

---

## 19

### Woningmarkt en huursector

Aan de orde is het **VAO Woningmarkt en huursector (AO d.d. 14/05)**.



Mevrouw **Karabulut** (SP):

Voorzitter. Ik ga direct over tot het voordragen van mijn moties, want ik heb maar twee minuten, en drie moties.

---

#### Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat 700.000 huurders in armoede leven;

overwegende dat vier op de tien huurders in financiële problemen kunnen komen als de huur weer sterk wordt verhoogd;

verzoekt de regering, in te zetten op een gematigd huurbeleid,

en gaat over tot de orde van de dag.

**De voorzitter:**

Deze motie is voorgesteld door het lid Karabulut. Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund.

Zij krijgt nr. 221 (27926).

---

#### Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat het kabinet onder meer voornemens is om de liberalisatiegrens van €699 voor drie jaar te bevriezen en tijdelijke huurcontracten mogelijk te maken;

overwegende dat de doelstelling van het woonakkoord en gerelateerde maatregelen onvoldoende zijn uitgewerkt en dit monitoring bemoeilijkt;

verzoekt de regering om de doelstelling van het woonakkoord en gerelateerde maatregelen nader te formuleren, deze te monitoren en de bevindingen met de Kamer te delen,

en gaat over tot de orde van de dag.

**De voorzitter:**

Deze motie is voorgesteld door het lid Karabulut. Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund.

Zij krijgt nr. 222 (27926).

Mevrouw **Karabulut** (SP):

De laatste motie is een oproep aan de minister, maar doet ook een beroep op mijn mede-Kamerleden. Ik heb goede hoop dat dit wordt gesteund. Er is een waardevolle commissie bezig, namelijk de Parlementaire Enquêtecommissie Woningcorporaties. De minister wil echter voor de zomer al een novelle om de wet en de regels te wijzigen. Dat lijkt mij niet opportuun. Daarom dien ik de volgende motie in.

---

#### Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat de conceptversie van de novelle bij het wetsvoorstel Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting bij de Raad van State ligt;

overwegende dat de uitkomsten van de parlementaire enquêtecommissie Woningcorporaties betrokken kunnen worden bij de behandeling van de novelle;

spreekt uit, de novelle bij het wetsvoorstel Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting niet eerder te behandelen in de Tweede Kamer dan na de behandeling van de uitkomsten van de parlementaire enquêtecommissie Woningcorporaties te hebben afgerond,

en gaat over tot de orde van de dag.

**De voorzitter:**

Deze motie is voorgesteld door het lid Karabulut. Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund.

Zij krijgt nr. 223 (27926).

Mevrouw **Karabulut** (SP):

Dat heb ik toch knap gedaan, al zeg ik het zelf, voorzitter.

**De voorzitter:**

U hebt het geweldig gedaan. Ik geef het woord aan de heer Monasch, maar ik zie dat hij afziet van het woord. Dan is het woord aan de heer Fritsma.



De heer **Fritsma** (PVV):

Voorzitter. Ik dien één motie in, waarvan de inhoud voor zich spreekt.

---

#### Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat is gebleken dat de huurverhogingen honderdduizenden huurders in grote financiële problemen brengen;

verzoekt de regering, af te zien van de verhuurderheffing en de daaraan verwante inkomensafhankelijke huurverhogingen ongedaan te maken,

en gaat over tot de orde van de dag.

**De voorzitter:**

Deze motie is voorgesteld door het lid Fritsma. Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund.

Zij krijgt nr. 224 (27926).



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

Voorzitter. Eén op de drie Nederlanders woont in een Eén op de drie. Dat is drie keer zo veel als in de rest van Europa. Toch kan het gebeuren dat mensen die zo'n woning echt nodig hebben, jaren op een wachtlijst staan. Een moeder die met haar twee kinderen haar huis ontvlucht, moet maar afwachten of ze ergens terecht kan. Het stelsel is gaandeweg uit de rails gelopen.

Woningcorporaties hebben veel geïnvesteerd, maar vooral ook veel in het niet-DAEB-gedeelte. Lees: te dure woningen die te goedkoop worden verhuurd. Dit trekt de rest van de woningmarkt uit het lood. Mensen die graag doorstromen, die iets meer willen betalen voor een groter huis, kunnen nauwelijks iets vinden in de vrijehuursector. Een focus op kerntaken is de gemeenschappelijke noemer voor de maatregelen die de minister voorstelt. De VVD steunt die. Corporaties moeten zorgen voor betaalbare woningen voor de kleine portemonnee.

Ik heb gehoord wat mevrouw Karabulut zei over uitstel. Ik denk dat het nu zaak is dat iedereen juist duidelijkheid en zekerheid krijgt. Bij uitstel is niemand gebaat. Wij kunnen de motie om die reden niet steunen.

**Mevrouw Karabulut (SP):**

Ik stel het in ieder geval zeer op prijs dat u zich, in tegenstelling tot de collega van de Partij van de Arbeid, hier wel over uitsprekt op dit moment, maar misschien doet de heer Monasch ook nog een uitspraak. Bij dezen roep ik hem daartoe op. Het uitstel is niet zozeer gericht op het in stand houden van de onzekerheid, want dat heeft een aantal maatregelen tot gevolg. De Kamer heeft een commissie verzocht om alle incidenten te onderzoeken, evenals het stelsel zelf: hoe heeft het mis kunnen gaan? Als wij het werk van deze commissie serieus nemen — ik doe dat en ik ga ervan uit dat u dat ook doet — is het toch niet meer dan redelijk en wenselijk om de resultaten af te wachten en die te betrekken bij een eventuele wetswijziging, in plaats van die twee trajecten door elkaar te laten lopen?

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

Tegen die tijd zal ik graag met mevrouw Karabulut spreken over de uitslagen die de commissie naar voren brengt. Dat kan echter nog een hele tijd duren. Wij hebben een regeerakkoord, wij willen dingen uitvoeren. Wij zijn nu een kleine twee jaar bezig en wij hebben nog een jaar of drie. Wij willen er gewoon mee aan de slag.

**Mevrouw Karabulut (SP):**

Dat begrijp ik. U bent ook al bezig; dat merken huurders. Het punt is echter dat er nu een wetswijziging bij de Raad van State ligt. De commissie brengt na de zomer — dat zal dus niet heel lang meer duren — haar rapport uit. Nogmaals: dan is het toch niet meer dan logisch dat wij, als wij de commissie serieus nemen, de resultaten van haar onderzoek betrekken bij het te ontwikkelen beleid en even pas op de plaats maken met nieuwe wetten en regels?

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

Laten wij het dan zo afspreken. Als de minister voor de zomer nog concrete wetsvoorstellen doet, zoals een novelle, kunnen wij in de zomer een vragenronde houden; dan weten wij precies wat er klaarligt. Mocht de commissie direct na de zomer al klaar zijn, wat ik eerlijk gezegd niet verwacht, dan is dat prima. Dan loopt het samen en kunnen wij alles in één ruk behandelen. Ik denk echter dat de commissie meer tijd nodig zal hebben. Daar moeten wij niet op willen wachten.

**De voorzitter:**

Mevrouw Karabulut, ik zie dat u nogmaals wilt interrumperen, maar u hebt al twee keer geïnterrupteerd.



**Minister Blok:**

Voorzitter. Ik zal direct ingaan op de ingediende moties. In haar motie op stuk nr. 221 constateert mevrouw Karabulut dat 700.000 huurders in armoede leven en overweegt zij dat vier op de tien huurders in financiële problemen kunnen komen als de huur weer sterk wordt verhoogd. Daarom verzoekt zij de regering in te zetten op een gematigd huurbeleid. De betaalbaarheid van huren voor iedereen, maar zeker voor mensen met een laag inkomen, is een heel belangrijk onderdeel van mijn beleid. Om die reden hebben wij bij de vormgeving van de huurverhoging gekozen voor een inkomensafhankelijke huurverhoging, waardoor de lagere inkomens al in hoge mate worden ontzien. Onderdeel van het woonakkoord dat wij hebben kunnen sluiten, is dat de beschikbare middelen voor de huurtoeslag deze kabinetsperiode met 400 miljoen worden verhoogd. Op grond daarvan heb ik koopkrachtberekeningen laten maken, die ik gedeeld heb met de Kamer. Deze berekeningen laten zien dat 90% van de mensen met de laagste inkomens een koopkrachteffect heeft van minder dan 0,1%. Ik ben dus van mening dat de relatie die mevrouw Karabulut in deze motie legt tussen inkomenspositie, armoede en de manier waarop dit kabinet de huurverhoging heeft vormgegeven, onjuist is. Om die reden moet ik motie ontraden.

**Mevrouw Karabulut (SP):**

Ik ga even uit van de stelling van de minister dat hij het wel van belang acht om armoede te voorkomen. Dan kan hij zijn ogen toch niet sluiten voor de effecten die de huurverhoging nu al heeft? Uit onderzoeken van onder andere gemeenten, blijkt dat een kwart tot een derde van de mensen met de laagste inkomens, de primaire doelgroep waartoe de minister zich graag wil beperken, nu al te veel huur betaalt, althans: dat de huur te hoog voor hen is.

Over de lage middeninkomens hebben wij tijdens het debat uitvoerig gesproken. Is de minister dan in ieder geval bereid om met de voorgenomen huurverhogingen te wachten en ons in augustus, wanneer er een nieuw koopkrachtbeeld is, met alle andere maatregelen die dit kabinet ook neemt, daarover te informeren, om vervolgens verder met elkaar te bespreken of dit al dan niet een probleem is?

**Minister Blok:**

Mevrouw Karabulut noemt nu twee elementen die niet in de motie staan, maar ik wil haar graag beantwoorden. Zij verwijst naar onderzoeken die aangeven dat huurders te veel huur betalen. Voorafgaand aan het algemeen overleg heb ik onder meer een onderzoek van Companen aan de Kamer toegestuurd waarin uitgebreid wordt ingegaan op de vraag of mensen die een relatief hoge huur betalen dat zelf als probleem ervaren en bijvoorbeeld ook een verhuisswens hebben. Het beeld dat daaruit oprijst, is dat die verhuisswens zeer gering is, dus dat een deel van de mensen er bewust voor kiest om voor de woonkwaliteit waar zij prijs op stellen ook een hogere huur te betalen.

Dat wil niet zeggen dat er niet mensen, zelfs forse aantallen, zijn die financiële problemen hebben. Dat is nooit uitsluitend aan woonlasten toe te wijzen. Het begint natuurlijk altijd met het inkomen en vervolgens met de verschillende lasten. Maar nogmaals, specifiek voor de huur hebben wij er, door de combinatie van de inkomensafhankelijke huurverhoging en het extra budget voor huurtoeslag, aantoonbaar voor kunnen zorgen dat juist de mensen met een kleine portemonnee worden ontzien waar het gaat om de effecten van die huurverhoging.

De tweede vraag betreft de middeninkomens, een groep die niet in deze motie wordt genoemd. "Middeninkomens" is een breed begrip, maar ook daarvoor geldt dat de huurverhoging zo is vormgegeven dat voor de categorie tussen €34.000 en €43.000, die ik in dit geval als de middeninkomens zal bestempelen, de huurverhoging ook is gematigd omdat die niet in de grootste ruimte voor huurverhoging valt. Dus ook daarvoor wordt maatwerk geleverd.

**Mevrouw Karabulut (SP):**

De minister erkent tot op zekere hoogte dat de huren te hoog zijn voor bepaalde groepen, ook met lage inkomens, wellicht in combinatie met andere kabinetsmaatregelen. Zo hoorde ik hem dat zeggen. Kan hij nu dan misschien ook ingaan op mijn vraag, namelijk of wij niet opnieuw dat koopkrachtbeeld met de maatregelen van het kabinet in zijn geheel, inclusief de voorgenomen huurstijgingen voor volgend jaar, in augustus met elkaar moeten gaan bekijken alvorens nu te zeggen dat het geen probleem is en dat we ermee doorgaan omdat dat nu eenmaal zo is geregeld in het woonakkoord?

**Minister Blok:**

Mevrouw Karabulut begon met mij zinnen in de mond te leggen die ik niet heb uitgesproken. Het koopkrachtbeeld krijgt de Kamer jaarlijks van de minister van Sociale Zaken. Dat is ook het moment waarop de Kamer desgewenst kan sturen in het hele koopkrachtinstrumentarium.

De huurverhogingen gaan in Nederland traditioneel in per 1 juli. Nogmaals, zij zijn vormgegeven op een zodanige manier dat wij de laagste inkomens kunnen ontzien, dus ik ben niet voornemens om nog een extra afwegingsmoment in te bouwen.

In de tweede motie van mevrouw Karabulut, op stuk nr. 27926, nr. 222, wordt geconstateerd dat het kabinet voornemens is de liberalisatiegrens voor drie jaar te bevroren en tijdelijke huurcontracten mogelijk te maken, gevolgd door de overweging dat de doelstelling van het woonakkoord en gerelateerde maatregelen onvoldoende zijn uitgewerkt en dat dit de monitoring bemoeilijkt. In die motie wordt de regering verzocht, de doelstelling van het woonakkoord en gerelateerde maatregelen nader te formuleren, deze te monitoren en de bevindingen met de Kamer te delen.

In de overwegingen zitten een aantal maatregelen die nog aan de Kamer zullen worden voorgelegd. Die heb ik inderdaad aangekondigd. Wat de overweging betreft dat het woonakkoord onvoldoende is uitgewerkt, zou ik zeggen dat dit een gemiste kans voor de SP is. Een aantal partijen hier maakt geen onderdeel uit van de coalitie. Ik zie nu alleen de heer Bisschop van de woonakkoordpartijen die de moed hebben gehad om met de coalitie het woonakkoord te sluiten, waarvoor ik ze zeer prijs. De SP had ook kunnen aanschuiven en daar kunnen proberen de uitwerking te bereiken die kennelijk gewenst is. Maar ik vind het een beetje flauw om wanneer een aantal partijen deze moedige stap neemt dan te zeggen dat de uitwerking onvoldoende is.

Monitoring heb ik toegezegd naar aanleiding van het rapport van de commissie Huizenprijzen. Ik heb de Kamer toegezegd dat zij jaarlijks, tegelijk met de begrotingsbehandeling, van mij een monitoring van de ontwikkeling van de woningmarkt krijgt. Daarom moet ik deze motie ontraden.

**Mevrouw Karabulut (SP):**

Wat gaat de minister dan monitoren?

**Minister Blok:**

U krijgt van mij een overzicht van de ontwikkeling van de huren, de huizenprijzen, de verwachte vraag en het aantal transacties.

**Mevrouw Karabulut (SP):**

De minister gaat dus als volgt monitoren: mijn beleid houdt in dat de huren 4% stijgen; is dat gebeurd? Gaat de minister inderdaad op deze wijze monitoren?

**Minister Blok:**

Ik ben steeds een beetje voorzichtig met de inleidende zinnen van mevrouw Karabulut, omdat mij iedere keer iets in de mond wordt gelegd.

**Mevrouw Karabulut (SP):**

Nee hoor, ik luister heel goed naar de minister.

**Minister Blok:**

De minister biedt wettelijke ruimte voor huurverhoging. Het is aan de verhuurders om daar al dan niet gebruik van te maken. Ik realiseer mij dat ze dat vaak zullen doen, mede om de verhuurderheffing te betalen maar ook om hun bedrijfsvoering rond te krijgen. Ik laat de Kamer zien in welke mate dat gebeurt. Vervolgens kunnen we met elkaar debatteren over de vraag of dat in lijn is met wat we hadden verwacht en wat we redelijk vinden.

**Mevrouw Karabulut (SP):**

Voorzitter ...

**De voorzitter:**

Nee, nee, mevrouw Karabulut.

**Mevrouw Karabulut (SP):**

Het probleem is ...

**De voorzitter:**

Mevrouw Karabulut, u hebt opnieuw twee keer de gelegenheid gehad om de minister nader te bevragen. Dat doen we altijd in twee keer.

**Mevrouw Karabulut (SP):**

Ik vind u redelijk star.

**De voorzitter:**

Ik ben streng maar niet star. Het woord is aan de minister.

**Minister Blok:**

De motie-Karabulut op stuk nr. 223 gaat over het tijdstip van de behandeling van de novelle bij het wetsvoorstel Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting. Die motie is in feite gericht aan de Kamer, maar ik heb daar wel een oordeel over. Bij de behandeling van de motie waarin is gevraagd om een enquête, hebben de indieners van die motie, de heer Monasch en de heer Van Bochove, aangegeven zich te realiseren dat er ook op dat moment sprake was van een aankomende herzieningswet. Zij hebben expliciet aangegeven dat zij niet verwachtten dat een minister zou wachten met het vastleggen van de noodzakelijke maatregelen in zo' n herzieningswet, of althans met het voorleggen daarvan aan de Kamer, totdat de uitslag van de enquête bekend was, omdat de urgentie nou eenmaal groot was. Een aantal zaken die niet goed zijn gelopen, zouden binnen de huidige wetgeving nog steeds kunnen plaatsvinden, omdat de wetgeving nog niet is veranderd. De Kamer heeft dat toen zelf meegewogen bij haar instemming met het starten van de enquête. Ik ben het zeer eens met die insteek. Ik voel mij als minister verantwoordelijk voor een tijdige implementatie van maatregelen om te voorkomen dat excessen weer kunnen plaatsvinden. Om die reden moet ik de motie ontraden.

**Mevrouw Karabulut (SP):**

Toen is niet meer nu. Nu zien we dat de parlementaire enquêtecommissie begint met de verhoren. Zij zal na de

zomer met een rapport komen. Inmiddels ligt de wet bij de Raad van State. Ik ben zeer gebrand op de mening van de heer Monasch van de PvdA-fractie, temeer omdat hij deze week in verschillende media heeft gezegd dat we een punt moeten zetten achter deze zwarte periode, dat we hieruit lessen moeten trekken en dat we op basis daarvan goede zaken moeten doen voor de toekomst, ook wat betreft wetten en regels. Ik verwacht dus eigenlijk wel steun. Ik wil graag een reactie horen van mijn collega.

**De voorzitter:**

Mevrouw Karabulut, dit is een VAO waarbij moties worden ingediend en waarbij de minister nu de beantwoording doet. Het debat heeft plaatsgevonden en dat gaan we hier nu niet opnieuw doen. Het woord is aan de minister.

**Minister Blok:**

Dan kom ik bij de motie-Fritsma op stuk nr. 224. Ik meen deze motie al een aantal keren langs te hebben zien komen. Het zal de heer Fritsma niet geheel verrassen dat ik haar opnieuw moet ontraden.

De beraadslaging wordt gesloten.

**De voorzitter:**

Ik dank de leden voor hun inbreng. Ik dank de minister voor zijn beantwoording.

De vergadering wordt van 16.35 uur tot 17.03 uur geschorst.