden, een termijn die verder prima werkt, nog verder op te rekken.

**De voorzitter:**

Mijnheer Ronnes, ik heb u al ruimhartig laten interrumperen, dus ik vraag u om uw vraag kort te houden.

**De heer Ronnes (CDA):**

Dat zal ik zeker doen, voorzitter. Bij de zes maanden wordt uitgegaan van terugwerkende kracht. Zou de Minister de denklijn kunnen ondersteunen dat dit te allen tijde zou kunnen, je het dus niet beperkt tot zes maanden en je de huur opnieuw vaststelt na de uitspraak van de Huurcommissie? Bij een herziening kijk je dan dus alleen vooruit en niet terug.

**Minister Blok:**

Ik dacht dat dit al zo is, maar dat moet ik even nakijken met de juristen; ik ben maar doctorandus. Ik kom daar in tweede termijn op terug.

De heer De Vries vroeg of een huurcontract niet voorzien zou moeten worden van twee aanvullende informatieclausules, een over het aantal woningwaarderingspunten en een over de toegang tot de Huurcommissie. Ik denk dat de bredere vraag hoe mensen de Huurcommissie vinden ook bij de behandeling van de wet aan de orde moet zijn. Wat betreft het woningwaarderingsstelsel – ik meen dat de heer Houwers daarover een motie had ingediend – heb ik al aangegeven dat je de verhuurders dan wel weer een verplichting oplegt. Als een huurder het aantal woningwaarderingspunten wil weten, is daar een tool voor. Die is bereikbaar via de Huurcommissie. Je kunt het bij de bespreking van het huurcontract ook gewoon vragen. Als je dit ongevraagd verplicht oplegt, komt er wel weer een regeltje bij, of je nu een woningcorporatie of een particuliere verhuurder bent. Het is kabinetsbeleid om terughoudend te zijn met het opstapelen van regeltjes. Ondernemingen en maatschappelijke organisaties moeten die regels immers allemaal weer uitvoeren. Ik ben daar dus niet zo enthousiast over.

De heer Van der Linde heeft een aantal opties genoemd voor de financiering van de Huurcommissie. Hij vroeg of er geen hogere eigen bijdrage gevraagd moet worden en of je wat meer moet differentiëren bij recidivisten. Hij had het ook over het uitsluiten van studenten in onzelfstandige woningen. Dit gaat al ver in op de manier waarop we die wet gaan vormgeven. Sommige dingen zitten al in mijn plannen, andere iets minder. Ik wil de heer Van der Linde vragen om dit uitgebreid te bespreken op het moment dat er een voorstel voorligt.

**De heer Van der Linde (VVD):**

Dan weet de Minister alvast welke vragen er tegen die tijd komen.

**Minister Blok:**

Ik had al zo'n vermoeden.

De heer Bashir vroeg mij om helemaal niet te komen met een wetsvoorstel om de financiering van de Huurcommissie aan te passen. Kijk, de huidige praktijk is dat belastingbetalers die geen enkele relatie hebben met de wereld van huur en verhuur, het overgrote deel van de kosten van de Huurcommissie betalen. Dat roept natuurlijk een rechtvaardigheidsvraag op. Daarnaast moet ik gewoon een begroting sluitend houden, want die begroting is de vertaling van wat alle belastingbetalers in Nederland bij elkaar uitgeven op mijn beleidsterrein. Ik vind het rechtvaardig om een groter deel van de kosten – niet alle kosten – neer te leggen bij diegenen die er gebruik van maken. Een aanzienlijk deel van de kosten komt in mijn wetsvoorstel bij de verhuurders te liggen. Dat zijn dus de woningcorporaties en de particuliere eigenaren. Ik had dus eigenlijk op enige sympathie van de heer Bashir gerekend, omdat ik de kosten veel minder bij alle belastingbetalers ga leggen en veel meer bij de verhuurders, die daar zelf ook invloed op zullen hebben. Ik wil hen namelijk een rol geven in het toezicht op de Huurcommissie. Ik denk daarnaast aan prikkels richting veelgebruikers langs de lijn die de heer Van der Linde ook noemde. Ik zou de heer Bashir willen voorstellen het wetsvoorstel nog eens kritisch te bekijken als het naar de Kamer komt. Ik vraag hem daarbij in ogenschouw te nemen wie nu de rekening betaalt en wie dat straks gaat doen. Voor zover ik de ideologie van de SP ken, sluit dit eigenlijk wel bij elkaar aan. Het zou niet de eerste keer zijn dat we het eens worden deze kabinetsperiode. Ik houd dus hoop.

Ook de heer Van Vliet vroeg of leges gedifferentieerd gaan worden. Dat is inderdaad mijn bedoeling, onder andere om prikkels in te bouwen om niet te veel een beroep op de Huurcommissie te doen.

Hij vroeg ook hoe de onafhankelijkheid wordt gewaarborgd. De Huurcommissie is een zbo. De zbo-vorm heeft nadelen, maar ook voordelen. Een daarvan is de onafhankelijke positie. Die is hier inderdaad cruciaal. Dat ben ik met de heer Van Vliet eens. De zbo-vorm is hier passend. De autoriteit was een zbo, maar dat was, zoals de enquête van de heer Van Vliet heeft aangegeven, geen doorslaand succes.

De heer Bashir vroeg of er een recht moet komen op een huurcheck voor alle huurders. Ook huurders in de geliberaliseerde sector kunnen checken of hun huur eigenlijk niet onder de liberalisatiegrens had moeten liggen, ook binnen de termijn van zes maanden. De huurcheck is er op die manier.

**De heer Bashir (SP):**

De vraag was eigenlijk aanvullend op de vraag van de heer Ronnes. Die zei namelijk dat we de termijn van zes maanden moeten oprekken voor woningcorporatiewoningen. Mijn vraag was dan om dat voor alle woningen te doen.

**Minister Blok:**

Ten aanzien van dat oprekken zei ik al dat het achteraf terugkomen op een gesloten contract nogal wat is in het contractrecht. Ik vind het niet redelijk om dat nog verder op te rekken. Niemand is in ons land immers verplicht om een contract te tekenen.

Dan kom ik bij de overige gestelde vragen. De heer Ronnes vroeg mij een reactie op het pleidooi van het Nibud over de inkomensgrenzen. Ik heb de radiouitzending van mevrouw Wilmink eerlijk gezegd met enige verrassing beluisterd. Ik had de indruk dat zij een aantal dingen door elkaar haalde. Zij had het over een inkomensgrens van € 30.000 bij de toewijzing, die gedifferentieerd zou zijn afhankelijk van de gezinssamenstelling. Zij ging vervolgens in op de positie van gezinnen met een inkomen rond de € 40.000. Er is geen toewijzingsgrens van € 30.000 en er wordt ook niet gedifferentieerd naar gezinssamenstelling. De heer Ronnes

knikt, dus hij herkent dit. Er is een huurtoeslaggrens. Die ligt iets onder de € 30.000. Die is overigens wel afhankelijk van de gezinssamenstelling. We kunnen een heel politieke discussie houden over de vraag of de huurtoeslag toereikend is, maar het kabinet heeft in ieder geval geconcludeerd dat het voor dit jaar verstandig is om de huurtoeslag wat te verhogen om de koopkracht van de laagste inkomens op peil te houden. Bij de positie van inkomens rond de € 40.000 hangt het weer erg af van de huishoudenssamenstelling wat de koopkracht is. Dat is ook logisch. Met alle respect, ik ga over de toegankelijkheid van het wónen. Voor het totale koopkrachtbeleid ben ik als lid van het kabinet verantwoordelijk, maar dat loopt niet alleen via het wonen. We hebben echter wel al bij de behandeling van de Wet doorstroming huurmarkt met elkaar geconcludeerd dat het voor grotere gezinnen met een inkomen rond € 40.000 krap is. Daarom passen we de inkomensafhankelijke huurverhoging niet toe op huishoudens van vier of meer personen. Daarvan is nooit de bedoeling geweest om de hele inkomenssituatie van inkomens rond € 40.000 op te lossen, want die is echt ontzettend afhankelijk van de situatie. Eenverdiener of tweeverdieners? Met kinderen of zonder kinderen? Daar heb je dus ook de andere instrumenten bij nodig, zoals het kindgebonden budget en de kinderopvangtoeslag. Kortom: als ik de woorden van het Nibud op deze manier mag interpreteren, hebben we, waar dat binnen mijn beleidsmogelijkheden ligt, aandacht voor de positie van grotere gezinnen met een inkomen rond € 40.000. Verder vind ik het echter een onderdeel van de jaarlijkse koopkrachtafweging hoe de verschillende huishoudens met zo'n inkomen daaruit rollen. Daarnaast is er natuurlijk de eigen verantwoordelijkheid van mensen bij het wel of niet aanvaarden van werk en bij de keuze voor de hoogte van hun woonlasten. De heer Ronnes vroeg wat ik vind van de monitor van VNG en Aedes. Ik vroeg daar even nader naar. Ik vind de stappen om ook per regio te kunnen zien hoe het gesteld is met de betaalbaarheid en het scheefwonen, waardevol. Het ministerie geeft ook een financiële bijdrage voor het opstellen hiervan. Ik heb nu geen harde indicatie dat de cijfers niet zouden kloppen. Als de heer Ronnes die heeft, kijk ik daar graag naar, want het lijkt me in niemands belang dat die cijfers niet kloppen.

De heer **Ronnes** (CDA):

De informatie die ik toegespeeld kreeg, was dat de inkomensgrens die in het systeem gebruikt wordt, niet zou matchen met de inkomensgrenzen die in werkelijkheid gelden. Misschien weet de Minister het antwoord nu niet, maar als het een misverstand is, zou het fijn zijn als dat uit de weg geruimd wordt. Als het geen misverstand is, moeten we er eens goed naar kijken en met de betreffende gremia in overleg gaan om te bekijken of we een eenduidig beeld kunnen scheppen. Want het levert natuurlijk wel verwarring op, en ruis op de lijn.

Minister **Blok**:

Ik wil graag met de heer Ronnes afspreken dat ik met VNG en Aedes overleg over de manier waarop die grenzen worden vastgesteld, en dat vervolgens schriftelijk aan de Kamer laat weten.

De heer Bashir vroeg naar de situatie van woningcorporaties die hun leegstaande woningen verhuren op basis van antikraakconstructies, en naar de motie die daarover is aangenomen. Ik heb, zoals de heer Bashir terecht in herinnering bracht, onderzoek gedaan naar de omvang van antikraakconstructies. Het is niet voor het eerst dat ik op verzoek van de heer Bashir een onderzoek doe. Ik heb ook een werkbezoek afgelegd, wat bij mij leidde tot een paar conclusies. De eerste is dat er een aanzienlijke maatschappelijke vraag is naar flexibeler huurcontracten. Dat was voor mij de reden om dat netjes wettelijk te regelen in de vorm van tijdelijke huurcontracten. Dat creëert namelijk een mogelijkheid die vaak in de plaats kan komen van de antikraakcontracten. Die mogelijkheid bestaat

pas sinds kort. In de evaluatie gaan we dus ook bekijken hoeveel daarvan gebruikgemaakt wordt. Maar het gebeurt wel degelijk op basis van de op dat gebied met de SP gedeelde zorg dat we iets helemaal ongereguleerd lieten wat voor een deel fatsoenlijker zou kunnen. Woningcorporaties hebben mij ook aangegeven dat ze het instrument van de tijdelijke huurcontracten om die reden wenselijk vinden.

We hebben er tegelijkertijd bewust voor gekozen om antikraakcontracten niet helemaal te verbieden, ook niet bij woningcorporaties, omdat er nog steeds situaties denkbaar zijn waarin een contract voor bepaalde tijd niet goed aansluit bij wat er nodig is. Ook tijdens het werkbezoek dat ik heb afgelegd, kwam ik echt tevreden huurders en gebruikers tegen, die blij waren met het feit dat ze een goedkope woon- of werkruimte hadden. Als we dit zouden verbieden, zouden die mensen niet onder dak zijn en zouden we die woonruimtes helemaal leeg laten staan. Dat vind ik maatschappelijk schadelijker dan de huidige constructie. Daarnaast ben ik nog steeds betrokken bij het ervoor zorgen dat er een fatsoenlijke kwaliteit wordt geleverd. Het is natuurlijk de verantwoordelijkheid van de bemiddelingsorganisaties zelf, maar er is inmiddels een kwaliteitskeurmerk. Ik stimuleer ook dat dat goed wordt gebruikt. Nogmaals: het is hun verantwoordelijkheid, maar ik vind het mijn maatschappelijke verantwoordelijkheid om dit een duwtje de goede kant op te geven. Het helemaal verbieden, zou ik maatschappelijk echt schadelijk vinden.

De heer **Bashir** (SP):

De Minister heeft middels wetswijzigingen tijdelijke huurcontracten mogelijk gemaakt. In de motie werd de Minister gevraagd om met Aedes, de belangenorganisatie van woningcorporaties, in overleg te gaan om ervoor te zorgen dat woningcorporaties alleen nog van de door de Minister gecreëerde, wettelijke tijdelijke huurcontracten gebruik zouden maken, en niet van de bruikleencontracten waardoor mensen rechteloos zijn. Wat is er dan uit die overleggen gekomen? Hebben woningcorporaties in ieder geval aangegeven dat ze bereid zijn om de wens van de Kamer te volgen?

Minister **Blok**:

Ik gaf aan dat ik dit onderwerp met de woningcorporaties heb besproken en dat zij blij zijn met de mogelijkheid van tijdelijke huurcontracten en daar dus ook gebruik van gaan maken, maar dat zij niet helemaal kunnen uitsluiten dat ze ook nog beheercontracten zullen aangaan. Volgens mij is dat in lijn met de bedoeling van de wet. Het betekent dat de wens van de SP ingevuld kan worden dat er minder gebruik wordt gemaakt van beheercontracten. De SP heeft overigens tegen de wet gestemd, meen ik mij te herinneren, maar wat dit betreft helpt de wet echt. Het helemaal verbieden, zou er echter echt toe leiden dat goede woonruimte nodeloos leeg zou staan. Ik zou niet weten welk maatschappelijk belang daarmee gediend zou zijn.

De **voorzitter**:

Tot slot, de heer Bashir op dit punt.

De heer **Bashir** (SP):

We zullen wel in de gaten blijven houden of het gesprek ook echt gevolgen heeft. Ik neem aan dat het overleg wel dwingend was, want er ligt een motie van de Kamer waarin een uitspraak wordt gedaan: stop zo veel mogelijk met de bruikleencontracten en ga gebruikmaken van de Leegstandswet. Ik heb dus vertrouwen in het overleg dat de Minister heeft gevoerd, maar ik wacht wel de resultaten af.

**Minister Blok:**

De heer Bashir krijgt inderdaad de evaluatie van mij. Ook de heer De Vries heeft bij de behandeling van de wet verzocht om een tussentijdse stand van zaken over de werking van de wet en dus ook de gevolgen voor het leegstandsbeheer.

De heer Van Vliet vroeg hoe wij aan bureau FRAEY kwamen voor de opdracht. Ik heb al eens eerder in de Kamer aangegeven dat ik, als ik mijn ambtenaren een evaluatieonderzoek laat doen, op mijn kop krijg omdat ik ambtenaren een evaluatieonderzoek laat doen. En als ik een bureau inhuur, krijg ik op mijn kop omdat ik een bureau inhuur. In ieder geval hebben we voor het inhuren van een bureau een standaardaanbestedingsprocedure, zodat we de beste kwaliteit voor de laagste prijs krijgen. Ook dit bureau heeft aan zo'n procedure deelgenomen.

Voorzitter, ik hoop hiermee de vragen in eerste termijn te hebben beantwoord.

**De voorzitter:**

U hebt een vraag van de heer Van Vliet gemist. In het onderzoek van bureau FRAEY springt Limburg er echt negatief uit. Daar vroeg ik een verklaring voor. Dat ging over huurdersparticipatie, volgens mij.

**Minister Blok:**

Die vraag herinner ik mij, maar ik heb het antwoord niet paraat. Ik ga even kijken of ik in tweede termijn kan antwoorden, anders moet het schriftelijk.

**De voorzitter:**

Prima. Er is behoefte aan een korte tweede termijn. We gaan meteen van start. Het woord is aan de heer Ronnes van het CDA.

**De heer Ronnes (CDA):**

Voorzitter. Op de huurprijsbeoordeling voor geliberaliseerde woningen komt de Minister in tweede termijn terug. Daar wacht ik even op. Ik kan de discussie over passend toewijzen opnieuw starten in deze termijn, maar ik denk niet dat dit zinvol is. Ik wil via een VAO een paar duidelijke piketpaaltjes voor de Minister slaan en kijken of we daarvoor de handen op elkaar krijgen in de Kamer.

Verder heb ik een goede reactie gekregen van de Minister op alle andere vragen. Dank daarvoor.

**De voorzitter:**

We zullen uw wens voor een VAO noteren en doorgeleiden naar de Griffie.

**De heer Albert de Vries (PvdA):**

Voorzitter. Ik heb ook gemerkt dat we het met de Minister niet eens worden over passend toewijzen. Ik zal dus ook deelnemen aan het VAO waar de heer Ronnes om vraagt.

Ik heb nog wel een ander punt. Ik zag net dat de vragen waren beantwoord die ik gesteld heb over de verhuurdersverklaring. Dat is een verklaring dat iemand niet aan zijn betalingsverplichtingen voldoet of hinder heeft veroorzaakt. Het is een heel goed instrument, maar af en toe lijkt het levenslang te werken. De Minister geeft in zijn antwoorden niet aan dat zo'n verhuurdersverklaring aan een maximumtermijn wordt gebonden. Dat vind ik maatschappelijk wel wenselijk. Kan hij daar nog op reflecteren? Want dat iemand niet aan zijn verplichtingen voldoet, mag best gesanctioneerd worden, maar niet levenslang.

**De heer Van der Linde (VVD):**

Voorzitter. Ik zie af van een tweede termijn.

De **voorzitter**:

Uitstekend. Dan de heer Bashir van de SP.

De heer **Bashir** (SP):

Voorzitter. De Minister zei niet vooruit te willen lopen op lopende rechtszaken. Dat doen wij ook niet, maar ik heb wel veel vertrouwen in deze rechtszaak. Er klopt veel niet. Ik zeg wel alvast dat de woningcorporaties de verhuurderheffing wel terug moeten krijgen als de woningcorporaties de huren moeten verlagen. Het gaat om veel geld. Het lijkt me logisch dat we de verhuurderheffing zo snel mogelijk teruggeven.

De **voorzitter**:

Voor alle duidelijkheid, mijnheer Bashir, u hebt het over de rechtszaak van de Woonbond over de huurterugvordering.

De heer **Bashir** (SP):

Juist.

De **voorzitter**:

Op dit punt heeft de heer Van der Linde nog een vraag. Aangezien we nog tijd over hebben, sta ik een interruptie toe.

De heer **Van der Linde** (VVD):

Ik kan het toch niet laten. Stel dat de Woonbond de rechtszaak wint. Wat zijn dan de gevolgen? Dan zou je toch onbedoeld in een scenario kunnen komen waarin scheefwoners hun geld terugkrijgen, maar dat dat evenredig gekort wordt op de huurtoeslag, zodat we de laagste inkomens treffen.

De heer **Bashir** (SP):

Of je zou de bankenbelasting kunnen verhogen of je zou de winstbelasting voor grote bedrijven en multinationals kunnen verhogen om zo iets terug te geven aan de huurders. Huurders hebben te maken gehad met gigantische huurverhogingen. De NRC heeft de feiten gecheckt en geconcludeerd dat het klopt. Daar hoor ik de VVD niet meer over. Uiteindelijk gaat het om de keuze die je maakt. Wij kiezen ervoor om de banken meer belasting te laten betalen en niet de huurders.

De **voorzitter**:

Zeker, maar u voert nu een korte tweede termijn.

De heer **Bashir** (SP):

Tot slot het punt van de Huurcommissie. Er komt een wetsvoorstel van de Minister. Daarover gaan we uitgebreid met elkaar in debat. Hoe de Minister het ideologisch uitlegt, klopt helemaal niet. Het is zo dat wie betaalt, bepaalt. Wat ons betreft moet het niet de verhuurder zijn die bepaalt, maar moet de Huurcommissie gewoon onafhankelijk zijn.

De **voorzitter**:

Op voorwaarde dat ik nog antwoord krijg op mijn vraag van zonet zie ik zelf af van mijn tweede termijn.

Dan geef ik het woord aan de Minister voor de beantwoording van de laatste paar vragen.

Minister **Blok**:

Voorzitter. De heer Ronnes had van mij nog te goed een antwoord op de vraag hoe de huren na de zesmaandentermijn aangepast worden. In de huidige wetgeving kan bij gereguleerde contracten ook na de zes maanden een huurverlaging worden bedongen, maar dan voor de toekomst. Binnen de zes maanden is het terugwerkend. Bij geliberali-

seerde contracten is het alleen binnen de zes maanden mogelijk om huurverlaging te bedingen. Na de zes maanden in de beurt voorbij. Ik denk dat dat het onderscheid is waar de heer Ronnes ook op doelt.

De heer **Ronnes** (CDA):

Dat is exact wat ik bedoel. Mijn vraag was hoe de Minister ertegenaan kijkt om bij de niet-gereguleerde woningvoorraad dezelfde regel toe te passen als die wij toepassen bij de geregelde voorraad.

Minister **Blok**:

Ook dan baseer ik mijn antwoord op het feit dat het hier om een forse inbreuk op het contractrecht gaat. Ik vind het te ver gaan om, als twee volwassen mensen zonder dwang, dwaling of bedrog hun handtekening zetten, na zes maanden nog steeds de mogelijkheid te bieden aan een van die partijen om daarop terug te komen. Dat wordt op een bepaald moment onfatsoenlijk naar de andere partij. We hebben het over het vrije huursegment. Het segment waarvan we allemaal vinden dat het groot moet groeien en waarvan we nu gelukkig constateren dat er veel belangstelling voor is. Ik zou er echt moeite mee hebben om belangstellenden knabbelenderwijs weer kopschuw te maken door te dreigen met allerlei stukjes regulering. Ik heb eerder met de heer De Vries gediscussieerd over de vraag of de huurregulering moest worden opgetrokken naar bijvoorbeeld € 800. Daarvan zei ik dat het gevolg zou zijn dat investeerders hun geld naar Engeland of Duitsland brengen, en ik wil het hierheen hebben. Het voorstel van de heer Ronnes is een wat kleiner voorstel, maar het is toch ook weer een beetje knabbelen. Ik vind de huurbescherming een heel groot goed voor de meest kwetsbare mensen. Maar op een bepaald moment moet je ook kunnen zeggen dat in een vrij land volwassen mensen wel of niet hun handtekening kunnen zetten onder een contract, of dat nu een huurcontract is of een ander contract.

De heer **Ronnes** (CDA):

Is de Minister ook de mening toegedaan dat dit ook geldt als het een geliberaliseerde corporatiewoning betreft die nog eigendom is van een corporatie waar maatschappelijk geld in zit?

Minister **Blok**:

Tja, dan ligt de waarheid wat meer in het midden, maar de vraag is waar. De heer Ronnes merkt dat ik niet erg enthousiast ben.

De heer Ronnes komt met een VAO. Dat wacht ik af. De heer De Vries zal daar ook een bijdrage aan leveren.

De heer De Vries vroeg of er een maximumtermijn is verbonden aan de verhuurdersverklaring. De verhuurdersverklaring moet zich bewegen binnen de Wet bescherming persoonsgegevens. Die kent geen harde tijdsnorm, maar wel de algemene redelijkheidseis van proportionaliteit en zorgvuldigheid. Ik ben het wel met de heer De Vries eens dat wij in zijn algemeenheid in Nederland vinden dat mensen na verloop van tijd een tweede kans moeten krijgen. De wet kent dus geen harde tijdslimiet, maar als mensen echt levenslang achtervolgd zouden worden, kunnen ze naar de rechter stappen en zeggen: dit is niet redelijk. Als ik ooit ergens op mijn achttiende, in een wat andere levensfase, mij niet aan afspraken heb gehouden, mag mij dat niet op mijn dertigste nog nagedragen worden. Zonder dat het expliciet in de wet staat, zal een rechter in het algemeen die redenering ook wel volgen.

Sprekend over rechters, de heer Bashir heeft daar vertrouwen in. Ik ook. Over de Huurcommissie gaan we elkaar nog spreken. De heer Bashir zegt: wie betaalt, bepaalt. Ik wijs de heer Bashir erop dat de kosten van het toezicht op de financiële sector – ik weet dat die sector zijn grote belangstelling heeft – worden doorbelast aan diezelfde sector. Een consequente redenering van de heer Bashir zou betekenen dat de belastingbetaler dat

toezicht weer zou gaan betalen. Ik geef het maar mee als food for thought; voedsel voor nadenken, in termen van de heer Elias.

De heer Van Vliet vroeg naar de cijfers uit zijn geboorteland Limburg. Daar is sprake van een lage uitkomst voor de raadpleging van de huurdersorganisaties. Een verklaring daarvoor heb ik niet. Wel ben ik het eens met de heer Van Vliet dat het te laag is. Hij wees op het symposium over huurdersparticipatie. Daar ga ik vanmiddag zeggen dat dat cijfer omhoog moet. Ik hoop dat ik de heer Van Vliet daarmee voor dit moment bedien.

**De voorzitter:**

We moeten ook nog nadenken over onze inbreng bij de stresstest voor derivaten bij woningcorporaties. Helaas ben ik daarmee bezet. De Minister zal me dus niet bij de opening van dat symposium zien. Maar dank voor de persoonlijke toezegging om Limburg aan te kaarten.

Er is een VAO aangevraagd, met de heer Ronnes als eerste spreker. We zullen zien wanneer de Griffie dat VAO kan inplannen. Dan krijgt dit debat een klein plenair vervolg, waarbij moties kunnen worden ingediend.

Ik heb één concrete toezegging genoteerd.

- De Minister zal de Kamer informeren over de uitkomst van zijn overleg met Aedes en VNG over de gehanteerde inkomensgrenzen in de monitor.

Sluiting 12.14 uur.