

Vergaderjaar 2010–2011

27 926

Huurbeleid

Nr. 166

VERSLAG VAN EEN ALGEMEEN OVERLEG

Vastgesteld 22 juli 2011

De vaste commissie voor Binnenlandse Zaken¹ heeft op 16 juni 2011 overleg gevoerd met minister Donner van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over:

- **de brief van de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 23 mei 2011 met de aanbieding van de CFV-rapportage «Doorrekening effecten regeerakkoord voor de corporatiesector» zoals toegezegd tijdens het algemeen overleg inzake de woningcorporaties (29 453, nr. 185);**
- **de brief van de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 15 juni 2011 met het ontwerpbesluit tot wijziging van het Besluit huurprijzen woonruimte (27 926, nr. 163).**

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

De voorzitter van de vaste commissie voor Binnenlandse Zaken,
Dijkzma

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

¹ Samenstelling:

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

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

Voorzitter: Dijkma
Griffier: Van der Leeden

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

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

Voorzitter: Monasch

De **voorzitter**: Ik open de vergadering en heet alle aanwezigen welkom.

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks): Voorzitter. Vandaag ligt een aanpassing voor op het voorstel dat we op 18 mei jl. besproken hebben. In dat voorstel stond dat er in het hele land 25 woningwaarderingpunten bij kwamen. Nu is het voorstel om in tien WOZ-regio's er 25 punten bij te doen en in de rest van Nederland 15 punten.

Minister **Donner**: Ik wil dat graag toelichten, want anders ontstaat mogelijk een misverstand. In het voorstel staat dat in de tien gebieden de woningen boven de gemiddelde waarde 25 punten erbij krijgen en de overige woningen 15 punten. In de andere gebieden komen er geen punten bij.

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks): Het is inderdaad een belangrijke aanpassing dat het nu gaat om een aantal regio's waar het aantal woonwaarderingpunten omhoog gaat en waar de huurruimte voor corporaties dus zal toenemen.

Dit is een compromis tussen de fractie van GroenLinks en het kabinet, voor zover je dat zo kunt noemen, want zo voelt het niet. Dit compromisvoorstel lost echter nog niets op, want het zet de woningmarkt in de Randstad en omstreken nog verder op slot. We hebben de vorige keer al aangegeven, dat het gevolg daarvan zal zijn dat de huren omhoog gaan zonder dat daar kwaliteit voor terugkomt.

De minister is teruggefloten, want hij moet zich aan het regeerakkoord houden. Hij komt nu terug met een voorstel. Als ik afga op zijn eigen woorden van 18 maart, dan is het arbitrair, bureaucratisch en zal daarnaast voor honderdduizenden beroepszaken zorgen. De minister heeft dat toen heel duidelijk aangegeven. Ik lees hierover echter geen woord meer terug in het voorstel van de minister. Ik wil graag weten hoe dit zit. Heeft hij ons toen verkeerd voorgelicht of laat hij deze informatie bewust buiten beschouwing?

De minister bagatelliseert ook dat de huren gematigd zullen stijgen. Dat blijkt namelijk uit het onderzoek van het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV). De minister geeft aan dat hij niet precies weet wat er zal gebeuren, maar zowel uit het onderzoek van het CFV als uit de reactie die wij van Aedes kregen, blijkt dat met een heffing van 9 mld. voor de kiezen corporaties wel zullen moeten kiezen voor het maximaal verhogen van de huren. Het is eigenlijk, zoals de minister de vorige keer al aangaf, net een ballonnetje. Als je aan de ene kant drukt, dan krijg je een bult aan de andere kant. Hoe kan het dat de minister toen zo gedetailleerd aangaf waarom dat verschil in regio's geen goede oplossing zou zijn, terwijl hij dat nu wel een goed idee vindt?

Wij vinden dat voorstel daarom niet goed en wij vinden ook dat er nog een aantal zaken moet gebeuren voordat wij definitief besluiten over dit voorstel. Ten eerste moet er een onderzoek komen naar alternatieven. De Nederlandse Woonbond heeft bijvoorbeeld een voorstel gedaan. De CDA- en de GroenLinks-fractie hebben gevraagd om uitwerking van de alternatieven, maar dat is nog niet gebeurd. Wat ons betreft moet dat

eerst gebeuren. Ik neem aan dat de CDA-fractie daar ook zo over denkt. Ten tweede is de doorrekening van het CFV gebaseerd op invoering van de maatregelen uit het regeerakkoord per 1 juli 2011. Dat betekent dat nu een nieuwe doorrekening zou moeten komen. Pas als wij die doorrekening hebben, kunnen wij oordelen over dit plan. Mocht de meerderheid van deze Kamer al die extra cijfers niet nodig vinden, dan wil ik er op wijzen dat we nog een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) zouden krijgen. Hebben we daar niet alsnog een wetswijziging voor nodig? Het lijkt me dan logisch dat de AMvB hier in de Kamer besproken zal worden. Wat ons betreft is het zeker nog geen gelopen race.

De heer **Verhoeven** (D66): Voorzitter. De Nederlandse woningmarkt is ziek. Aan de koopkant zitten we met de hypotheekschuld en het dalend aantal verkopen en aan de huurkant groeien de wachtlijsten en wonen steeds meer huurders scheef. Voor steeds meer mensen zijn er steeds minder mogelijkheden. Voor de D66-fractie heeft een gezonde woningmarkt hoge prioriteit. Voor de huurmarkt betekent dit dat de huren zo veel mogelijk marktconform moeten zijn. Wie dat kan, moet de werkelijke waarde van zijn woning betalen. De D66-fractie beschouwt in dat opzicht ook de relatief lage prijs van een corporatiewoning als een vorm van subsidie die mogelijk is gemaakt door de overheid. Dat is prima, maar vooral als dat terechtkomt bij de mensen die die korting het hardst nodig hebben. In die zin is D66 ook voorstander van het aanpassen van het woningwaarderingstelsel (WWS), waar de minister nu een tweede voorzet voor doet. Wij vinden het daarbij vooral van belang dat de lokale situatie en de geweldigheid van de woning meer tot uitdrukking komen in de prijs.

Het bleek zojuist al bij de inbreng van collega Voortman dat de brief van minister Donner toch veel vragen oproept. De minister legt namelijk in zijn brief van twee kantjes eerst de nadruk op 10 van de 40 gebieden van de Coördinatie Commissie Regionaal Onderzoeksprogramma (COROP) waar krapte is, dus de schaarstegebieden. Daarna stapt hij, zonder het causale verband aan te geven, over naar een toverformule, waarbij hij via de gemiddelde woningprijs, de WOZ-waarde per vierkante meter, een stijging van 15 of 25 punten doorvoert. De hamvraag is of er ook extra punten, dus hogere huren, kunnen komen voor woningen buiten die tien COROP-gebieden. De minister schrijft dat vooral in schaarstegebieden extra WOZ-punten kunnen worden toegekend. Vooral. Dat sluit dus alle huurhuizen buiten deze regio niet uit, integendeel. Later in de brief wordt ook niet verder over die COROP-gebieden gesproken. Geldt dit voorstel voor het hele land of blijft het beperkt tot de tien schaarsteregio's? Beperkt de regeling zich tot de COROP-regio's of is de regeling daarop gebaseerd? Dat is natuurlijk een cruciaal verschil. Graag duidelijkheid voor de miljoenen sociale huurders in ons land.

De minister koos in zijn vorige, door de Kamer verworpen voorstel voor de generieke verhoging van 25 punten. Dat deed hij vanwege een aantal praktische bezwaren, namelijk de bezwaarprocedures tegen de WOZ-waarde en de grenseffecten bij de keuze voor bepaalde gebieden. In dit plan zijn er ook grenzen, want er is gekozen voor die tien gebieden. Zijn de bezwaren die de minister eerder noemde nu wel ondervangen? Hoe je het nieuwe voorstel van de minister ook leest, hoe je het ook interpreteert, hoe het ook bedoeld is, het belangrijkste bezwaar blijft, want deze regeling betekent nog steeds een verhuisboete. Immers, degene die beweegt die gaat betalen, want het geldt alleen voor nieuwe gevallen. De meeste huurders zullen daardoor geprikkeld worden om stil te blijven zitten. Dat pakt de problemen van het scheefwonen en de wachtlijsten niet aan, integendeel, het wordt er zelfs erger door. Ik weet dat de minister ook nog werkt aan een plan om de huren te verhogen vanaf een bepaald inkomen om zo het scheefwonen aan te pakken. Dit plan gaat juist precies de andere kant op en daar maken wij ons zorgen over. Voor de D66-fractie

is dat scheefwonen als oorzaak van de wachtlijsten een belangrijk punt. Mensen die geleidelijk goed zijn gaan verdienen maar nog steeds in een gesubsidieerd huurhuis wonen, houden een plek bezet voor iemand die die plek harder nodig heeft. Wij willen dat voorkomen, maar deze maatregel voorkomt dat dus niet en de andere maatregel is uitgesteld. De D66-fractie doet daarom vandaag zelf een voorstel om de wachtlijsten weg te werken en het scheefwonen aan te pakken. Wij doen dat door middel van een doorstroomcontract. We focussen daarbij op de sociale huurwoningen, want daar is het probleem van het scheefwonen het grootst. Het idee is eigenlijk heel simpel: als een huurder in een gemeente waar lange wachtlijsten zijn wat meer verdient dan de norm voor een sociale huurwoning, dan kan hij kiezen tussen verhuizen binnen zes maanden of meer marktconforme huur betalen. Dat is net als bij de campuscontracten bij studentenhuisvesting, waar een huurder ook door moet schuiven wanneer hij tot een nieuwe categorie gaat behoren, zodat de woning vrijkomt voor degene voor wie de woning eigenlijk bedoeld is. Met dit voorstel pakken we de wachtlijsten ook doelgericht aan op de plekken waar het het hardst nodig is, namelijk die plekken waar mensen het langst moeten wachten voordat ze eindelijk in een sociale huurwoning kunnen. Het idee is dat er financieel of fysiek wordt plaatsgemaakt. Als huurders meer gaan betalen, krijgen woningbouwcorporaties meer huurinkomsten, waarmee ze weer woningen kunnen gaan bouwen voor de mensen die op de wachtlijsten staan. Ik wil de minister het voorstel hierbij aanbieden.

Mevrouw **De Boer** (VVD): Past dit binnen de huurwet?

De heer **Verhoeven** (D66): De minister en het kabinet denken op dit moment na over een aantal plannen. Ze zijn aan het kijken hoe het zit en wat we moeten doen. Ik breng ons idee daarom vandaag in. Het is een moment van transitie, waarbij het beleid gevormd wordt. Mevrouw De Boer stelt een terechte vraag. Wij denken dat het een onderdeel van het huurcontract zou kunnen zijn en dus binnen de huurwetgeving zou kunnen passen. Je zou het ook op een aanvullende manier kunnen doen. Je kunt ook uitgaan van een intentie in plaats van wettelijke hardheid. Je kunt verschillende varianten kiezen.

Sociale woningbouw wordt mogelijk gemaakt door de overheid via de corporaties. Iemand kan daar gebruik van maken, terwijl hij niet meer tot de doelgroep behoort omdat hij bijvoorbeeld consultant is geworden en € 50 000 per jaar verdient. Net als bij het campuscontract, moet hij plaatsmaken en als dat niet kan vanwege de krapte op de woningmarkt, dan moet hij meer marktconforme huur betalen. We gaan nog uitzoeken of dat juridisch helemaal afgedekt is, maar ik denk natuurlijk van wel. Wij bieden dit voorstel vandaag aan de minister aan, in de hoop dat hij dit wil betrekken bij het plan van vandaag en bij het plan over de € 43 000. Zie het als een handreiking. Een helpende hand op de huurmarkt. Er moet nog wel naar een aantal technische details van dit plan gekeken worden. De komende maanden gaan we met de geïnteresseerde fracties en een aantal deskundigen verder praten, om zo het voorstel verder uit te werken en te verfijnen. Wij hopen dat het een doorbraak is in de vastlopende discussie over de huurmarkt.

Tot slot heb ik nog een vraag over de brief over de doorrekening die ook op de agenda staat. De minister heeft me geleerd dat ik altijd alle stukken moet noemen. Klopt het dat deze doorrekening inmiddels alweer achterhaald is door het aangepaste puntenplan waar we vandaag ook over spreken? Kan de minister aangeven wat ongeveer de inkomenseffecten zijn voor de woningcorporaties als dat het geval is? Hoeveel lopen zij dan mis? Ik overhandig het voorstel aan de minister.

Mevrouw **De Boer** (VVD): Voorzitter. Dit was the moment of fame van de heer Verhoeven.

De VVD-fractie kon zich heel goed vinden in het oorspronkelijke voorstel van minister Donner om de huurpunten generiek met 25 punten te verhogen. Je zou daarmee bewerkstelligen dat bij wisseling de huren in schaarstegebieden iets meer zouden worden verhoogd dan in bijvoorbeeld Delfzijl, waar je toch al niet meer huur kan vragen. Dat was prima en in de geest van het regeerakkoord. Ik kijk even naar links waar mijn coalitiepartners zitten. Ik vind het jammer dat we nu via een omweg proberen hetzelfde te bereiken. De minister maakt nu gebruik van COROP-gebieden. Beter iets dan niets. De VVD-fractie gaat daarom ook akkoord, want we realiseren ons dat dit waarschijnlijk het dichtst bij de uitwerking van het regeerakkoord komt. Binnen de COROP-gebieden zullen waarschijnlijk ook schaarstegebieden zijn en gebieden waar geen huurverhoging nodig is. Misschien zijn in andere delen van het land juist wel wat extra punten nodig om het scheefwonen tegen te gaan. We vinden het dus een beetje een gemiste kans, dat we het niet generiek kunnen doen. Het is echter ook een gemiste kans als we vandaag geen besluit nemen. Het kindje is geboren, het verdient misschien geen schoonheidsprijs, maar het is het liefste kind dat we ooit hebben gezien. Met deze maatregel wordt een stapje gezet om een betere relatie te leggen tussen prijs en kwaliteit.

In die zin hebben wij ook kennisgenomen van het voorstel van de Woonbond. Dat is ook een sympathiek voorstel. De Woonbond vindt dat kwalitatief betere woningen een iets hogere huurverhoging kunnen hebben dan kwalitatief slechtere woningen. Het is namelijk woonbeleid en geen inkomensbeleid. Hiermee kom je dichterbij de kwaliteit van de woning. De Woonbond stelt daarbij wel voor om dat in de plaats te stellen van het besluit waar wij het vandaag over hebben. Wat mij betreft is het voorstel van de Woonbond wel een bespreking waard in de toekomst. Vandaag nemen we echter een besluit, maar in de toekomst wil ik daar best verder over spreken.

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks): Het voorstel van de Woonbond is een alternatief voor het plan dat we vandaag bespreken. Deelt mevrouw De Boer de mening van de fractie van GroenLinks en eerder van de CDA-fractie dat het alternatief eerst goed bekeken moet worden, voordat we hier een besluit over kunnen nemen?

Mevrouw **De Boer** (VVD): Eerlijk gezegd weet ik niet hoe de CDA-fractie daarover denkt, maar wat mij betreft nemen we vandaag een besluit. Het is ook een uitvoering van hetgeen we in het regeerakkoord hebben opgenomen.

De **voorzitter**: We nemen hier vandaag geen besluit.

Mevrouw **De Boer** (VVD): We bespreken hier vandaag het besluit dat in de plenaire zaal misschien genomen gaat worden. Ik wil in de toekomst er nog best wat verder over spreken.

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks): Het is wat mij betreft of/of. Of je kijkt serieus naar het plan van de Woonbond en dan kun je nog geen besluit nemen. Of je neemt nu een besluit en dan moet je eerlijk zeggen dat je het plan van de Woonbond niet serieus bekijkt.

Mevrouw **De Boer** (VVD): Ik bekijk het plan van de Woonbond wel degelijk serieus, maar wat mij betreft is het en-en. Dan de andere brief die vandaag ter agendering is voorgelegd over het rapport van het CFV. In het regeerakkoord stonden meerdere maatregelen op het gebied van de huren en het verhogen van de huren. Het was echter

de bedoeling dat een aantal maatregelen dit jaar in zou gaan. Heeft de vertraging inderdaad ongewenste effecten en komen we daarmee een stukje verder af te staan van het hetgeen wij eigenlijk afgesproken hebben in het regeerakkoord? Mijn fractie zou dat bijzonder jammer vinden. Wij hebben laatst – correct me if I'm wrong – de minister horen zeggen dat het huurpuntenstelsel niet van toepassing zou zijn op studentenhuishuisvesting. Nu heb ik vanuit de praktijk begrepen dat het wel zo is. Ik heb geen idee, maar misschien kan de minister hier een toelichting op geven. Dat zou investeringen in studentenhuishuisvesting misschien wel tegen kunnen houden.

Vanochtend was ik in Rotterdam en gisteren in Amsterdam. Rotterdam valt niet binnen die COROP-gebieden. Nu zijn er twee stromingen onder mijn contacten in Rotterdam. De één zegt dat het niets uitmaakt als er daar wat punten bijkomen. De andere zegt dat het zelfs wel goed zou zijn, omdat er een eenzijdig samengestelde woningvoorraad is met echt lage huren. Door een huurverhoging in sommige wijken, zou je net iets meer gemengde buurten en wijken krijgen. De kwaliteit van de woning moet dat natuurlijk wel trekken, maar misschien is het een idee. Ik stel het hier nog niet concreet voor, maar zou de minister hier misschien naar kunnen kijken? Misschien na overleg met het bestuur van Rotterdam natuurlijk. In Amsterdam is dringend behoefte aan woningen met een huur tussen € 650 en € 800. Wij beogen met het besluit van vandaag, dat er meer woningen in dit segment zullen vallen wanneer ze vrijkomen. We hebben natuurlijk een heel groot aandeel sociale woningbouw in Amsterdam, dus na een verhoging van huren zouden meer woningen in dat segment terecht kunnen komen. Dat zou ook weer investeringen kunnen lostrekken in deze stad en dat zou heel goed zijn. Hoe groot is echter de kans dat die huren misschien doorstijgen en door die grens van € 800 heen schieten? Is daar misschien een beeld van? Als de minister nu niet direct een antwoord kan geven, dan komt dat wel op een later moment.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Voorzitter. Wij spreken hier over een aangepast voorstel. Het is een aanpassing van het WWS met 25 punten of 15 punten in de tien populaire gebieden in Nederland. Wanneer mensen verhuizen, zullen de huren met € 72 tot € 120 gaan stijgen. Ik vond het eerdere voorstel, waarin stond dat de 25 punten toegepast zouden worden in heel Nederland niks en ik vind dit voorstel ook niks. Ik zal ook uitleggen waarom. In die gebieden waar het toch al lastig is voor mensen met lagere of middeninkomens om aan een betaalbare woning te komen, zal het op langere termijn voor hen onmogelijk worden om op A-locaties te gaan wonen. Die mensen worden daar eigenlijk weggejaagd en alleen een dikke portemonnee maakt de kans groter op een goede, betaalbare woning. Daarmee wordt segregatie gevoed. Ik denk dat wij in Nederland niet toe moeten naar meer gesegregeerde buurten en wijken. De extra punten kunnen pas bij mutatie in rekening worden gebracht. Maar wie gaat er nog verhuizen, wanneer bekend is dat het kabinet van plan is de huren te verhogen? In die gespannen markt wordt het alleen nog maar spannender als deze maatregel doorgaat. Mensen met bescheiden inkomens zullen blijven zitten waar ze zitten. Mensen die daarheen willen, komen er gewoon niet meer in. Het CFV rekent hier met een mutatiegraad van 8%, maar in de praktijk ligt dit in Amsterdam al onder de 4%. De minister zet hiermee de huurmarkt verder op slot. De corporaties zullen deze maatregel ook niet snel kunnen uitvoeren en zullen vervolgens in de financiële problemen komen gezien de heffing.

Waarom heeft de minister bij de puntenaanpassing weer gekozen voor een systeem waarbij toekenning van de punten onafhankelijk is van de grootte van de woning? Voor een piepkleine woning, bijvoorbeeld een appartementje in Amsterdam, betaal je een even grote toelage als voor een groot appartement. Dat lijkt me niet helemaal de bedoeling. Graag een reactie van de minister.

De minister zegt dat hij die extra punten toekent op basis van de gewildheid van de woning. De minister en ik verschillen daar van mening; het is een eeuwig discussiepunt. Ik hoop dat de andere partijen daar ook nog eens naar willen kijken. Nu kan ik de minister vertellen dat in mijn stad Amsterdam de meeste sociale huurwoningen niet zo zeer gewild zijn omdat ze over gouden kranen en marmeren badkamers beschikken, maar omdat er gewoon te weinig woonruimte is. Volgens de SP-fractie kun je schaarste alleen oplossen door woningen bij te bouwen. Wat de minister nu doet is huurders met extra punten belonen voor het in stand houden van de schaarste.

Mevrouw **De Boer** (VVD): Zou het ook mogelijk zijn dat er iets hogere huren worden gevraagd? Ik heb begrepen van investeerders en verhuurders in Amsterdam dat zij het niet interessant vinden om te investeren in het onderhoud van de woningen en überhaupt te investeren in verhuurbare woningen. Zouden hogere huren misschien investeringen lostrekken, zonder dat er een waardeoordeel is over de hogere huren? Zou het kunnen dat de woningmarkt zich iets ontspant, omdat er meer woningen worden toegevoegd?

Mevrouw **Karabulut** (SP): Als corporaties inderdaad kunnen gaan bouwen en daarmee geld kunnen gaan vangen, dan zou dat inderdaad investeringen tot gevolg kunnen hebben. De schaduwzijde daarvan is dat wonen onbetaalbaar wordt. Daarin verschillen wij dus ook van mening. Ik weet dat huurders nu al een fors deel van hun inkomen kwijt zijn aan huur. Dat tonen berekeningen ook aan en wij zullen daar in de toekomst ook nader over komen te spreken. Dat geldt overigens niet alleen maar voor de mensen met lage inkomens, maar ook voor de lage middeninkomens. Als al deze plannen van het kabinet doorgaan, dan wordt dat probleem alleen maar groter. Vanmorgen stond dat ook in een persbericht van de Woonbond, dat een meldpunt heeft geopend naar aanleiding van de 33 000 euromaatregel die via de Europese Commissie en met steun van de PVV-fractie er doorheen is gejaast. Een alternatief is er niet voor deze mensen. Ze kunnen niet kopen, ze kunnen eigenlijk niet huren, ze zitten totaal in de knel.

De heer **Verhoeven** (D66): Ik onderschrijf dat mensen in de problemen komen, alhoewel wij daar iets anders naar kijken. Het gaat mij om het probleem van mensen die in een sociale huurwoning zitten en die niet in de problemen komen, sterker nog, die een goed inkomen hebben verworven in de loop der jaren. Wat is de visie van mevrouw Karabulut op dat probleem?

Mevrouw **Karabulut** (SP): Ik noem dat wel de mythe van het scheefwonen. Ik denk dat de D66- en de SP-fractie verschillen wat betreft hun visie op hoe buurten en wijken eruit moeten zien. Ik wil gemengde buurten en wijken. Ik wil niet dat armen bij armen en rijken bij rijken wonen. Ik vind het niet zo erg dat mensen die met een wat lager inkomen zijn begonnen en daarna iets meer inkomen hebben gekregen, terwijl dat geen vetpot is, in een betaalbare woning kunnen blijven wonen. Ik weet uit onderzoeken dat het zogenaamde scheefwonen slechts 4% betreft. Ik zie dat probleem dus niet. Het probleem is de beschikbaarheid van betaalbare woningen. Ik deel de mening met de heer Verhoeven dat wij eens goed moeten kijken naar de koopmarkt en de hypotheekrenteaftrek, zodat we dan een aantal oplossingen kunnen aandragen. We moeten dus niet alleen huurders pesten en weggagen uit bepaalde buurten en wijken, want dat is hiermee wel gebeurd.

De heer **Verhoeven** (D66): Ik zal geen huurders pesten, want ik wil huurders juist helpen. We hebben het al eerder over dat gemengde wonen

gehad. Wij willen ook gemengde wijken. Niemand wil een wijk waar één type mens woont. Wat vindt mevrouw Karabulut van het idee dat mensen die het kunnen opbrengen de werkelijke waarde van hun woning betalen, zodat corporaties die nieuwe gemengde wijken kunnen gaan bouwen? Dit sluit aan bij haar idee dat er woningkrapte is en dat er bijgebouwd moet worden. Als je gemengde wijken wilt, dan kun je toch ook gemengd bouwen? Wat vindt mevrouw Karabulut daarvan?

Mevrouw **Karabulut** (SP): Ik denk dat de heer Verhoeven het probleem groter maakt dan dat het is. Misschien bestaat het voor een heel klein deel, maar ik denk niet dat daar het grootste knelpunt zit. Wanneer denkt de minister met zijn nieuwe voorstel te komen? De minister zag de vorige keer 1001 beren op de weg, het was onuitvoerbaar en ingewikkeld. Zijn die problemen nu als sneeuw voor de zon verdwenen? Als het een AMvB wordt, dan wil ik dat eerst hier besproken hebben. Komen er wetsvoorstellen? Natuurlijk moeten verhuurders over voldoende middelen beschikken om te kunnen bouwen, maar dat gaan we met deze maatregel niet bereiken. Als er al extra huuropbrengsten zijn, dan komt daar de heffing van het kabinet overheen. Die 760 mln. zal onttrokken worden aan de huursector en gaat vervolgens in het gat van de rijksbegroting in plaats daar huizen van te bouwen. Huurders in die tien populairste regio's moeten meebetalen aan de huurtoeslag van de huurders in heel Nederland. Ik wil graag van de minister weten waarom hij dit geld niet bij de villabezitters gaat halen, aangezien het eigen woningbezit jaarlijks met 12 mld. aan hypotheekrenteaftrek wordt gesubsidieerd. Het is sowieso maar de vraag of de huurders de heffing van 760 mln. kunnen betalen met het aangepaste voorstel van de minister. De doorrekening van het CFV gaat namelijk uit van een puntenstijging over het gehele bezit en dat is nu veranderd. Gaat de minister het op dit punt nog eens door laten rekenen? Het CFV gaat ook op andere punten uit van heel positieve en gunstige scenario's, bijvoorbeeld met de verkoop van woningen. Ik heb daar mijn twijfels bij. De invoering van die heffing komt er wat mijn fractie betreft sowieso niet. Daar gaan wij ons best voor doen.

De heer **Lucassen** (PVV): Voorzitter. De PVV zit zoals bekend niet in de coalitie. Wij gedogen deze coalitie. Wij hebben in die rol van gedogde onze handtekening gezet onder de financiële paragraaf van het regeerakkoord en die afspraken staan voor ons. Dat wil ook zeggen dat wij die afspraak bewaken. We waren dan ook verbaasd over de vorige uitwerking van de minister. Hij wilde dat voorstel vervatten in een AMvB, waarbij alle huurwoningen er eventueel 25 punten bij zouden kunnen krijgen. Het regeerakkoord spreekt duidelijk over een beperktere maatregel, die uitgaat van een maximaal aantal van 25 punten in gespannen of schaarstegebieden en dan ook nog eens gerelateerd aan de WOZ-waarde. Voor de PVV is de financiële paragraaf leidend. Wij staan achter onze handtekening en wij bewaken dus de afspraak. Een algemene toekenning was voor ons dan ook niet aan de orde en we zijn dus ook blij dat in dit voorstel de elementen die zijn afgesproken in het regeerakkoord, wel naar voren komen.

De heer **Verhoeven** (D66): Om een beroemd PvdA-politicus te parafraseren: «onder een handtekening kun je niet wonen». De heer Lucassen heeft het de hele tijd over zijn handtekening, maar volgens mij lijkt dit nieuwe plan van de minister verdacht veel of in ieder geval sterk op het oude plan. Wat vindt de heer Lucassen daarvan? Kan hij nu wel leven met de huurstijging voor Henk en Ingrid en al die mensen die de vorige keer het slachtoffer leken te worden, waardoor de heer Lucassen die regeling toen direct naar de prullenbak verwees?

De heer **Lucassen** (PVV): Wij hebben afspraken gemaakt in dit regeerakkoord en daar staan wij voor. We waren het inderdaad niet eens met de uitwerking die we de vorige keer hebben besproken. Die uitwerking was namelijk te breed. Dat neemt echter niet weg dat zodra er een uitwerking komt die wel aan die voorwaarden uit het regeerakkoord voldoet, wij daarmee instemmen. Afspraak is afspraak voor ons.

De heer **Verhoeven** (D66): Dus het pure, naakte, simpele feit dat dit wat beter aansluit bij die handtekening, zorgt ervoor dat de heer Lucassen kan instemmen, ongeacht of het een harde huurverhoging betekent voor heel veel mensen die op de PVV hebben gestemd? De vorige keer heeft de heer Lucassen er een heel nummer van gemaakt en nu sluit het beter aan bij de handtekening van de PVV en dat is het dan.

De heer **Lucassen** (PVV): Ik kan het niet anders uitleggen. Wij hebben afspraken gemaakt in dit regeerakkoord, dat is duidelijk. Wij staan voor onze afspraken. Ik neem aan dat de heer Verhoeven dat ook doet als hij met zijn partij afspraken maakt. Vorige keer hebben wij inderdaad aangegeven dat het voorstel niet voldeed aan wat er is afgesproken in het regeerakkoord. Dit voorstel voldoet daar wel aan.

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks): De heer Lucassen geeft duidelijk aan dat het hem gaat om de financiële paragraaf. Welk effect moeten de maatregelen hebben? Stel dat een alternatief hetzelfde financiële effect zou kunnen hebben, maar dan zonder dat mensen met zo'n hoge huurverhoging te maken krijgen. Zou dat dan niet de voorkeur van de heer Lucassen genieten?

De heer **Lucassen** (PVV): Wij zijn altijd bereid om te kijken naar de mogelijkheden, maar dat neemt niet weg dat wij onze verantwoordelijkheid nemen voor wat wij als gedoogpartner hebben afgesproken met de partijen. Het voorstel dat nu voorligt, voldoet aan de eisen die daarin zijn opgenomen.

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks): Ik vat het op als dat de heer Lucassen openstaat voor alternatieven en dat stemt mij hoopvol, want er ligt een mooi alternatief van de Woonbond.

Mevrouw **Karabulut** (SP): De PVV-fractie heeft een afspraak gemaakt met de regering en heeft een handtekening gezet. De PVV-fractie heeft ook een afspraak gemaakt met haar kiezers en achterban. De heer Lucassen heeft de vorige keer hier en laatst op het Plein met die actie heel duidelijk gezegd dat betaalbaar wonen ook voor de mensen met lage en middeninkomens mogelijk moet zijn en blijven, ook in populaire gebieden. Deze maatregel bereikt het tegenovergestelde. Het wordt onbetaalbaar. Sterker nog, mensen kunnen in de toekomst € 70 tot € 120 meer huur verwachten. Dat gaat ten koste van de koopkracht. Gaat de PVV dat dan compenseren met andere maatregelen?

De heer **Lucassen** (PVV): Ik ben blij dat mevrouw Karabulut nog even het gesprek naar voren haalt dat wij met de actievoerders hebben gehad. Die mensen waren bezorgd omdat ze dachten dat betaalbaar wonen niet meer voor hen weggelegd zou zijn. Voor de PVV-fractie is dat absoluut niet aan de orde. Sterker nog, binnen dit regeerakkoord hebben we ernaar gestreefd om juist het betaalbaar wonen te garanderen, onder meer door inflatievolgend huurbeleid. Grote ingrepen, zoals grootschalige liberalisatie van huren, zijn totaal niet aan de orde. De kerntaak van de corporaties blijft het zorg dragen voor betaalbare woningbouw. We zullen daar dit jaar nog uitgebreid over spreken. De PVV-fractie zal dat absoluut

blijven bewaken. Het betaalbare wonen is bij de PVV-fractie in goede handen.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Mag ik dan nu ook nog antwoord op mijn vraag? Ik kan een heel ander verhaal houden, namelijk dat de PVV-fractie de laagste inkomens en meest kwetsbare groepen met tal van maatregelen keihard treft. We hebben het nu over deze maatregelen en de belofte van de PVV aan de kiezers. Gaat de PVV-fractie het koopkrachtverlies dat deze maatregelen tot gevolg hebben, compenseren middels andere maatregelen?

De heer **Lucassen** (PVV): Dat is heel leuk geprobeerd van mevrouw Karabulut, dat doet ze wel vaker. De PVV-fractie bewaakt het betaalbare wonen. Wij hebben het over de maatregelen die nu voorliggen. Ik kan helemaal geen verhalen houden over algemene koopkracht, want dat valt niet binnen mijn portefeuille. Ik kan wel zeggen dat het voorstel dat vandaag voorligt, recht doet aan wat we hebben afgesproken. De insteek van de PVV-fractie is dat we aan de ene kant zorgen voor rust op de woningmarkt en aan de andere kant het betaalbaar wonen waarborgen voor de mensen die het echt nodig hebben. We zullen ook blijven bewaken of dat aan de orde blijft.

Uiteraard heeft het nieuwe voorstel dat nu voorligt gevolgen voor de doorrekening van het CFV, een onderwerp dat ook voorligt tijdens dit AO. Wij willen dan ook van de minister weten in hoeverre deze uitwerking van het voorstel de doorrekening beïnvloedt en wat de veranderingen zijn. Voor de PVV-fractie is één aspect van cruciaal belang voor de woningmarkt in zijn geheel en dat is vertrouwen. Vertrouwen dat je je huis op een gegeven moment kunt verkopen en ook vertrouwen in de woningmarkt aan sich. Dat vertrouwen zal op een gegeven moment ook weer de beweging geven in de woningmarkt die zo hard nodig is.

Wij zullen ons houden aan de afspraken die wij hebben gemaakt in het regeerakkoord en daar zullen wij voor staan. We bewaken de afspraken op wat wij hebben afgesproken in dat regeerakkoord.

De heer **Van Bochove** (CDA): Voorzitter. Opvallend is dat de brief van de minister in dit overleg al op verschillende manieren is uitgelegd, terwijl die volgens mij heel duidelijk was. De eerste twee woordvoerders gaven daar al een duidelijk beeld van. Om die reden is het misschien goed om te schetsen vanuit welk perspectief ik deze brief beoordeel. De minister kan mij daar dan ook op aanspreken. In de brief gaat het om verhoging van maximaal 25 punten in gebieden die op de kaart zijn aangegeven als zogenaamde COROP-gebieden. Voor andere gebieden geldt die regeling niet. Er komen maximaal 25 punten bij als je boven het gemiddelde van de WOZ-waarde zit en maximaal 15 punten als je onder dat gemiddelde zit. Ik heb het voorstel van de minister beoordeeld aan de hand van het uitgangspunt dat het voor de rest van Nederland niet geldt. Het vorige AO opende ik met de zin: «We handhaven de afspraken die zijn gemaakt in het regeerakkoord». Ik kom die zin in de brief van de minister opnieuw tegen. Om alle misverstanden uit te sluiten: dat is in lijn met wat daar in het CDA-verkiezingsprogramma over staat. Nu hoeft niemand mij meer daarnaar te vragen. Het voorliggende voorstel voldoet aan waar wij om hebben gevraagd. Het zal de minister dan ook niet hoeven te verbazen, dat wij dit voorstel steunen. Ik ben mij ervan bewust dat er sprake is van een voorrangprocedure en dat de minister op basis van de discussie hier het stuk naar de Raad van State moet sturen ter advies. Ik ga ervan uit dat de minister in dat verband heeft meegewogen of dit voorstel ook past binnen de regelgeving. Ik verwijs daarbij ook naar opmerkingen die anderen daarover hebben gemaakt. Kan het op deze manier of is daar een wetswijziging voor nodig?

Dan kom ik bij een drietal andere punten. In de eerste plaats het voorstel van de Woonbond. In het vorige overleg heb ik, in tegenstelling tot wat mevrouw Voortman suggereerde, de minister gevraagd of hij dat voorstel van de Woonbond nog eens zou willen bekijken, mede in relatie tot zijn eigen idee. Ik heb helemaal niet gezegd dat ik dat een voorwaarde vond tot, of iets van dien aard. Ik heb het zeer zorgvuldig geformuleerd. Ik heb vanmorgen nog een verdere uitwerking van die voorstellen gezien en ik wil blijven kijken naar de ideeën die uit het veld naar voren komen om een aantal problemen op de woningmarkt op te lossen. Dat laat de procesgang van dit document onverlet, want die is namelijk zeer zorgvuldig. In de komende periode kunnen we nog kijken of het mogelijk is dezelfde doelstelling te bereiken via andere voorstellen. Ik zeg helemaal niet dat ik daarmee het voorstel van de Woonbond omarm. Ik zeg alleen dat ik er positief kritisch naar kijk en dat is precies hetzelfde als de vorige keer. Ik kan me daarnaast voorstellen dat we ook in de komende periode ideeën aangereikt krijgen om de woningmarkt die op slot zit te benaderen en aan te pakken.

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks): De heer Van Bochove geeft aan dat hij openstaat voor alternatieven en andere ideeën. Hij geeft tegelijkertijd ook aan dat het de procesgang van dit voorstel onverlet laat. Wat betekent dat voor het standpunt van de CDA-fractie ten aanzien van het voorliggende voorstel en de alternatieven? Zijn die dan gelijkwaardig aan elkaar, of moet het voorliggende voorstel doorgang vinden?

De heer **Van Bochove** (CDA): Ik vind dat het voorstel van de minister gewoon door moet gaan. Het ligt in lijn met hetgeen in het regeerakkoord staat en de minister doet precies wat wij op dat punt hebben afgesproken. De minister kan de stappen zetten die hij moet zetten. Na dit debat moet hij naar de Raad van State voor advies en daarna zien we verder wel wat er gebeurt. We moeten echter tussen nu en ver in de toekomst na blijven nadenken over hoe we de huurmarkt weer in beweging kunnen brengen. Misschien kan het beter dan wat nu voorligt. Elke AMvB is immers te vervangen door een andere AMvB.

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks): Betekent dit dat de CDA-fractie nog niet vastgeketend zit aan dit voorstel?

De heer **Van Bochove** (CDA): Als mevrouw Voortman goed naar mijn opmerking van zojuist geluisterd had, dan had ze mijn antwoord geweten. Ja, we gaan deze weg. Elke AMvB kan echter vervangen worden door een andere. Ik ben daarom bereid om op elk moment na te denken over wat we beter kunnen doen. Er zijn alternatieven, de Woonbond komt er met één, maar die vind ik op dit moment nog onvoldoende uitgewerkt. Ik zou het bijvoorbeeld heel plezierig vinden als het document gedragen wordt door huurders en verhuurders, want daarmee wint het enorm aan waarde. Als mevrouw Voortman mij echter vraagt of het voorliggende AMvB doorgaat, dan luidt mijn antwoord ja. Er is nog een ander vraagstuk met betrekking tot schaarste en dat betreft de grens van € 33 614. Dat bracht de Woonbond vandaag ook nog aan. We moeten nadenken over hoe we in de toekomst met eventueel daaruit voortvloeiende maatregelen moeten omgaan. In de eerste plaats verwijs ik op dat punt naar de motie-Van Bochove die op 28 oktober 2010 aangenomen is en waarvan de minister heeft gezegd dat hij die ook gaat uitvoeren. Wanneer ziet hij voldoende reden om actie richting Brussel te nemen? Wij moeten bekijken wat de afspraken tussen huurders en verhuurders betekenen voor het huurbeleid, ook als het om schaarste gaat.

Ik heb in algemene zin kennisgenomen van het voorstel van de heer Verhoeven. Hij heeft gezegd dat hij met partijen uit de Kamer verder wil praten. Ik ga graag met hem het gesprek op dat punt aan.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Uit het onderzoek van de Woonbond blijkt dat mensen met middeninkomens in de knel raken. Wij hadden dat ook al voorspeld. Vindt de heer Van Bochove dat het voorliggende voorstel bijdraagt aan meer woonmogelijkheden voor deze groep of deelt hij mijn mening dat dit voorstel daar niets aan bijdraagt?

De heer **Van Bochove** (CDA): Ik deel de mening van mevrouw Karabulut volstrekt niet. Dit voorliggende besluit moet op lokaal niveau zijn invulling krijgen. In ieder woongebied zal men zich moeten afwegen hoe men met de uitvoering van deze AMvB omgaat. Het is al lang geleden, maar ik ben een aantal jaren wethouder Volkshuisvesting geweest. Wij maakten met de corporatie in onze regio zorgvuldig afspraken over bijvoorbeeld al die knelpunten die mevrouw Karabulut opnoemt. Hoe voorkom je segregatie in een wijk? Hoe ga je met je huurbeleid om? Ga je de AMvB effectueren? Kortom, we kunnen in Den Haag wel roepen dat er sprake is van een geweldige verarming en een geweldige huurstijging voor iedereen – wat onzin is, want alle zittende huurders merken er niets van – maar voor de invulling op lokaal niveau moet je met een dergelijke AMvB gewoon tot heldere afspraken kunnen komen. Ik ken heel veel bestuurders van PvdA-, CDA- en zelfs SP-huize, die gewoon op lokaal niveau met corporaties over dit soort dingen afspraken maken. Al die panieksituaties zijn dan overbodig.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Ik vind het een heftige reactie.

De **voorzitter**: Dat is altijd goed om van een collega mee te maken.

Voorzitter: Van Bochove

De heer **Monasch** (PvdA): Voorzitter. Betaalbare kwaliteit en de mogelijkheid voor alle bevolkingsgroepen om ook in populaire gebieden te kunnen wonen, dat is waar de PvdA-fractie voor staat. Als er bezuinigd moet worden en efficiënter geopereerd moet worden, dan verwachten wij dat ook woningcorporaties hun bijdrage leveren. De vraag is echter wel hoe die bezuinigingen worden opgehoest. De brief van de minister laat daar geen misverstand over bestaan: de huurder betaalt de rekening. Huurverhogingen tot € 120 per maand worden mogelijk, dat is € 1 440 per jaar.

Wij wachten alweer geruime tijd op de woonvisie van het kabinet. Er circuleren allerlei concepten, maar nog steeds is er geen witte rook. Uit deze stukken blijkt weer dat er eigenlijk maar één visie is, namelijk die van deurwaarder Donner en incassobureau Rutte. Er moet geld komen. Een visie op de woningmarkt wil maar niet loskomen, maar dat geld dat moet er wel komen. Zelfs de argumentatie kent geen schaamte meer. Het nu voorliggende voorstel werd vorige maand door minister Donner zelf nog van de hand gewezen met argumenten als: te complex, nodigt uit tot een onvoorzienbare berg bezwaarschriften en is niet precies genoeg. Nu blijken die bezwaren ineens niet meer aan de orde, als minister Donner zijn geld maar krijgt. De huurder wordt opgezadeld met een verkapte belastingverhoging. De PvdA-fractie vindt dit visieloos bezuinigen in plaats van de noodzakelijke, breed gedragen hervorming van de woningmarkt. Zonder die visie worden deze voorstellen pervers. Als we de brief namelijk goed lezen, kunnen we daaruit opmaken dat het kabinet vindt dat als de marktwaarde van een huurhuis omhoog gaat de huurders meer huur moeten betalen, maar als de marktwaarde van een koophuis omhoog gaat dan krijgen kopers meer aftrek.

Mevrouw **De Boer** (VVD): Ik meen mij te herinneren dat de PvdA-fractie de mogelijkheid tot huurverhoging in haar verkiezingsprogramma heeft staan. De PvdA-fractie wilde destijds bezuinigen en bezuinigen brengt inderdaad pijnlijke keuzes met zich mee. Is het nu een spelletje SP aftroeven vanwege de peilingen, of is het gemeend? Ik zie namelijk andere dingen terug in het verkiezingsprogramma van de PvdA.

De heer **Monasch** (PvdA): Volgens mij heeft mevrouw De Boer het nog steeds niet gelezen maar zij heeft ook meerdere malen gezegd dat ze dat ook niet van plan was. Daarin staat namelijk heel duidelijk de afspraak met Aedes en de Woonbond over het laten stijgen van de huren over de gehele breedte met 1% boven de inflatie. De PvdA-fractie heeft dat ook gesteund, want wij vonden het een rechtvaardige, goede en efficiënte oplossing en een oplossing met heel wat minder administratieve problemen dan dit voorstel. Wij hebben daarmee onze verantwoordelijkheid genomen. Wij zijn ook positief tegenover de huursombenadering die de Woonbond hier neerzet. Mevrouw De Boer hoeft zich geen enkele zorgen te maken.

Mevrouw **De Boer** (VVD): Ik heb geen vraag meer. Ik wil echter wel concluderen dat de nuance enigszins ontbreekt in dit betoog.

De heer **Monasch** (PvdA): Als je niet kan antwoorden op een reactie, dan moet je kennelijk vluchten in dit soort kwalificaties.

Nog een perverse bijwerking van dit beleid is, dat als het totale gebruik van de huurtoeslag toeneemt door deze voorliggende huurstijgingen, er gekort wordt op de individuele huurtoeslag. Als de totale hypotheekrente-aftrek echter toeneemt, blijft de individuele aftrek gegarandeerd. Dat is ook pervers beleid.

We zijn in ieder geval blij dat de minister het rapport met de bevindingen van het CFV heeft gevonden. Het was even zoeken, maar het is dan ook een groot departement met veel aan het hoofd. Het rapport laat zien hoe de heffing tot een contantewaardeverlies van 9 mld. leidt, de solvabiliteit en de dekkingsgraad dalen dramatisch en dat moet bovenal gerepareerd worden door de verruiming van het aantal WWS-punten. Voor de echte gevolgen voor de huurder moeten we doorlezen tot de bijlage van het rapport, al wordt in dat beeld voortdurend over gemiddelden gesproken. Ik heb daarom een serie vragen over dat rapport. In het rapport ontbreekt het beeld van hoeveel van de heffing gehaald kan worden middels de huurverhoging. Hoeveel kan er gehaald worden uit de bedrijfslastenbesparingen en hoeveel uit de verkoop? Graag ziet de PvdA-fractie een cijfermatige uitsplitsing over hoe de heffing gaat uitpakken voor woningcorporaties en huurders. Op bladzijde 30 van het rapport wordt gemeld dat de stijging van de WWS-punten gemiddeld een huurstijging van 5% en € 20 per maand zal opleveren. Maar, zo stelt het CFV expliciet, in de gebieden die onder druk staan zal de verruiming van het WWS tot hogere huurstijgingen leiden. Kan de minister aangeven hoeveel hoger deze huurstijging is? Graag in bedragen en in percentages. Kan de minister duidelijk maken of het gaat om de huurstijgingen waar het CFV op doelt? Is het exclusief of inclusief de huurharmonisatie? In dat geval zou het iets meevallen, maar het CFV wekt een andere indruk.

Een van de mogelijkheden die het CFV schetst om de financiële positie van de woningcorporaties te verbeteren, is het terugbrengen van de bedrijfslasten. Dat streven steunen wij. Nu wil het geval dat juist in de schaarstegebieden de woningcorporaties hogere bedrijfslasten kennen door investeringen in de leefbaarheid van de wijk, investeringen in buurtconciërges en het aanleggen van pleinen. Is het de bedoeling van de minister dat dit soort taken wordt afgestoten door deze woningcorporaties om zo de heffing te kunnen betalen?

De heer **Verhoeven** (D66): Wat vindt de PvdA-fractie zelf van de kerntaken van de woningcorporaties? Moeten woningcorporaties pleintjes aanleggen? Moeten woningcorporaties winkelcentra en andere centra in wijken mogelijk maken of moeten ze echt terug naar die kerntaken?

De heer **Monasch** (PvdA): Dat is een zeer goede vraag. De woningcorporaties hebben twee taken. Ten eerste moeten ze zorgen voor betaalbare woningen voor groepen die op de woningmarkt niet terecht kunnen. Dat zijn dus lage en lage middeninkomens en in schaarstegebieden ook de middeninkomens. Ten tweede moeten ze, zoals een goed beheerder betaamt, zorgen dat hun bezit er netjes bijligt en in een wijk staat die niet hard achteruit holt want daarmee zou de waarde van hun bezit ook achteruit gaan. Het lijkt mij niet alleen een liberaal maar ook een zeer sociaal principe, als woningcorporaties het als hun taak zien om te zorgen dat de buurt waar hun bezit staat op orde is, dat er goed geleefd kan worden en dat die gewild is.

De berekeningen van het CFV laten zien dat de huren voor de inkomens boven € 43 000 met een kleine 40% zullen stijgen. Acht de minister het na de invoering van die maatregel nog wenselijk om additionele projecten rond scheefwonen uit te voeren? De D66-fractie doet daar een voorstel voor, maar we kennen ook het project Huren op Maat. Zijn dat soort projecten nog nodig of vindt de minister dat we met die huurstijging voldoende doen?

In het vorige AO heeft de PvdA-fractie expliciet gevraagd naar de inkomenseffecten van deze maatregel, bijvoorbeeld voor de verpleegster, de onderwijzer en de politieagent in Leiden, Utrecht, Amsterdam of Eindhoven, die een huis gaan huren met geharmoniseerde huur en daar bovenop de extra 25 punten. Hoeveel meer gaan zij betalen dan de vorige bewoner die dat huis voor € 400 huurde? Graag ontvangen we de berekening van de huurprijs die de minister verwacht dat zij gaan betalen in die steden en het effect op hun inkomen.

Het CFV wijst erop dat door de huurstijging steeds meer woningen boven de liberalisatiegrens zullen stijgen. Hoeveel woningen zullen naar schatting van de minister als het gevolg hiervan aan de socialewoningvoorraad worden onttrokken?

In het verlengde daarvan, wil ik weten wat de gevolgen zijn van deze maatregel op de toegankelijkheid, dat is de mogelijkheid van lage inkomensgroepen om nog te wonen in schaarstegebieden? Graag een cijfermatige onderbouwing.

De berekeningen zijn uitgegaan van een gemiddelde verhuisintensiteit van 8%. Nu is de verhuisintensiteit in de schaarstegebieden tot een historisch dieptepunt van 4% à 5% gedaald. Deze maatregelen zijn ook nog eens een verhuisboete. In hoeverre ondermijnen deze trend en deze cijfers de berekeningen van het CFV?

Als deze maatregel alleen van toepassing is op de schaarstegebieden, wat betekent dat voor de heffingtoeslag voor woningcorporaties in krimpgebieden of in gemiddelde gebieden? Zij hebben niet de mogelijkheid om de huren te laten stijgen. Dat is op zich een lief ding, maar de heffing van de minister komt wel langs. Welke mogelijkheid hebben deze woningcorporaties om aan de eisen van de heffing te voldoen? Wat als de opbrengsten aantoonbaar achterblijven? Er zijn onzekerheden in deze berekening, dat heeft het CFV gezegd. Woningcorporaties in twee van de drie woningmarktgebieden hebben soms niet de mogelijkheid om hun huur te verhogen. Mocht deze opbrengsten aantoonbaar achterblijven, moeten ze dan toch betalen of is er ruimte voor overleg met de minister?

Voorzitter: Dijkema

Minister **Donner**: Voorzitter. Ik bedank de Kamer omdat zij op zo'n korte termijn over de brief wilde spreken met daarin mijn conclusies over de

bespreking van de AMvB zoals die was voorgehangen. Hierin staat mijn voornemen om het kabinet voor te stellen om de AMvB aan te passen. Er was enige verwarring, maar in mijn voorstel beperk ik de verhoging tot de tien COROP-gebieden. Dat zijn de gebieden met de hoogste gemiddelde WOZ-waarde. Binnen die gebieden wordt er een verder onderscheid gemaakt. Woningen met een WOZ-waarde beneden het gemiddelde krijgen er 15 punten bij en woningen met een hogere WOZ-waarde 25 punten.

Veel woordvoerders hebben gevraagd hoe het kan dat ik een maand geleden zei dat het wel kon, maar dat dat wetswijziging vergde. In die discussie heb ik inderdaad een aantal effecten aangegeven die deze aanpassing zonder meer heeft. Er zal zeker een verschil ontstaan tussen de COROP-gebieden, waar spanning op de markt is, en andere gebieden. Dat ontken ik ook niet. Ik heb echter gekeken hoe ik met het voorstel zoveel mogelijk draagvlak kon vinden. In het vorige debat werd zeer gehecht aan het doorwerken van de WOZ-waarde. Ik heb dat meegenomen, enerzijds via de selectie van de COROP-gebieden en anderzijds via de gemiddelde WOZ-waarde en het effect daarvan op de punten. Ik wilde daarmee naar een systematiek zonder de consequenties van het voorstel dat mij de vorige keer voor ogen stond. We hadden het er toen over dat de punten de variatie in de WOZ-waarde zouden volgen. Dat zou inderdaad tot gevolg hebben gehad dat iedere huurder direct belanghebbende werd bij de vaststelling van de WOZ-waarde en daardoor potentieel belang zou hebben om in beroep te gaan tegen die vaststelling. Dit voorstel heeft dat bezwaar niet. Ik relateer de punten niet meer direct aan de WOZ-waarde, maar doe dat in een afgeleide vorm via de selectie van de gebieden en via de vaststelling van een bedrag, want zo zal het in de criteria worden opgenomen. Ik meen daarmee een oplossing te hebben gevonden die het mogelijk maakt dit bij AMvB vast te stellen zonder dat er een wetswijziging nodig is. Ik denk dat dit geheel past binnen de procedure zoals die nu aan de orde is. Vier weken voordat de AMvB wordt vastgesteld, wordt die hier voorgehangen teneinde daar met de Kamer over te kunnen spreken. Dat heeft plaatsgevonden. Ik zal het kabinet voorstellen om definitief een andere maatregel te nemen en het kabinet zal dan naar de Raad van State gaan voor advies.

Ik denk dat de invulling zoals die mij nu voor ogen staat, past binnen het wettelijk kader. In dit voorstel zit inderdaad een differentiatie naar gebieden. In het vorige voorstel zat dat niet. Mevrouw De Boer wees daar al op en dat is inderdaad een beperking. Vergeleken met de doorrekening van de CFV, zal het vermoedelijk een enigszins negatief effect hebben ten aanzien van de verwachte opbrengst. Dat rapport berust in hoge mate op de perceptie die ik had bij het oorspronkelijke voorstel. De mate van verruiming hangt in hoge mate af van de lokale marktomstandigheden. Binnen dat aangewezen gebied zal de voorgestelde beperking niet leiden tot een verdere verhoging ten opzichte van het vorige voorstel. Buiten dat gebied zal er echter geen verhoging plaatsvinden, terwijl dat onder het vorige voorstel wel kon. Dat is uiteraard uitgezonderd de normale huurharmonisatie, want die is wel mogelijk.

Zowel bij de nieuwbouw als bij de bestaande bouw zit een groot verschil tussen de huur die maximaal gevraagd mag worden onder het huidige WWS en wat er daadwerkelijk gevraagd wordt. Dat maakt de discussie over de voorstellen enigszins theoretisch. Het lijkt alsof de voorstellen leiden tot directe aanpassing van huren dan wel aanpassing na verhuizing, maar dat wordt op geen enkele wijze gestaafd door de werkelijkheid.

Mevrouw Voortman vroeg zich af wat dit voorstel doet met de woningmarkt. De woningmarkt zit in een aantal segmenten op slot, althans er vinden op dit moment aanzienlijk minder mutaties plaats dan normaal, zowel op de koopmarkt als op de huurmarkt. Voor de woonmarkt moeten we de marktmechanismen herstellen. Niet dat de woonmarkt ooit een

gewone markt zal worden die volledig door het vraag- en aanbodmechanisme zal worden bepaald, want het gaat om een voorziening die een eerste levensbehoefte betreft en derhalve bescherming nodig heeft. In de loop van de tijd hebben we allerlei mechanismen op de woningmarkt losgelaten. We moeten kiezen of we nog meer wielmpjes en knopjes willen toevoegen aan dat mechanisme of dat we iets meer ruimte willen creëren voor het marktmechanisme. Dit voorstel behoort tot die laatste categorie. Het maakt het namelijk mogelijk om tot een betere prijs-kwaliteitverhouding te komen met betrekking tot de woningen die worden aangeboden. De beoogde verruiming van het vorige voorstel, blijft ook in het aangepaste voorstel overeind, tenminste voor de aangewezen gebieden. Zittende huurders worden echter beschermd door het inflatievolgend huurbeleid.

Het kabinet is voornemens om ook de verkoop van de relatief goedkope corporatiewoningen verder te bevorderen, zodat ook op dat punt een hogere mate van marktwerking mogelijk is.

De heer Monasch heeft terecht gevraagd hoe het zit met de woningvisie. Het opstellen van die visie verloopt goed. De heer Monasch moet echter niet afgaan op alles dat zich presenteert als woningvisie.

De berekening van het CFV was primair gericht op de vraag of de corporatiesector de heffing kan opbrengen, ook gegeven de overige maatregelen. Een groot aantal van de detailvragen van de heer Monasch, ook met betrekking tot de heffing, kan ik op dit moment niet beantwoorden. Op dit moment ligt er namelijk nog geen voorstel voor een heffing, en de antwoorden op zijn vragen zullen afhankelijk zijn van het voorstel voor die heffing. Om dezelfde reden kan ik geen antwoord geven op zijn vraag over het effect van de verhoging op de koopkracht van de groepen die hij noemde. Dat veronderstelt kennis. Ik neem aan dat in de COROP-gebieden de verdeling over de verschillende groepen hetzelfde is als overal in Nederland, maar ik weet niet hoeveel verpleegsters in de corporatiewoningen wonen. Ik zou dan weten wat het concrete effect is van deze verruiming op de daadwerkelijke huren, maar dat weet ik niet. Deze raming gaat uit van gemiddelden en van de drie gebieden en laat zien dat het totale effect een vrij beperkt percentage zal zijn. Ik weet niet hoe dat zich verdeelt over de concrete woningen, want dat veronderstelt een inzicht in de woningmarkt dat ik op dit moment niet heb. Ik weet ook niet of dat inzicht er ooit zal zijn.

De heer **Monasch** (PvdA): Ik heb op de lagere school geleerd, dat als je een gemiddelde wilt berekenen je minimaal twee getallen nodig hebt. Die twee cijfers tel je op en deel je vervolgens weer. Als je dus drie woningmarktgebieden hebt, dan heb je drie cijfers. Die cijfers tel je op en deel je door drie en dan heb je het gemiddelde. Als het CFV met een gemiddelde komt van 5% voor het hele land, dan moet het ook de cijfers hebben van de drie gebieden, want anders zou het geen gemiddelde kunnen berekenen. Welke drie verschillende cijfers heeft het CFV genomen, waaruit het gemiddelde van 5% voor het hele land is gekomen?

Minister **Donner**: Het CFV gaat uit van drie gebieden: gebieden met een overaanbod in de markt, gebieden met een ontspannen situatie en gebieden met een gespannen situatie. De maatregel die voorlag zou vooral effect gehad hebben op de gespannen gebieden. Op basis van die cijfers kan ik echter geen antwoord geven op de concrete vraag van de heer Monasch over het koopkrachteffect voor bepaalde groepen. Dat veronderstelt namelijk dat ik weet hoe die groepen over de woningen verdeeld zijn en wat het effect is van deze maatregel is voor de verschillende woningen. De gespannen gebieden zullen onder de benoemde COROP-gebieden zitten. Het effect dat het CFV heeft berekend, zal zich in ieder geval daar voordoen. Met het weglaten van de andere gebieden, laat ik die gebieden weg waarvan het CFV in de berekening al niet veel extra

opbrengst verwachtte. Het CFV gaat bovendien uit van een model en niet van een empirische berekening.

De heer **Monasch** (PvdA): De minister gebruikt heel veel woorden en misschien is dit rapport ook zoekgeraakt. Als je drie gebieden hebt, dan kun je het gemiddelde voor die drie gebieden berekenen. Als gebied één score één heeft, gebied twee score twee en gebied drie score drie, dan tel je dat op en dan heb je zes, vervolgens deel je dat door drie en dan heb je het gemiddelde van twee. Als het CFV een gemiddelde prijsstijging van 5% noemt, dan wil ik weten waar dat gemiddelde op gebaseerd is. Wat zijn die parameters? Het CFV zegt er ook expliciet bij dat, als de minister het voorstel aanpast zoals hij dat nu ook gedaan heeft, dan de huurstijgingen voor die gespannen gebieden veel hoger zullen moeten zijn. Wat zijn de bandbreedtes waarmee het CFV rekent? Als dat stuk nog bij de postkamer ligt bij het ministerie van Binnenlandse Zaken, dan wil ik daar best op wachten. Die cijfers moeten er gewoon zijn, want anders kun je geen gemiddelde berekenen.

Minister **Donner**: We praten nu over hetzelfde rapport waarin een gemiddelde gebruikt is. De heer Monasch kan vragen waar dat op berust, maar die cijfers heb ik niet gekregen. Ik zal kijken. Ik hoef het niet te berekenen, want ik krijg een rapport van het CFV met de berekeningen. De heer Monasch kan dan wel zeggen dat van alles zoek is, maar net als bij het CPB krijg ik bij het rapport alleen de uitkomsten van de berekeningen en niet de berekeningen zelf meegeleverd. Als de heer Monasch geïnteresseerd is in die berekening dan zal ik zijn vraag doorgeleiden naar het CFV. Voor de besluitvorming over deze AMvB acht ik die cijfers echter niet nodig. Dat laat onverlet dat als de heer Monasch die cijfers wil hebben, ik mijn best zal doen om die te krijgen.

Mevrouw **Karabulut** (SP): In dit kader vroeg ik of de minister bereid is om, op het punt van aanpassing van het WWS, het CFV opnieuw een berekening te laten doen. De minister geeft zelf al toe dat het CFV is uitgegaan van huurverhoging in heel het land. Dit nieuwe voorstel zal andere resultaten opleveren en ik denk dat het heel erg belangrijk is deze rekensommen te hebben. Is de minister daartoe bereid?

Minister **Donner**: Op enig moment zal ik ongetwijfeld het CFV opnieuw vragen om berekeningen te maken van de maatregelen zoals ze gerealiseerd zullen worden. Datzelfde geldt voor de effecten van de verruiming van de huurverhoging boven de inkomensgrens van € 43 000. Ik laat echter niet opnieuw een berekening maken, voordat het kabinet over deze maatregel besloten heeft. Een conclusie van die herberekening zou kunnen zijn, dat we iets moeten doen ten aanzien van het inkomen van de corporaties. Dit zal er echter niet toe leiden dat ik terug ga naar de oude maatregel, maar dat is de enige andere mogelijkheid. Als ik een herberekening krijg, dan kan het CFV tot de conclusie komen dat we vooral de maatregel moeten nemen zoals deze voorlag.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Ik vind dit een bloedserius punt. Wat de minister nu doet, dat doet het kabinet bij verschillende onderwerpen. Ik ga ervan uit dat hij nadenkt voordat hij met voorstellen komt en maatregelen treft. Ik ga er ook van uit dat hij doelen heeft en vervolgens de Kamer kan vertellen hoe dat ongeveer gaat uitpakken. De regeling is veranderd en het CFV gaat uit van allerlei gunstige omstandigheden, zoals dat corporaties maximaal huur vangen en dat er veel woningen worden verkocht. De minister komt vervolgens met een aangepast voorstel en als dat een totaal ander effect en onderzoeksresultaat oplevert, dan wil ik dat weten. Als de minister dat niet weet, dan vind ik dat nog ernstiger. Ik zie dat ook op het punt van integratie terug, waarbij we het vanavond gaan hebben

over het wetsvoorstel aanscherping naturalisatie-eis. Ik wil inzicht in wat de doelen zijn van de minister en ik wil tevens onderbouwd zien hoe de minister denkt die doelen met deze maatregel te bereiken. Ik denk namelijk dat de minister het tegenovergestelde gaat bereiken.

Minister **Donner**: Ik heb de beoogde doelen net geschetst, namelijk meer marktwerking en verruiming van de prijs-kwaliteitverhouding in de markt. Ik weet niet hoe dat kwantitatief precies uitwerkt in de concrete huren bij mutatie. Het is voor deze maatregel ook niet relevant. Het is hooguit relevant voor de vraag of het voldoende is voor de heffing die we te zijner tijd zullen plegen. De berekeningen van het CFV, zoals de Kamer die heeft gekregen, hadden betrekking op het draagvlak voor die heffing. Daarvoor is deze maatregel relevant, maar op dit moment staat de heffing niet ter discussie. Er ligt hier geen voorstel voor de heffing. Wanneer dat aan de orde komt, dan zullen we dat bespreken in het licht van de maatregelen zoals ze dan getroffen zijn. Deze maatregel berust echter niet op een bepaald bedrag aan inkomsten. De stelling dat de berekeningen van het CFV nu fundamenteel anders zijn, is onjuist. Ik heb net geschetst dat het CFV in zijn argumentatie uitgaat van een onderscheid tussen de overspannen gebieden, de normale gebieden en de onderspannen gebieden. Bij het aanwijzen van die tien gebieden hebben we specifiek de overspannen gebieden gekozen en derhalve zal het grootste deel van het effect uit de berekeningen zich nog steeds blijven voordoen. De gebieden waarvan het CFV in zijn berekeningen al niet verwachtte dat er veel effect zou zijn, die krijgen geen extra punten en die effecten zullen er nu dus helemaal niet zijn. Het gaat daar echter om marginale effecten. Uiteraard kan ik de vragen doorgeleiden, maar ik acht ze niet nodig om te besluiten over de AMvB.

Mevrouw Voortman gaf aan dat het CFV in de berekeningen uitging van de inwerkingtreding per 1 juli 2011. Dat wil ik corrigeren. In het rapport staat op pagina 8 dat wordt uitgegaan van inwerkingtreding van de huurmaatregelen op 1 juli 2012.

Mevrouw Voortman verwees ook naar de doorrekening van het CFV. De vraag aan het CFV was heel specifiek, namelijk of er voldoende draagvermogen is bij de corporaties voor de heffing zoals die ons globaal voor ogen staat in het regeerakkoord. Die vraag was aan de orde, niet de vragen over de effecten van deze maatregel.

Ik hoop dat ik duidelijk heb gemaakt wat de reikwijdte van dit voorstel is. Inderdaad is de regeling beperkt, want deze regeling zal slechts betrekking hebben op zelfstandige woningen. Dat betekent dat studentenhuisvesting daar niet onder valt, behalve als het zelfstandige woningen zijn. Wel geldt daar een apart WWS met een zeker puntensysteem. Bij de onzelfstandige woningen vindt toerekening plaats op basis van gebruik van een keuken of badkamer. Dat is dus een andere berekeningssystematiek en deze regeling heeft daar geen betrekking op.

De voorliggende maatregel zal zijn effect vooral moeten hebben uit de huurharmonisatie. Dat klopt, dat hebben we de vorige keer ook al besproken. Ik wil het beeld bestrijden dat dat een last legt op verhuizen. Het suggereert namelijk dat als iemand verhuist, men dan deze last krijgt. Bij een verhuizing zal men sowieso met een huurverhoging worden geconfronteerd. Alleen kan die door deze maatregel hoger zijn, maar dat zal niet meespelen bij de keuze om te verhuizen. In het algemeen speelt wel de vraag een rol of iemand tegen een gelijke prijs kan huren of met een hogere huur wordt geconfronteerd. Dat speelt echter nu ook al. Nee, ik vind het geen last op verhuizen, maar de maatregel zal wel zijn effect hebben bij het verhuizen. Natuurlijk ben ik me ervan bewust dat dat één effect is van het geheel. Er zijn nog andere maatregelen als het gaat om het scheefwonen, zoals de verruiming van de huren boven de inkomensgrens van € 43 000 die op dit moment voorbereid wordt.

Het voorstel van de Woonbond is bedoeld als alternatief voor deze maatregel. Ik heb het afgewogen, maar ik denk dat ik daar nu niet verder in meega. Het voorstel heeft echter ook zelfstandig betekenis, want er staat een andere invalshoek in voor de verbetering van de prijs-kwaliteitverhouding. Die maakt over de hele linie een huurverhoging mogelijk voor woningen waar de prijs-kwaliteitverhouding dat rechtvaardigt. Uiteraard zal daar de stop op zitten van de totale huursom die niet of beperkt verandert. Het is een andere benadering die zich niet primair richt op het moment van verhuizen, maar op het huren als dusdanig. Het zal derhalve vele malen meer mensen raken, dan de maatregel zoals die nu voorligt. Ieder jaar weer. Wanneer er mutaties zijn van 4% per jaar, dan valt na tien jaar 40% onder die maatregel. Ik geef toe dat dat een lekenberekening is, want dat is niet correct. Het voorstel van de Woonbond is een fundamenteel andere benadering van het vraagstuk dan zoals dat hier ligt. Op dit moment kies ik ervoor vast te houden aan deze benadering. Dat laat echter onverlet dat ik dat soort gedachten en voorstellen zeker mee zal wegen bij de bredere discussie over de problematiek op de woonmarkt en het feit dat de huurmarkt op slot zit. Net zoals ik het voorstel van de heer Verhoeven daarin mee zal wegen. Dat is namelijk ook een andere benadering van het probleem van scheefwonen. Hetzelfde geldt voor het Huur op Maat-beleid, waar een SEV-advies over gevraagd is. Als dat advies er is, dan zal ik dat bekijken en zien wat er nodig is op de huurmarkt.

Mevrouw Karabulut verwijst iedere keer naar de problematiek op de koopmarkt. Ik herinner haar eraan dat de kopers in deze gebieden met een hogere WOZ-waarde per definitie al met hogere prijzen zijn geconfronteerd vanwege de spanning op de markt. Het is dus niet zo dat deze maatregel enkel de huurders treft en de kopers niet. Huurders zullen nu ook potentieel met die mogelijkheid te maken hebben bij wisseling van de woning, net als kopers bij wisseling geconfronteerd worden met hogere prijzen. Overigens blijkt uit berekeningen die ik op het departement heb laten maken, dat voor de verschillende inkomenssegmenten de woonquote bij huren en kopen ongeveer gelijk is. Als ik de totalen neem – de heer Monasch waarschuwde mij net voor gemiddelden – dan zal de woonquote bij huurders hoger zijn, maar dat komt omdat er meer huurders zijn in bepaalde segmenten.

De heer **Verhoeven** (D66): Ik bedank de minister, omdat hij bereid is om ons voorstel ook mee te wegen. Het is in ieder geval geen alternatief voor dit plan, want dit plan betreft het betalen van de marktwaarde en het is geen plan om het scheefwonen aan te pakken. Dat komt later, vandaar dat we het voorstel nu hebben aangeboden. Ik vind nog steeds dat er sprake is van een boete, een last, een nadeel van verhuizen. Dat is niet een vooraf bedacht maar wel een achteraf uitkomend nadeel. Kan de minister toch kijken of hij in kaart kan brengen wat de gevolgen van deze maatregel zijn op het aantal verhuizingen op de huurmarkt. Is dat in kaart te brengen?

Minister **Donner**: Ik ben bang dat dat niet echt in kaart te brengen is. Ik kan hooguit berekenen wat het transactieniveau is voor en na de invoering van deze maatregel. Het transactieniveau is nu gedaald zonder enige maatregel op dit terrein en derhalve kan ik bij een eventuele stijging ook niet aangeven of dat het specifieke gevolg is van deze maatregel. Dat veronderstelt namelijk een causaliteit, waar ik geen beeld van heb. Theoretisch, in modellen en op het niveau van gemiddelden moet je ervan uitgaan dat door deze maatregel de huur hoger zal worden. Als dat namelijk niet zo zou zijn, dan hadden we deze maatregel net zo goed kunnen laten. Vanwege dat effect moeten we zeggen dat iemand bij nieuwe huur met een hogere huur wordt geconfronteerd. Ik zie alleen niet in waarom dat als een belasting wordt gezien, want het is maar iets hoger dan dat het anders zou zijn geweest. Dit berust allemaal op de veronder-

stelling dat op dit moment de huren, gezien de prijs-kwaliteitverhouding, te laag zijn. De heer Verhoeven berust daar ook zijn gedachte op. We nemen daarom een fundamentele stap met het aanbrengen van die verruiming. Ik kan natuurlijk iedere stap tegenhouden met het argument dat het effect kan hebben op een ander segment. Dat bevestigt alleen maar mijn uitgangspunt dat we op dit terrein te veel overheidsinterventies hebben en dat we waar mogelijk stappen terug moeten doen. We weten echter dat dat nooit zal leiden tot een volledig vrije markt op dit terrein.

De heer **Verhoeven** (D66): Met die laatste visie van de minister ben ik het eens. De huren zijn niet zozeer te laag, maar te veel mensen krijgen een verkapte vorm van huurtegemoetkoming terwijl ze dat eigenlijk niet nodig hebben. Zou de minister bereid zijn om schriftelijk op ons voorstel te reageren op het moment dat hij die weging uitvoert? Wij praten de komende maanden verder met een aantal deskundigen en fracties om de visie aan te scherpen. Het zou prettig zijn als we de deskundigheid van het ministerie daarbij kunnen gebruiken. Ik hoop dat de minister daartoe bereid is.

Minister **Donner**: Ik ben bereid mijn ambtenaren te vragen om mee te werken als de heer Verhoeven verder van gedachten wil wisselen. Ik zal ook schriftelijk reageren op zijn voorstel, maar ik zal dat niet doen voordat de woonvisie uitgekomen is, want anders gaan we het over onderdelen hebben. Het is echter niet uitgesloten dat ik het meeneem bij de afwegingen binnen die woonvisie.

De heer **Verhoeven** (D66): Dat zou ik nog prettiger vinden.

Minister **Donner**: Mevrouw De Boer plaatste de problematiek van Rotterdam en Amsterdam tegenover elkaar. In Rotterdam zal deze maatregel inderdaad geen effect hebben, omdat Rotterdam, ook los van de eventuele gebiedsbeperking, een woningmarkt heeft die gekenmerkt wordt door overaanbod. Ik hoor gesis naast mij, dus dat zal wel te ongenueanceerd zijn.

De 800 eurogrens kan ik niet helemaal lokaliseren. Voor zover er verruiming zal plaatsvinden, zal dat tot gevolg hebben dat meer woningen boven die grens komen, maar daar heb ik geen zicht op.

Mevrouw **De Boer** (VVD): Mijn opmerking had te maken met de woningen die de middengroep kunnen ontstijgen door de extra punten. Het is misschien de moeite waard om dat eens kwantitatief te bekijken. Dat is namelijk niet de bedoeling, want je wilt meer woningen beschikbaar hebben voor het middensegment.

Als je ook in Rotterdam in staat zou zijn om 25 punten extra toe te kennen, dan zou dat investeringen lostrekken in die markt. Nu zijn er namelijk alleen woningen in dat lage segment. Ik kijk naar de coalitiepartner en de gedoogpartner, of zij dat ook de moeite waard vinden. Rotterdam kent nu een eenzijdig aanbod van woningen in een heel lage huurcategorie. Het zou misschien investeringen voor woningen tussen de € 650 en € 800 kunnen lostrekken.

Minister **Donner**: Die afwegingen heb ik gemaakt op basis van de vorige discussie hier. Ik kom vandaag met een aanpassing waarvoor een breder draagvlak is. De benadering van mevrouw De Boer is mogelijk, maar de inkomens in Rotterdam zijn ook lager. Het lijkt alsof mensen die meer gaan verdienen in Amsterdam gaan wonen. Ik weet ook niet hoe dat komt.

Mevrouw **De Boer** (VVD): Het één heeft altijd met het ander te maken. Het eenzijdige aanbod van woningen trekt inderdaad alleen die groep mensen

aan. Ik geef het in overweging mee. Misschien zit er enige beweging. Ik zou het niet ogenblikkelijk willen afschieten.

Minister **Donner**: Ik geef alleen aan wat ik op dit moment doe met de voorgehangen AMvB en de consequenties die ik daaraan verbind. Wij zullen ongetwijfeld nader spreken over de woningbouwsituatie in Rotterdam, al was het alleen al in het kader van de problematiek van Rotterdam-Zuid, waar ook het rapport van de heer Deetman over uitgebracht is.

Er bestaat geen misverstand over dat mevrouw Karabulut de woningmarkt op een andere wijze zou aanpakken dan het kabinet voor ogen staat. Het voorstel van de Woonbond heeft echter ook gevolgen voor zittende huurders. Mevrouw Karabulut wijst naar het voorstel van de Woonbond, maar dat berust op dezelfde analyse. Voor een segment van de woningmarkt raken de prijs-kwaliteitverhoudingen achterop door het inflatievolgend beleid en dat leidt tot verstoring van de woningmarkt. Het kabinet probeert dit op twee manieren aan te pakken. Enerzijds met de extra huurverhoging van 5% voor inkomens boven € 43 000 en anderzijds door deze maatregel. De benadering van de Woonbond heeft wel degelijk merites, vanwege de perceptie die men heeft van de problematiek, maar op dit moment zie ik dat niet als alternatief. We kunnen aan de hand van het voorstel wel bekijken wat we nog extra moeten doen.

De zittende huurders gaan met dit voorstel inderdaad niet meer betalen. Het geldt alleen voor diegenen die gaan verhuizen. Mevrouw Karabulut vroeg zich af in hoeverre dit potentieel gevolgen heeft voor het extra inkomen van de corporaties, inkomen dat mogelijk ook gebruikt zal worden voor de heffing. Dat is inderdaad een mogelijkheid, maar dat is ook onderdeel van de berekeningen van het CFV. Het komt aan de orde op het moment dat we met de voorstellen voor de heffing komen en niet op dit moment.

Is in de berekening van het CFV van wel heel positieve verwachtingen uitgegaan, bijvoorbeeld ten aanzien van de verkoop van huurwoningen? Dat wil ik bestrijden, want de doorrekening trekt de huidige prestaties door naar de komende jaren, ook met betrekking tot de verkoop. Het CFV stelt dat meer verkopen positief zouden uitwerken, maar dat zit niet in de doorrekening. Het CFV is wel degelijk uitgegaan van de meer sombere realiteit. Uit cijfers van het CFV blijkt wel dat de verkoop in 2010 hoger lag dan in 2009.

Het CFV gaat in zijn berekeningen uit van een verhoging van 25 punten in heel Nederland. Ik heb al aangegeven dat deze maatregel alleen maar geldt voor bepaalde gebieden en dat de gebieden buiten beschouwingen gelaten worden die blijkens de berekening van het CFV toch al niet zwaar meewogen.

Mevrouw **Karabulut** (SP): De minister wil meer marktwerking. Het is treurig, maar dat is kennelijk het doel van de minister. Kan hij aangeven wat voor gevolgen dit zal hebben in die tien gebieden? Krijgen mensen daar nu meer keuze om betaalbaar te gaan wonen of worden mensen met lage en middeninkomens weggejaagd en ontstaat daar een soort grachtengordel?

Minister **Donner**: Dat is niet het gevolg van enige maatregel op dit terrein. Voor die woningen waarbij dat ook gerechtvaardigd is, kan de huur eventueel wel hoger worden. Ik heb het dan over de duurdere woningen, de woningen met een hoge WOZ-waarde. Het gaat heel gericht om die woningen waar de vraag nu al bovenmatig is. Er zijn wachtlijsten, omdat iedereen zich op die woningen kan inschrijven. Ik denk dat dat op den duur niet meer houdbaar is. Het is daarom gewenst dat er verruiming komt op basis van prijs-kwaliteitverhouding van de woning. Dat zal meer inkomen genereren voor de verhuurders, die op hun beurt meer middelen

hebben voor de woningbouw in die segmenten waar de vraag is. Als er veel vraag is naar duurdere woningen, dan zal daar inderdaad ook een hogere huur gevraagd kunnen worden. Ik zie niet in waarom dat leidt tot segregatie in de wijken. De woningen die volgens dit systeem met hogere huren te maken kunnen krijgen, staan nu al in de wijken. Die vertrekken niet met een hogere huur uit de wijk. Het betekent dat in die wijk meer mensen komen wonen die een hogere huur kunnen betalen en dat er een meer gemengde wijk ontstaat. Het leidt juist eerder tot een grotere menging binnen de wijken dan tot segregatie.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Als de geweldheid en de prijs van woningen bepalend worden, dan zullen de huren stijgen van de betaalbare woningen op de mooiste locaties. Die worden dan onbetaalbaar voor mensen met gewone inkomens. Is de minister het met mij eens dat deze maatregel in populaire gebieden tot gevolg zal hebben dat mensen niet zullen verhuizen, of niet snel zullen verhuizen, omdat er geen betaalbare koopwoningen beschikbaar zijn? Als zij al gaan verhuizen, dan worden zij geconfronteerd met een huurstijging.

Minister **Donner**: Ze blijven er eventueel wonen omdat ze met een te lage huur in een mooie woning wonen. Er is maar een bepaalde hoeveelheid van dat soort woningen in een wijk en mevrouw Karabulut denkt het probleem op te lossen met een wachtlijst. Dat is namelijk het effect als je bij de meergewilde woningen de prijs laag houdt. Bij deze maatregel kan de huurprijs van de meer gewilde woningen hoger worden, tenminste als de WOZ-waarde dat rechtvaardigt. De huur zal dan zwaarder meetellen bij de beslissing of iemand daar wil wonen. Het leidt daarmee op termijn tot een betere doorstroming en dat is goed in verband met scheefwonen. Deze maatregel is echter niet specifiek bedoeld om het scheefwonen tegen te gaan. Eén ding is echter zeker: de woningen die met deze maatregel een hogere huur krijgen, vertrekken daarmee niet uit de wijk. Het betekent eerder dat de mensen die deze hogere huur kunnen betalen naar de wijk toekomen. De wijk wordt dus meer gemengd. Ik meen daarom dat we meer marktwerking moeten hebben op een aantal segmenten van de woningmarkt, omdat we anders met overheidsbeleid kunstmatig allerlei scheidingen in stand houden. Ik heb al aangegeven hoe het voorstel van de Woonbond zich verhoudt tot dit voorstel. De gedachte achter die visie zal ongetwijfeld nog verder aan de orde komen als we het later hebben over wat er nog verder op de huurmarkt nodig is.

De heer Van Bochove vroeg of de motie-Van Bochove uitgevoerd was. Ik ben enigszins in verwarring, omdat er twee moties-Van Bochove zijn. Althans, er zijn ongetwijfeld vele moties-Van Bochove, maar er zijn er maar twee die verband houden met de 33 000 eurogrens. De eerste bespraken wij in oktober vorig jaar en die ging over in hoeverre er nog een demarche naar Brussel plaats zal vinden met betrekking tot de 33 000 eurogrens. Die demarche heeft plaatsgevonden en daar heb ik de Kamer ook over ingelicht. De tweede motie betreft de verruiming en het onderzoek naar de mogelijkheid om een andere grens te hanteren voor de sociale woningbouw als het gaat om ouderen en mensen die behoefte hebben aan aanpassingen in de woning. Op dit moment ben ik aan het onderzoeken wat het effect zou van een dergelijk verzoek in Brussel. Als er nog een andere motie-Van Bochove ligt, dan moet de heer Van Bochove dat zeggen.

De heer **Van Bochove** (CDA): Ik heb op 28 oktober jl. twee moties ingediend. In één motie stond dat de minister in Brussel moet bepleiten dat de grens van € 33 000 naar € 38 000 gaat als in bepaalde gebieden de ontwikkeling op de woningmarkt in de problemen raakt. Ik koppelde dat in mijn inbreng in eerste termijn aan de vraag of er in bepaalde gebieden

wachtlijsten of tekorten dreigen als gevolg van die 33 000 euromaatregel. Je zou daarbij aan Rotterdam kunnen denken. We moeten misschien nadenken over hoe we in die gebieden omgaan met maatregelen op het gebied van het huurbeleid. Gaat de minister actie ondernemen? Als ik de Woonbond hoor dan zijn er inmiddels geweldige knelpunten en dan moet mijn motie per kerende post worden uitgevoerd.

Minister **Donner**: Ik heb die motie over het hoofd gezien. We zijn bezig met de uitvoering. We bezien nog of de 33 000 eurogrens tot knelpunten leidt. De Woonbond is vandaag gekomen met zijn bevindingen. Ik weet ook dat de VROM-raad bevallen is van een advies. Bij gebrek aan harde signalen tot dusver, had ik nog geen aanleiding om te kijken naar de indeling van de gebieden. Op basis van deze informatie zal ik er echter opnieuw naar kijken.

De heer Monasch vroeg mij welk effect het heeft als de opbrengsten van de maatregelen uit het regeerakkoord achterblijven bij de verwachtingen en of er dan nog ruimte is voor overleg. Er zijn een aantal maatregelen die ik nu voorstel of die in voorbereiding zijn. Wij verschillen niet van mening over het belang van die voorstellen. Ik ben bezig om in kaart te brengen waar de knelpunten in de markt zitten en wat de mogelijke oplossingen zijn. Ik laat niet alle oplossingen liggen totdat ik dat beeld heb, alleen als ik het gevoel zou hebben dat dingen haaks op elkaar staan. Het gaat om maatregelen die we nodig hebben om de woningmarkt weer op gang te krijgen. Andere maatregelen hebben effect op de overheidsfinanciën en ik vermoed dat de heer Monasch dat bedoelt wanneer hij het heeft over de opbrengsten die kunnen tegenvallen. Als dat aan de orde is, dan zullen we binnen het kabinet moeten bezien welke aanvullende maatregelen nodig zijn. Het behoort tot de meer onaangename bezigheden van een kabinet om voortdurend bij te stellen wanneer de opbrengsten tegenvallen. Ik heb daar op dit moment echter geen aanleiding toe. Deze maatregel behoort daar ook niet toe, want hij is bedoeld om in de woningmarkt verruiming te brengen in de prijs-kwaliteitverhouding en zal geen directe effecten hebben op de inkomsten van de overheid.

De heer **Monasch** (PvdA): Nu begint mijn klomp aardig te breken. De minister geeft het CFV opdracht om het regeerakkoord door te rekenen. Het CFV doet dat op basis van een voorstel waarin 25 extra WWS-punten door het hele land worden ingevoerd. Nu doet de minister net alsof ze niets met elkaar te maken hebben. Het is expliciet een van de bouwstenen van de doorrekening. Het CFV heeft de doorrekening gebaseerd op de doorvoering in het hele land en de minister beperkt het nu tot één van de drie regio's. Daarmee is de hele onderbouwing van het rapport als doorrekening van het regeerakkoord komen te vervallen. Kortom, er is een rechtstreekse koppeling tussen de 25 extra punten en het geld dat het kabinet nodig heeft. Daarnaast is er een rechtstreekse koppeling tussen de opbrengsten die hier neergezet worden en het feit dat het niet in drie maar in één regio moet worden opgebracht.

Minister **Donner**: Nu begrijpen we elkaar weer en zijn we het ook geheel eens. De berekeningen van het CFV hebben betrekking op de inkomenscapaciteit van de corporaties, met het oog op de heffing zoals die zal worden voorgesteld. Die berekening berust nu nog op de totaalbedragen die de heffing zal moeten opbrengen. Dit speelt daar zonder meer een rol bij. Ik ben het met de heer Monasch eens, dat als blijkt dat dit een ander effect heeft, dan opnieuw bekeken zal moeten worden of de aannames nog steeds geldig zijn. Het veronderstelt echter dat deze maatregel wordt ingevoerd, want pas dan kunnen we bekijken wat het effect ervan is. Vervolgens moet er een concreet voorstel voor een heffing hier liggen. Ik moet dan eerst een beeld hebben van hoe we het verdelen over de verschillende verhuurders, waar dat gelegd wordt en hoe dat aansluit.

De heer **Monasch** (PvdA): Dan begrijpen we elkaar dus goed. Deze doorrekening is een doorrekening van het regeerakkoord. De minister heeft de verhoging van 25 punten nodig om de heffing neer te kunnen leggen bij de woningcorporaties. Daarop baseer ik mijn stelling dat de minister bezig is als een deurwaarder van een incassobureau, want hij heeft dat geld nodig. De minister moet het echter opnieuw doorrekenen, want zijn berekening klopt niet meer. De minister kan het namelijk nog maar in één van de regio's invullen, conform zijn eigen voorstel. We begrijpen elkaar dus helemaal goed.

Minister **Donner**: Nog niet helemaal, maar de klomp raakt weer gerepareerd. Als de heer Monasch kijkt naar de berekeningen, dan ziet hij dat niet ieder van de maatregelen nodig is om de heffing mogelijk te maken. Ik heb gevraagd om globaal in beeld te brengen of het mogelijk zou zijn met die bedragen. We zijn het daar helemaal over eens, want daar speelt de opbrengst van deze maatregel een rol bij. De heer Monasch komt weer met de drie gebieden, maar dat waren theoretische gebieden, niet specifiek territoriale gebieden. De overspannen markt kan namelijk ook in Joure zitten en de ontspannen markt kan voor een deel ook in Amsterdam zitten. Het ging over een algemene, globale indeling tussen overspannen markten, gewone markten en andere markten. Ik heb al aangegeven dat met deze keuze een deel van die opbrengst niet gerealiseerd kan worden. Ik heb echter ook uitgelegd waarom dat slechts een gering deel van de berekeningen betreft. Het CFV ging inderdaad uit van de veronderstelling die aan de oorspronkelijke maatregel ten grondslag lag, namelijk dat in de delen van de markt die niet overspannen waren het vermoedelijk niet tot huurverhoging zou leiden.

De heer **Verhoeven** (D66): De minister heeft nu een paar keer gezegd dat hij aan de ene kant denkt dat de opbrengst minder zal zijn en aan de andere kant denkt dat de opbrengst helemaal niet zo heel veel minder zal zijn. Stuurde de minister de Kamer niet met een kluitje in het riet door te zeggen dat we het helemaal anders gaan doen, omdat er naar de Kamer is geluisterd? Als de consequenties in beeld komen, dan blijkt dat het ongeveer hetzelfde uitpakt. Dat is toch van tweeën één?

Minister **Donner**: Nee. Het geeft juist antwoord op de vraag van de heer Verhoeven of het verantwoord was om na het debat van de vorige keer het voorstel aan te passen. Het voorstel van de vorige keer zou ook buiten de gebieden waar we het nu over hebben, potentieel kunnen leiden tot hogere werkelijke huren. Ik heb toen echter al aangegeven dat dat vermoedelijk niet omvangrijk zou zijn. De aanpassing van de huren wordt primair bepaald door de omstandigheden op de markt en dat speelt vooral in de gebieden waar een overspannen markt is. Die overspannen markten wijs ik nu aan met deze maatregel, mede afhankelijk van de WOZ-waarde van de woningen. Derhalve is mijn veronderstelling dat het wel effect zal hebben, maar dat niet plotseling de helft van de opbrengst verdwijnt. Dat is een te vergaande conclusie. Ik probeer nu drie of vier keer hetzelfde te zeggen, maar dan met andere woorden.

De heer **Verhoeven** (D66): Ik ben er zeker niet op uit om de minister steeds hetzelfde te laten zeggen. Ik heb echter het idee dat hij steeds iets anders zegt en ons daardoor zand in de ogen strooit. Vindt de minister dit idee, zoals het nu voorligt, beter dan het oorspronkelijke plan of slechter dan het oorspronkelijke plan? Heeft de Kamer de minister geholpen met een verbetering van het oude voorstel of heeft de Kamer gezorgd voor een krampachtige constructie die bijna hetzelfde is, maar die wel tot voldoende draagvlak leidt?

Minister **Donner**: Het oorspronkelijke voorstel was alleszins verantwoord in het licht van de parameters met betrekking tot het regeerakkoord. Dat voorstel was uit oogpunt van effect op de markt waarschijnlijk optimaal. Het voorstel zoals dat nu voorligt voldoet beter aan de afspraken en voldoet iets minder optimaal als het gaat om het effect op de markt. Het is echter nog steeds verantwoord en daarom kan ik het voorleggen. Ik probeer hier zo democratisch mogelijk te werken en dan wordt me dat weer verweten door de Democraten 66.

De heer **Verhoeven** (D66): Dat was uitlokking, dus daar mag ik op reageren. Het is geen verwijt, maar wel een vraag en die is beantwoord.

Minister **Donner**: Is de heer Monasch het met mij eens dat een groot gedeelte van zijn vragen vooral betrekking heeft op de heffing zoals die te zijner tijd gepleegd zal worden? De vragen met betrekking tot deze maatregel heb ik nu beantwoord. Een aantal vragen heeft betrekking op de berekening van het CFV. Ik kan die op dit moment niet beantwoorden, want die betreffen voor een deel de berekeningen die het fonds maakte. Het is niet zo dat wij die altijd krijgen, maar ze zijn niet kwijt. Ik was het de vorige keer ook niet kwijt, ik wist alleen niet dat het stuk al binnen was. Mijn excuses voor het op het verkeerde been zetten van de Kamer met mijn informatie. Ik heb dat ook in de brief aangegeven. Ik ben bereid te proberen een groot gedeelte van de vragen te beantwoorden, maar dat zal maar heel summier zijn en daar ga ik liever schriftelijk op in.

De heer **Monasch** (PvdA): Een punt van orde: een van de agendapunten betreft het doorrekenen van het regeerakkoord. Het is dus heel normaal dat daar vragen over worden gesteld. Ik zou wel graag antwoord krijgen op de vraag wat de effecten zijn van die 25 extra punten voor de woningen die niet meer tot de sociale woningvoorraad worden gerekend. Door er in schaarstegebieden 25 punten bij te tellen, kom je namelijk boven de liberalisatiegrens uit. Om hoeveel woningen gaat het dan ongeveer?

Minister **Donner**: Ik kan daar niet zo concreet antwoord op geven, ook schriftelijk niet. Dat veronderstelt dat ik een beeld heb van wat het effect van deze maatregel is op het WWS. Ik kan nu al wel constateren dat het WWS maar heel beperkt invloed heeft op de daadwerkelijke hoogte van de vraag. Ik zeg de heer Monasch toe dat ik zal kijken wat ik vandaag nog kan beantwoorden en wat ik op een later moment nog schriftelijk kan beantwoorden.

De heer **Verhoeven** (D66): Voorzitter. Mijn fractie blijft van mening dat het nadeel van dit voorstel is dat er een verhuisnadeel door wordt gecreëerd. Ik blijf het gewoon een verhuisboete noemen. Als je verhuist, kom je in aanmerking voor die hogere punten en dus voor hogere huur.

Mevrouw **De Boer** (VVD): De heer Verhoeven hamert daar steeds op. Ik denk dat die 25 punten en de verhuisboete met de stilstand in de markt tot gevolg voor hem het belangrijkste zijn. Is dat correct? Toch heeft zijn initiatiefvoorstel hetzelfde gevolg. Als mensen dan gaan verhuizen, krijgen ze een nieuw huurcontract waarin staat dat ze op termijn meer huur zullen gaan betalen en in het ergste geval zelfs moeten gaan verhuizen. Hoe ziet de heer Verhoeven dat?

De heer **Verhoeven** (D66): Bij ons voorstel gaan wij de boel in beweging brengen, terwijl je met dit voorstel de boel in stilstand houdt. Of dat voor nieuwe of bestaande gevallen geldt, dat maakt dan niet zoveel uit.

Mevrouw **De Boer** (VVD): Dan zal ik de vraag nog een keer stellen. Bij het voorstel van de heer Verhoeven krijgen de nieuwe huurders in de sociale huurwoning een hogere huur als ze meer gaan verdienen. Ze kunnen kiezen tussen meer huur betalen of verhuizen naar een duurdere huurwoning. Dat is ook een soort boete. Als ik een huurder was en het voorstel van de heer Verhoeven werd van kracht, dan zou ik ook niet meer willen verhuizen. Dan raakt die markt helemaal op slot.

De heer **Verhoeven** (D66): Je gaat dan meer huur betalen. De woningcorporatie krijgt meer inkomsten en kan daardoor bijbouwen op de plekken waar dat nodig is. Dat is nu juist het idee.

Ik twijfel nog over de verschillen tussen het nieuwe en het oude plan. De opbrengst zal minder zijn, maar dan toch weer niet zoveel minder. Ik heb eigenlijk het gevoel dat het oude en nieuwe plan niet zoveel van elkaar verschillen. In die zin vind ik dat de coalitiepartners zich wel heel erg makkelijk laten overtuigen.

Ik ben er wel blij mee dat de minister bereid is om zijn ministerie mee te laten denken over mijn voorstel en dat te betrekken bij de woonvisie. Ik vind dat zeer prettig. Wanneer komt die woonvisie, want er schijnen allerlei concepten te circuleren? Bepaalde collega's schermen daar ook mee. Ik heb zelfs het idee dat iemand al de hand heeft weten te leggen op het stuk, dus graag wat openheid en duidelijkheid over wanneer we die visie kunnen verwachten. Is het juist dat er al een concept circuleert? Voor ons is het scheefwonen het grootste probleem op de huurmarkt. Scheefwonen is geen mythe, zeg ik tegen mijn collega's. Sociale huurwoningen zijn namelijk niet voor alle Nederlanders bedoeld, maar alleen voor diegenen die het nodig hebben. Het is namelijk gewoon een gesubsidieerde vorm van huur.

De heer **Monasch** (PvdA): Het lijkt net alsof de heer Verhoeven denkt dat er alleen maar een causaal verband is tussen wachtlijsten en scheefwonen als mensen meer geld gaan verdienen. In heel veel gemeenten zijn wachtlijsten aan het toenemen, niet omdat mensen scheefwonen, maar omdat er sprake is van gezinsverdunding, bijvoorbeeld door echtscheidingen. Meer mensen met een laag inkomen willen dan een woning hebben. Er is echt geen causaal verband tussen wachtlijsten en scheefwonen.

De heer **Verhoeven** (D66): Hoe je het ook wendt of keert, en alle demografische ontwikkelingen die een rol spelen bij het tekort aan woningen daargelaten, het kan nooit goed zijn voor de lengte van de wachtlijst als iemand met een hoog inkomen de plek bezet houdt van iemand met een minder hoog inkomen. Is de heer Monasch dat met mij eens?

De heer **Monasch** (PvdA): Nee, want het belangrijkste probleem ligt ergens anders. Dat die woningen er niet zijn, betekent dat je meer woningen moet bouwen. Als we dan toch op zoek zijn naar een definitie van scheefwonen, dan zouden we de koopquote van 16% als scheefwoongrens kunnen hanteren. Die mensen krijgen namelijk 11 mld. per jaar van de overheid, terwijl huurders ongeveer 2,5 mld. krijgen aan huurtoeslag.

De heer **Verhoeven** (D66): Het lijkt me prima om nog een keer verder te praten over de definitie van scheefwonen. Ik sta daar zeer voor open. Wij hanteren vooralsnog de norm die geldt voor het toewijzen van nieuwe sociale huurwoningen, namelijk € 33 614. Het kabinet hanteert een wat hogere grens, dus er zijn al een heleboel grenzen. Het gaat mij wat te ver om nu te zeggen wat wel en wat niet.

De heer Monasch zegt altijd dat 2,5 mld. naar de huurders gaat en 11 mld. via de hypotheekrenteaftrek naar de kopers. Het corporatiestelsel met de

lagere huren kost echter ook miljarden aan overheidsgeld, want je kunt niet een lagere huur aanbieden zonder dat dat iemand geld kost. Het moet ergens vandaan komen.

De minister heeft een punt als hij zegt dat het meer marktconform moet. De prijs-kwaliteitverhouding moet meer ruimte krijgen en de werkelijke waarde moet betaald worden. Wij zijn daar ook voor. Wij willen niet dat er gesubsidieerd wordt, waar dat niet nodig is. Dat is de goede kant van zijn verhaal. Het punt van het scheefwonen wordt vervolgd. Voor de rest van de plannen kunnen wij meegaan met de gedachte van de minister.

De heer **Van Bochove** (CDA): Ik zie de voorzitter diep zuchten, maar ik kan dit toch niet laten lopen. De heer Verhoeven trekt namelijk aan het eind van zijn verhaal een conclusie. Hij stelt dat de minister een punt heeft en dat onderbouwt hij helemaal, maar dat staat volkomen haaks op het eerste deel van zijn verhaal over verhuisboetes. Kan de heer Verhoeven toelichten waar die twee elementen in zijn betoog nu precies vandaan komen?

De heer **Verhoeven** (D66): Er zijn ook twee elementen in het plan van de minister. Het eerste element is het betalen van de werkelijke waarde. Het andere element is dat het alleen geldt voor een beperkte groep. Die groep zal daardoor niet bewegen, iedereen blijft in zijn woning zitten en dat vinden wij vervelend. Ja, we vinden het voorstel goed omdat het een model betreft dat uitgaat van de werkelijke waarde. Nee, het is niet goed omdat het de mensen die zouden moeten verhuizen daarvan weerhoudt.

De heer **Van Bochove** (CDA): Moet de heer Verhoeven in deze afweging niet de privaatrechtelijke overeenkomsten tussen huurders en verhuurders eerbiedigen? Bestaande contracten mag je toch niet openbreken? Is dat ook niet een onderdeel van zijn eigen voorstel? Hoe denkt hij dan dat probleem op te lossen?

De heer **Verhoeven** (D66): Dat heb ik net ook al aan mevrouw De Boer geprobeerd uit te leggen. Het is zonder meer het geval dat je niet allerlei nieuwe afspraken aan de bestaande contracten kunt toevoegen. Het ministerie doet dat echter al door de 43 000 eurogrens te gebruiken om 5% huurverhoging door te voeren. Het is altijd lastig om aan bestaande gevallen te morrelen, maar als je niet ergens begint, dan los je het probleem van de toekomst niet op. Als huurders meer gaan betalen, dan kunnen woningcorporaties meer gaan bouwen. Het ministerie begint gewoon en dat moeten wij ook doen, maar dan lossen we het probleem ook nog op.

De heer **Monasch** (PvdA): Voorzitter. Ik wil aansluiten bij de vorige interruptie. Bij de berekening van de effecten van het regeerakkoord zie je dat er woningen boven de liberalisatiegrens uitkomen als je er 25 punten bij doet. In de berekening gaat het CFV uit van de huuropbrengsten, want anders kan het niet bepalen of er voldoende inkomsten zijn uit de heffing. Volgens mij moeten die cijfers er zijn. Wat politiek echter belangrijker is, is wat we doen met die woningen. Er zal een enorme toename zijn van woningen die boven de liberalisatiegrens komen en dat is nog steeds niet geregeld. De urgentie wordt veel groter. Ik probeer hierbij een coalitie met de VVD te vormen. Dat zou vrij uniek zijn, maar laten we de kans grijpen als deze zich voordoet. Die woningen moeten op enige manier beschermd worden, zodat ze ten goede komen van de groepen met middeninkomens die nu buiten de boot vallen. Als woningcorporaties de markthuur mogen gaan vragen, dan kan je in Amsterdam voor die corporatiewoning zo € 1 400 tot € 1 500 gaan betalen. Hoe kijkt de minister daartegen aan? De minister zegt steeds dat hij die 25 WWS-punten er wel bij doet, maar dat dat niet zo'n vaart loopt, want corporaties rekenen nu toch niet de

maximale huur op basis van de punten. Waarom moeten er dan 25 WWS-punten bij? Is dat niet gewoon omdat de minister de corporatie wil dwingen om de huren te verhogen? Wat is anders de logica achter de opmerking van de minister dat het niet zo'n vaart loopt omdat ze die ruimte toch al hebben? Als ze die ruimte toch al hebben, waarom krijgen ze dan die WWS-punten erbij? Dit is jammer voor iemand die uit de traditie van woningcorporaties als Patrimonium komt en zo voor marktwerking is. Als de minister dit echter toch wil, waarom gaan er in krimpgebieden dan niet 25 WWS-punten af, zodat de huren naar beneden gaan?

Ik mis in dit voorstel de berekeningen rond het effect op de huurtoeslag. In het vorige voorstel zat dat er wel bij. Wil de minister die consequenties voor de Kamer inzichtelijk maken?

Mevrouw **De Boer** (VVD): Voorzitter. Het is wel een beetje hogere wiskunde; tien maal 4% is 40% en drie keer twee is zes, gedeeld door twee is drie.

Ik moet de discussie pareren. Andere partijen willen toch weten hoe het zit met die doorrekeningen, iedereen is daar natuurlijk benieuwd naar. Het regeerakkoord hebben we geschreven voordat het rapport van het CFV er was. Deze partijen hebben daarin een denkrichting aangeven en vervolgens hebben ze met elkaar een akkoord gesloten. We willen met zijn allen die kant op. Sommige andere woordvoerders zullen dat niet met mij eens zijn, maar in ieder geval wil de VVD-fractie graag het scheefwonen in een aantal gebieden aanpakken.

Het zou me een lief ding waard zijn als we kunnen bekijken of we niet massaal door die huurgrens van € 800 heen schieten. Ik weet ook dat het verzoek van Amsterdam bij het ministerie ligt. Kan de minister een indruk geven van hoe dat precies zit? Ik hoef geen twee cijfers achter de komma, maar ik wil weten of veel woningen door die 800 eurogrens heen zullen schieten. Het lijkt me goed om daar op een ander moment op terug te komen, want ik kan het hier ook niet bedenken.

Het belangrijkste argument van de heer Verhoeven om tegen het voorstel te zijn, is dat dat de markt op slot zet. Met zijn eigen voorstel is dat ook zo. Ik ben niet tegen het voorstel dat er nu ligt. Ik denk namelijk dat de markt nu al op slot zit en dat het er niet heel veel erger van kan worden. Dat is ook niet mijn argument om tegen het voorstel van de heer Verhoeven te zijn. De heer Verhoeven moet zich wel realiseren, dat als mensen bij verhuizing een nieuw huurcontract krijgen, het dan ook niet aantrekkelijk is om te verhuizen. Bij meer loon krijgen mensen van de D66-fractie een hogere huur of ze moeten verhuizen. De heer Verhoeven ontkent dat nu, maar het is zijn eigen argument dat tegen hem gebruikt wordt.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Voorzitter. Ten eerste constateer ik dat het kabinet en de gedoogpartner tot nu toe visieloos te werk zijn gegaan, want de visie is er nog niet. Ten tweede klopt de berekening van de effecten van de kabinetsmaatregelen die wij hebben gekregen niet. Ten derde kan de minister niet aangeven wat voor effect dit zal hebben en ook niet wat het zal bijdragen aan de financiële doelstellingen die hieraan ten grondslag liggen. Hij geeft alleen aan dat zijn doel meer marktwerking is. Hierdoor zullen de woningnood, de wachtlijsten en de segregatie groeien. De minister gaat wel uit van een aantal veronderstellingen. De minister zegt dat de woonquote voor huurders gelijk is aan dat van kopers. Dat is onjuist. Ik wil de berekening en de onderbouwing van de minister zien. Bij gelijke inkomens, zegt de minister. Ja, dat is nogal logisch, mensen met lage inkomens wonen niet in villa's. Dat is gewoon onzin.

De minister veronderstelt ook dat de huren nu te laag zijn. Ik vind de huren absoluut niet te laag. Mensen zijn een heel groot deel van hun inkomen kwijt aan huur en komen naast in woningnood nu ook in inkomensnood. Ik zou ook daarvan de berekening willen zien.

Wij krijgen de doorrekening van het CFV opnieuw. De minister heeft tot nu toe samen met de CDA-, de PVV- en de VVD-fractie de mensen met lage en middeninkomens uit de buurten en wijken gepest. De VVD-fractie is daar tenminste eerlijk over, want zij zegt wel marktwerking te willen voor de huurders, maar niet voor de villasubsidie van 12 mld. De minister wil één grote grachtengordel creëren in tien gebieden in Nederland. Ik zal mij daar tegen blijven verzetten. Ik ben erg benieuwd naar wat in de visie van de minister komt te staan en in hoeverre hij openstaat voor alternatieven. Graag een reactie van de minister.

De heer **Lucassen** (PVV): Voorzitter. Het doel van de PVV-fractie is rust op de woningmarkt, voldoende betaalbare woningen en voldoende mogelijkheden om een koopwoning aan te schaffen. We moeten ook zorgen dat de boel weer in beweging komt. Juist om die boel weer in beweging te krijgen, hebben we vertrouwen nodig. Het valt me daarom op dat juist de partijen die roepen dat er te weinig beweging is en dat de middengroepen steeds buiten de boot vallen, de hypotheekrenteaftrek willen afschaffen of beperken en de hypotheekrenteregels willen uitbreiden. Juist die beweringen doen dat vertrouwen in de woningmarkt verminderen. Het valt me ook op dat er heel vaak een relatie wordt gelegd met de heffing die in het verschiet ligt. De gevolgen van die heffing worden hier vaak naar voren gehaald, maar de heffing gaat er ook voor zorgen dat corporaties zich moeten gaan concentreren op waar ze eigenlijk voor bedoeld zijn, op hun kerntaken. Andere partijen zeggen dat ze juist willen dat corporaties zich bezig houden met de wijkaanpak, het bouwen van zandkastelen, taallessen voor allochtonen en de hele bult die we hebben overgehouden aan die vreselijke vogelaarwijken. Toen hebben we nooit iemand over de gevolgen van deze heffing gehoord voor de huurders. Nu echter wel. Ik ben blij dat we dat stadium in ieder geval gepasseerd zijn. Ik wil er ook op wijzen dat de corporaties uiteindelijk mogen kiezen wat ze met hun geld gaan doen. Geen Lamborghini's meer voor de deur, geen dure bestuurders voor drie dagen in de week en kritisch blijven kijken naar hun kerntaak, namelijk het zorgen voor betaalbare woningen.

De heer **Verhoeven** (D66): Welke partij hier aanwezig wil de hypotheekrenteaftrek afschaffen?

De heer **Lucassen** (PVV): Ik hoor in iedere discussie dat we de woningmarkt als één geheel moeten zien en dat we iets moeten doen aan de hypotheekrenteaftrek. Mensen schrikken zich een bult als er steeds gepraat wordt over beperking van de hypotheekrenteaftrek. We moeten daarmee ophouden. We willen rust op de woningmarkt.

De heer **Verhoeven** (D66): Die angst komt omdat partijen zoals die van de heer Lucassen mensen bang maken door woorden en partijprogramma's van andere partijen te verdraaien. Niemand hier wil de hypotheekrenteaftrek afschaffen, hooguit willen een aantal mensen het versoberen.

Mevrouw **Karabulut** (SP): De heer Lucassen moet toch weten dat mijn partij altijd tegen een soort van Vogelaarheffing is geweest. Er wordt nu eigenlijk een soort Vogelaarheffing ingevoerd – hoe pijnlijk dat ook is voor de PVV-fractie – waarmee het kabinet de corporatiesector de nek omdraait. Het gaat niet om het onbetaalbaar maken van koopwoningen voor mensen met normale inkomens, maar is de heer Lucassen bereid om de villasubsidie af te schaffen en dat geld te gebruiken om de koopkracht van huurders met een laag en middeninkomen te compenseren?

De heer **Lucassen** (PVV): Mijn partij heeft gekozen voor rust op de woningmarkt en wat mevrouw Karabulut hier het afschaffen van de villasubsidie blijft noemen, is gewoon het begin van het beperken van de

hypotheekrenteaftrek. Dat is nou juist waar de meeste mensen zo bang voor zijn en daarom is er geen beweging op de woningmarkt.

Mevrouw **Karabulut** (SP): De heer Lucassen zegt dus nee. Hij laat de villabezitters ongemoeid en legt de rekening van de crisis, net als de andere partijen, neer bij de mensen die daar helemaal niets aan kunnen doen, de mensen met de lage en de middeninkomens en dat is kiezersbedrog.

De heer **Lucassen** (PVV): Dat is een totaal belachelijke bewering van mevrouw Karabulut. De PVV-fractie blijft bewaken dat woningbouw betaalbaar blijft voor de mensen die dat het allermeest nodig hebben. Die mensen moeten echter ook uitzicht blijven houden op een betaalbare koopwoning.

De heer **Monasch** (PvdA): Hoe kan de heer Lucassen nu spreken over rust op de woningmarkt terwijl hier een Donnerheffing aan zit te komen van 750 mln.? De consequentie zal zijn dat er een gemiddelde huurverhoging van € 120 zal komen, bovenop de huurharmonisatie van 5% gemiddeld over het hele land. In de COROP-gebieden zal dat minimaal rond de 10% zijn. De heer Lucassen jaagt de mensen de stuipen op het lijf met zijn voorstellen om dit soort huurverhogingen voor mensen met lage en middeninkomens mogelijk te maken.

De heer **Lucassen** (PVV): De PVV-fractie bewaakt dat de woningcorporaties de juiste beslissingen nemen en dat die dikbetaalde bestuurders van onder andere PvdA- en GroenLinks-huize zich blijven inzetten en bezighouden met hun kerntaken, namelijk betaalbare woningbouw.

De heer **Monasch** (PvdA): Als dat het geval is, waarom praten we dan over dit voorstel? We hebben dan toch geen 25 extra WWS-punten nodig? Deze punten zijn nodig omdat de PVV-fractie de Donnerheffing van 750 mln. steunt. Hierdoor gaan gewone mensen met een laag of een middeninkomen huren betalen die schandalig veel hoger liggen dan wat de meeste andere partijen hadden willen voorstellen wanneer zij aan de regering hadden deelgenomen.

De heer **Lucassen** (PVV): Het was geen vraag maar een vaststelling en ook nog een foutieve vaststelling. Mijn partij heeft zich ingezet voor inflatievolgend huurbeleid, een beleid dat we voort hebben gezet uit de vorige kabinetten en waar de PvdA zich nota bene altijd voor in heeft gezet.

De heer **Van Bochove** (CDA): Voorzitter. Ik heb genoteerd dat wij nog een aantal zaken van de minister tegemoet mogen zien. Het voorstel dat nu voorligt, de AMvB zoals de minister die wil invoeren, leidt ertoe dat voor bepaalde categorieën vrijkomende woningen de huur meer passend zal zijn bij de lokale omstandigheden, de WOZ-waarde van de woning en het inkomen van de huurder. Dat geldt alleen indien corporaties die maatregel gaan gebruiken, want het is geen verplichting. Voor de zittende huurders verandert er echter niets. In dat opzicht is het een verstandige maatregel. Ik denk wel eens terug aan de periode dat ik wethouder was, verantwoordelijk voor de regionale woningmarkt. De maatregel die nu voorligt is een geweldige kans voor lokale bestuurders en corporatiebestuurders om in goede samenspraak een woonbeleid tot stand te brengen dat enerzijds de kwaliteit van de woning recht doet en anderzijds leidt tot een goede spreiding van inkomens in wijken. Dat kan leiden tot een volkshuisvestingsbeleid waar vele mensen op lokaal niveau hun voordeel bij hebben. Het bestrijden van dure scheefheid is een

bijkomend voordeel en dan heb ik heb het niet eens over de goedkope scheefheid. Kortom, de CDA-fractie steunt het voorstel van de minister.

Minister **Donner**: Voorzitter. De heer Verhoeven had een afweging en geen vragen. Ik bedank hem voor zijn eindconclusie. Wij zullen nog nader te spreken komen over het totale effect op de huurmarkt. Ik zal zijn voorstel daar aandachtig bij betrekken en ik zal tevens op zijn voorstel reageren.

Ik had nog een vraag van de heer Monasch uit de vorige termijn openstaan over het effect op de liberalisatiegrens. Op pagina 30 van het rapport van het CFV staat dat het effect van de 25 punten op de liberalisatie dusdanig gering is, dat er verder geen rekening mee gehouden wordt.

De heer Monasch vroeg naar de effecten van de voorgestelde maatregel op de huurtoeslag. De maatregel is vooral gericht op de woningen met een hogere WOZ-waarde, en het effect op de huurtoeslag zal daarom groter zijn in neerwaartse zin dan het effect op de totale inkomsten. Ik kan daar echter geen exacte schatting van geven.

De vraag over de woningen die boven de inkomensgrens van € 33 000 uitkomen, wil ik in het licht zien van de adviezen van de VROM-raad. Ik kan daar nu dus nog niet op ingaan, maar dat zal ik op enig moment wel doen.

Het blijft een catch-22-redenering. Op dit moment wordt maar beperkt gebruikgemaakt van de maximale mogelijkheden van het WWS. De heer Monasch vraagt waarom we dan überhaupt de 25 punten erbij krijgen, terwijl men er niet om vraagt. Dit komt door de gemiddelden waar we bij dit soort berekeningen van uitgaan. Bij de nieuwbouw heeft het merendeel van de woningen een prijs die lager is dan wat maximaal mogelijk is. Bij de bestaande woningen is dat rond de 45%. De andere 55% van de woningen heeft wel de maximale huur. We beogen daar een verruiming te maken, waarbij de prijs-kwaliteitverhouding van invloed kan zijn. De twee vaststellingen liggen eerder met elkaar in lijn, dan dat ze elkaar tegenspreken.

Mevrouw De Boer vroeg hoeveel woningen er door de 800 eurogrens zullen gaan. In het CFV-rapport wordt ervan uitgegaan dat het effect op de liberalisatie beperkt zal zijn. Ik zal kijken in hoeverre een antwoord gegeven kan worden op deze vraag en dan kom ik daar op terug, zo nodig schriftelijk.

Mevrouw Karabulut stelde een aantal punten aan de orde, waar onmiskenbaar uit blijkt dat zij en ik een verschillende inschatting hebben. Ik blijf echter het beeld bestrijden dat deze maatregel ertoe leidt dat binnen de wijken een grotere scheiding zal plaatsvinden. Het is niet zo dat met deze maatregel in hele wijken de huur omhoog zal gaan. Voor enkele woningen binnen een wijk zal dat wel het geval zijn en dat heeft als voordeel dat er een grotere verruiming plaatsvindt omdat niet iedereen zich concentreert op dezelfde woningen. Tegen de mensen die wachtlijsten zien als een zekere indicator van de spanning op de woningmarkt, wil ik zeggen dat dat enigszins gerelativeerd moet worden. Het is bekend dat mensen zich op wachtlijsten laten zetten om op enig moment zeker te zijn van een woning en sommige mensen blijven op de wachtlijst staan terwijl ze al lang een woning hebben. De lengte van de wachtlijst geeft dus toch niet zoveel houvast voor het beleid.

Mevrouw Karabulut gaat ervan uit dat de berekeningen van het CFV opnieuw moeten. Ik bestrijd dat. De nieuwe aanpak wijkt niet af van de vorige, hooguit dat het op een beperkter gebied betrekking heeft dan waar het CFV van uitgaat. Er zal zonder meer een aanvullende analyse komen ten aanzien van het totale effect, wanneer we het gaan hebben over de heffing.

Het beeld van mevrouw Karabulut dat ik van de aangewezen gebieden één grote grachtengordel maak, wil ik bestrijden. Stel dat dat wel juist zou

zijn, dan bevestigt zij mijn analyse dat de huren te laag zijn. De huurprijzen zouden anders niet omhoog gaan, omdat er dan geen huurders voor zouden zijn. Mevrouw Karabulut gaat van een heel andere definitie uit, namelijk de meer communistische. Vinden mensen dat ze een te hoge huur betalen en kunnen ze eventueel meer huur betalen? Dat is een heel ander criterium. Dat is een criterium dat eventueel bij de huurtoeslag speelt, maar dat nooit via de aanbodzijde beheerst mag worden. Daar hebben we de huurtoeslag voor en deze maatregel zal daar ook wel effect hebben. De verdeling van de woningvoorraad moet wel plaatsvinden op basis van vraag en reële prijzen. Als in alle aangewezen gebieden de huren tot het maximum omhoog kunnen en er dan nog steeds vraag naar is, dan bevestigt dat mijn veronderstelling dat er iets mis is met de prijs-kwaliteitverhouding.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Ik stel een aantal serieuze vragen en de minister vervalt in absurde vergelijkingen. Ik ga daar niet op in. Ik wil echter wel een antwoord. De minister gaat namelijk uit van de veronderstelling dat de huren te laag zijn en hij zegt dat de woonquote van huurders gelijk is aan die van kopers. Ik heb de minister gevraagd of ik daar de onderbouwing van mag, want daarop baseert hij zijn voorstellen. Het zou marktwerking zijn als die COROP-gebieden één grote grachten-gordel worden, maar waar blijven dan al die mensen die dat niet kunnen betalen? Daar gaat het om, minister. Daar zou de minister van Wonen zich ook druk om moeten maken. Er bestaat namelijk nog steeds woningnood in Nederland en die vergroot de minister alleen maar.

Minister **Donner**: Mevrouw Karabulut heeft steeds gezegd dat bij een gelijk inkomen de koper een voordeel heeft. Dat is niet juist. Ik zal de Kamer te zijner tijd de onderbouwing van deze stelling geven, want die berust gewoon op statistieken. De huren zijn te laag en de prijs-kwaliteitverhouding zit scheef. De vrees van mevrouw Karabulut berust op de veronderstelling dat de daadwerkelijk huren lager zijn dan wat voor een bepaalde woning gevraagd zou kunnen worden. Zij bevestigt daarmee slechts mijn analyse. Zij gaat echter uit van een heel ander uitgangspunt, namelijk of de huurder meer zou willen betalen. Ik ben het met haar eens dat veel mensen van mening zullen zijn dat hun huur al te hoog is. Ik ben het met mevrouw Karabulut eens dat er in bepaalde gebieden een overspannen woningmarkt is. Ik denk dat deze maatregel eraan zal bijdragen dat er een eerlijke verdeling te komt van de woningvoorraad over het land, want ook daar zal het een effect hebben. Het heeft in verschillende opzichten een gunstig effect en dan moet mevrouw Karabulut niet zeggen dat ik haar niet serieus neem.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Als dat een gunstig effect heeft en dat is ook het doel van de minister, dan wil ik die onderbouwing hebben. De minister moet dan niet weer zeggen dat hij die onderbouwing niet heeft, omdat hij niet kan voorspellen.

Minister **Donner**: Die onderbouwing heb ik gegeven. Die berust namelijk op de veronderstelling dat de huren op bepaalde plaatsen omhoog zullen gaan. Of mevrouw Karabulut heeft geen gelijk met die veronderstelling en dan zal er weinig effect zijn. Of zij heeft wel gelijk en dan leidt het tot een gelijkmatige spreiding van de woningen. We hebben ook gebieden – er is al gewezen op Rotterdam – die duidelijk een zeer ruime markt hebben. Ik heb geen empirisch model van de woningmarkt; dit was ook de onderbouwing waar het CFV van uitgaat.

De heer Lucassen vroeg in hoeverre de heffing zal leiden tot ander gedrag bij de corporaties en of de kerntaken voorop moeten staan. Ik ben het met hem eens, maar ook dat is een punt dat aan de orde komt als we de heffing en de effecten daarvan bespreken.

De heer Van Bochove gaf vooral aan dat hij het eens was met deze maatregel.

De heer **Monasch** (PvdA): Ik zou graag een VAO willen aanvragen op basis van dit overleg.

De **voorzitter**: De minister heeft toegezegd om de Kamer schriftelijk nader te informeren. Wij zullen nauwgezet in de gaten houden dat deze toezeggingen ook gestand worden gedaan. Ik sluit het overleg.