

Vergaderjaar 2013–2014

27 926

Huurbeleid

Nr. 212

VERSLAG VAN EEN ALGEMEEN OVERLEG

Vastgesteld 18 december 2013

De algemene commissie voor Wonen en Rijksdienst heeft op 31 oktober 2013 overleg gevoerd met Minister Blok voor Wonen en Rijksdienst over:

- **de brief van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 13 augustus 2012 met antwoorden op vragen inzake het ontwerpbesluit tot wijziging van de Wet op de huurtoeslag (verhoging van het bedrag waarmee de normhuur wordt verhoogd tot de basishuur) (Kamerstuk 27 926, nr. 188) (Kamerstuk 27 926, nr. 189);**
- **de brief van de Minister voor Wonen en Rijksdienst d.d. 24 juni 2013 met een reactie op de Rapportage Meldpunt Huurverhoging, «Huurverhoging 2013: veel fouten, privacyschending en betaalbaarheidsproblemen» van de Nederlandse Woonbond (Kamerstuk 27 926, nr. 202);**
- **de brief van de Minister voor Wonen en Rijksdienst d.d. 26 juni 2013 met een reactie op de brief van Stadsgewest Haaglanden en de Vereniging Sociale Verhuurders Haaglanden over het onderzoeksrapport «Volkshuisvestelijke gevolgen ontwikkelingen corporatiebezit» (Kamerstuk 32 847, nr. 78);**
- **de brief van de Minister voor Wonen en Rijksdienst d.d. 24 juni 2013 betreffende de aanbieding van het rapport «Analyse Scheefwonen» van ABF Research (Kamerstuk 32 847, nr. 77);**
- **de brief van de Minister voor Wonen en Rijksdienst d.d. 8 juli 2013 met een afschrift van het antwoord op de brief van Patrimonium woonstichting te Veenendaal m.b.t. het handhaven van de aansprakelijkheidsstelling;**
- **de brief van de Minister voor Wonen en Rijksdienst d.d. 15 oktober 2013 inzake informatie over de woonuitgaven van huurders en kopers en een reactie op het OTB-rapport «Marktconforme huren en woonuitgaven» (Kamerstuk 32 847, nr. 90);**
- **de brief van de Minister voor Wonen en Rijksdienst d.d. 11 oktober 2013 betreffende de evaluatie van de uitvoering van de inkomensafhankelijke huurverhoging (Kamerstuk 27 926, nr. 206);**
- **de brief van de Minister voor Wonen en Rijksdienst d.d. 28 oktober 2013 inzake de aanbieding van het onderzoeksrap-**

**port «Feiten en Achtergronden van het huurbeleid 2013»
(Kamerstuk 27 926, nr. 207);**

- **schriftelijke vragen van de leden Monasch en Groot d.d. 26 augustus 2013 en het antwoord daarop over de gevolgen van het inflatiecijfer op de huurstijgingen (Aanhangsel Handelingen II 2013/14, nr. 10);**
- **de brief van de Minister voor Wonen en Rijksdienst d.d. 28 oktober 2013 betreffende een reactie op het RIGO-rapport over woonlasten in Den Bosch (Kamerstuk 32 847, nr. 94).**

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

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

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

Voorzitter: Monasch
Griffier: Van der Leeden

Aanwezig zijn vijf leden der Kamer, te weten: Fritsma, Paulus Jansen, Monasch, Verhoeven en Visser,

en Minister Blok voor Wonen en Rijksdienst, die vergezeld is van enkele ambtenaren van zijn ministerie.

Aanvang 13.00 uur

De **voorzitter**: Ik heet de leden, de Minister en zijn ondersteuning, de aanwezigen op de publieke tribune en de mensen die dit debat thuis of op hun werk volgen, van harte welkom. Dit AO over het huurbeleid is gepland van 13.00 uur tot 16.00 uur. Het mag geen minuut langer duren, want we hebben hierna een hoorzitting over de wijkaanpak. Ik stel een spreektijd van zes minuten voor. In eerste instantie krijgt u twee interupties. In de loop van het debat bekijk ik of ik strenger moet worden of dat ik de teugels enigszins kan laten vieren. Dat laatste doe ik bij voorkeur niet.

De heer **Paulus Jansen** (SP): Voorzitter. Het is een bekend fenomeen dat er een Haagse werkelijkheid is en een werkelijkheid buiten dit mooie gebouw. Het valt de SP-fractie op dat eigenlijk iedereen die buiten dit gebouw verblijft en met de poten in de modder staat, de afgelopen jaren bij voortduring brieven stuurt aan de Minister en de Tweede Kamer met smeekbedes om het woonbeleid, het huurbeleid in het bijzonder, te veranderen. Het betreft niet alleen mensen uit de politieke en de bestuurlijke praktijk, maar ook onderzoekers, ongeacht of ze van ABF Research, de huisleverancier van het ministerie, van Onderzoeksinstituut OTB of van Companen zijn. Voortdurend staan de stoplichten op oranje of rood en krijgen we een oplegnotitie van de Minister waarin staat: ach, het valt best mee; ik zie het toch anders. Ik houd op zichzelf wel van eigenwijze mensen, maar ik denk dat een bewindspersoon en de coalitiepartijen, die de bewindspersonen in beginsel een richting geven, bij zichzelf te rade moeten gaan als de herhaling zo groot wordt en de signalen steeds sterker worden. Dat moment lijkt mij nu wel aangebroken.

Ik geef een voorbeeld dat ik eerder deze week in een wetgevingsoverleg aanhaalde. De Minister stelt dat arme mensen die te duur wonen, simpelweg goedkoper kunnen gaan wonen. Ik heb hem toen het rapportje «Uitgewoond?» aangeboden, dat is opgesteld door de SP-fractie in de Utrechtse gemeenteraad. Zij heeft een 100%-steekproef gedaan onder de vrijkomende woningen in de afgelopen twee jaar. Daaruit blijkt dat de huren in twee jaar tijd met gemiddeld € 102 zijn geharmoniseerd. Dat is nog een geflatteerd bedrag omdat het aantal eengezinswoningen dat in die tijd is aangeboden, bijna tot nul is teruggezakt. Die woningen worden namelijk geliberaliseerd of verkocht. Dat waren de duurste huurwoningen in 2011. Dit houdt in dat de feitelijke verhoging nog veel groter is. Bij de woningen die in die twee jaar tijd meerdere keren gemuteerd zijn – ik kan de Minister verzekeren dat dit niet de meest populaire woningen zijn, want daar blijven de mensen langer zitten – is de verhoging nog hoger geweest. Als uit een 100%-steekproef dit soort ontwikkelingen blijkt, moet je je als bewindspersoon toch achter je oren krabben. Niet alleen de SP beweert het. Ook Companen komt na landelijk onderzoek tot de conclusie dat de huurstijging bij mutatie op dit moment is opgelopen tot rond de 25%. Als huurder wil ik goedkoper gaan wonen en daarom ga ik verhuizen. Maar waar moet ik een beroep op doen? Op woningen die 25% in huur verhoogd worden. Dat schiet niet echt op. Als de Minister dat van meerdere kanten te horen krijgt – ABF Research heeft dezelfde analyse

gemaakt – zou ik verwachten dat hij op een gegeven moment zegt: bij nader inzien werkt mijn beleid toch niet.

In februari/maart hebben we het bij de behandeling van het wetsvoorstel uitgebreid gehad over de inkomenseffecten van de huurverhogingen, zowel voor mensen met huurtoeslag als voor mensen zonder huurtoeslag. Toen zwaaide de Minister al met een analyse van het Centraal Planbureau, waarin stond dat het effect voor huurders met huurtoeslag in de orde van grootte van 0,1% lag en voor mensen uit de doelgroep zonder huurtoeslag maximaal 0,5%. Ik citeer twee uitspraken op dit punt uit het onderzoek van ABF Research. «Zo stijgen ondanks het feit dat de huurtoeslag een deel van de huurstijging opvangt, voor huishoudens met een inkomen onder de € 33.000 die recht hebben op huurtoeslag, hun huurquotes van 24,8% in 2012 naar 25,5% in 2017 en 25,8% in 2022.» Dat is 1% erbij voor die groep. Dan is er de groep met een inkomen van € 33.000 die geen aanspraak kan maken op huurtoeslag. «Voor deze groep huurders loopt de huurquote op van 25,9% in 2012 naar maar liefst 30,5% in 2022.» Als ik die cijfers vergelijk met die van de Minister, zit daar een behoorlijk verschil tussen. Mij lijkt dat slechts een van beide partijen gelijk kan hebben. Is de Minister bereid om aan de hand van een steekproef – al gaat het maar om 100 huurders met en 100 huurders zonder huurtoeslag uit de doelgroep – op het niveau van de huishoudens na te gaan wat er in hun persoonlijke situatie gebeurt door het beleid? Dan hebben we mensen van vlees en bloed. Het wordt dan nog net iets tastbaarder.

Een vergelijkbaar verzoek heb ik voor de dure scheefwoners, de mensen met een laag inkomen die in een te duur huis zitten. Is de Minister bereid om een steekproef te doen onder 100 mensen uit die categorie en voor hun woonsituatie te laten bekijken welke woningen er voor hen vrijkomen die voor hen geschikt zijn, dus die voldoen aan het betaalbaarheids criterium van de Minister? Ik denk dat dit aantal buitengewoon laag is.

De heer **Fritsma** (PVV): Voorzitter. We kennen inmiddels allemaal de nieuwe situatie op de huurmarkt: huurders betalen meer geld voor hun huurwoning, waarmee verhuurders de verhuurderheffing, die de staatskas moet spekken, kunnen betalen. Rond deze constructie is een hoop onzin verkondigd, bijvoorbeeld dat dit wordt gedaan om het scheefwonen tegen te gaan. In werkelijkheid hebben we natuurlijk te maken met een ordinaire lastenverzwaring, een van de vele waar het kabinet de burger mee opzadelt. De burger kan die helemaal niet dragen, zeker niet in crisistijd. Het kabinet en de gedoogpartijen hebben de huurstijgingen echter gewoon doorgezet. De Minister heeft gezegd dat de koopkrachtdaling van huurders best meevalt. Dit AO is een mooi moment om na te gaan of die stelling houdbaar is en of de stijging van de huurprijzen houdbaar is. Het antwoord op deze vragen is – dat weten we nu wel – een volmondig nee. Uit onderzoek van de Woonbond blijkt dat 700.000 huurders hun vaste lasten niet meer kunnen opbrengen. Bij ongewijzigd beleid kunnen dat er binnen vier jaar 900.000 zijn. Deze en andere werkelijk alarmerende berichten die ons hebben bereikt naar aanleiding van de stijgende huurprijzen moeten door iedereen serieus worden genomen. Als men dat doet, kun je eigenlijk niet anders dan de veranderingen ongedaan maken. Dat is precies waar de PVV-fractie het kabinet om blijft vragen. Zij vraagt dat natuurlijk niet alleen aan het kabinet, want zonder de gedoogpartijen D66, de ChristenUnie en de SGP zouden deze desastreuze effecten niet optreden. Zetten de vijf partijen toch door, dan is de ellende niet te overzien en zullen de jaarlijkse huurverhogingen veel mensen financieel kopje onder laten gaan.

Weliswaar mogen de huurverhogingen er niet toe leiden dat de maximale huurprijs van een woning wordt overstegen, maar ook dit is voor huurders geen geruststelling, nu met een herzien woningwaarderingstelsel ook de maximaal mogelijke huurprijs vaak omhooggaat. Huurders gaan dus nog langer de jaarlijkse huurverhogingen bepalen. Dat kan

natuurlijk niet. Het is vaker gezegd: de doorrekening van het verkiezingsprogramma van de PVV bewijst dat je de huurder ook met rust kunt laten. Haal het geld gewoon bij andere zaken vandaan. Of vinden de vijf partijen van het woonakkoord zaken als milieusubsidies echt belangrijker dan het welzijn van huurders? Om deze keuzes gaat het. De PVV zal zich net zo lang tegen de stijgingen van de huurprijzen blijven verzetten als nodig is en tot de partijen van het woonakkoord inzien dat ze een verkeerde weg zijn ingeslagen.

Ik benadruk dat de huurders niet alleen gepakt worden door de partijen van het woonakkoord, maar ook door corporaties. Ze worden niet gepakt door alle corporaties, zeg ik er gelijk bij, maar wel door de organisaties waar de graaicultuur bijna tot kunst verheven is. Corporatiebestuurders die dik boven de balkenendenorm verdienen vormen een grote schande die zo snel mogelijk moet worden aangepakt. Je moet maar durven. Zelf tonnen verdienen terwijl je je huurders de armoede in drijft. Het was de PVV al een doorn in het oog dat de afbouw van deze salarissen zo lang duurt en zo langzaam gaat, maar de zorgen worden nog eens versterkt door de recente rechterlijke uitspraak op grond waarvan de aanpak van topsalarissen misschien nog moeilijker wordt. Er zijn zorgen genoeg dus. Ik wacht de reactie van de Minister af.

De heer **Verhoeven** (D66): Voorzitter. In tegenstelling tot wat de PVV en de SP telkens weer beweren blijkt uit onderzoeken, nu ook uit het onderzoek van ABF Research, dat scheefwonen wel degelijk een serieus probleem is. Mensen wachten daardoor heel lang op een woning omdat andere mensen, voor wie die woning niet bedoeld is, lekker in die woning blijven zitten of noodgedwongen in die woning blijven zitten omdat zij ook geen plek hebben om naartoe te gaan. Dat is een groot probleem. D66 zegt al heel lang dat we daar iets aan moeten doen om een eerlijke woningmarkt te krijgen. Meer dan een kwart van de sociale huurwoningen wordt bewoond door mensen met een inkomen boven de € 33.000, terwijl ...

De **voorzitter**: Mijnheer Verhoeven, mag ik u even onderbreken? De heer Jansen wil een vraag stellen.

De heer **Verhoeven** (D66): Ik ben net lekker bezig!

De **voorzitter**: Ja, ik weet het. Dit komt in meer sporten voor.

De heer **Paulus Jansen** (SP): Ik ben altijd bereid om wat zand in de machine van de heer Verhoeven te strooien. De SP-fractie maakt zich ook zorgen over scheefwonen. De heer Verhoeven wijst op complementair scheefwonen. Hij heeft het over de goedkope scheefwoners, mensen met een hoog inkomen in een, in zijn ogen, te goedkoop huis. In hetzelfde onderzoek waaruit de heer Verhoeven citeert, wordt geconstateerd dat er 408.800 huurders zijn met een inkomen onder de € 33.000 die huren tussen de aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens en 145.500 huurders met een inkomen onder de € 33.000 die huren boven de liberalisatiegrens. Bij elkaar zijn er dus 550.000 huishoudens die een te duur huis hebben. Dat aantal stijgt. Het aantal goedkope scheefwoners, waar de heer Verhoeven zich erg druk over maakt, daalt. Hoe zit D66 in de discussie over de mensen met een te laag inkomen in een te duur huis?

De heer **Verhoeven** (D66): Ik zeg hierover twee dingen. Allereerst ben ik er blij mee dat de SP voor het eerst een probleem ziet in scheefwonen. Dat is een doorbraak na drie jaar. Dat is een bijna net zo grote historische doorbraak op de markt als het woonakkoord, dat afgelopen februari gesloten is. Het is belangrijk dat de SP dit nu ook ziet. Nu de PVV nog. Het punt dat de heer Jansen noemt, is ook altijd onze zorg geweest. We

hebben altijd gezegd dat de goedkoopste woningen, de sociale huurwoningen, door de overheid gesubsidieerde woningen, naar de mensen met de laagste inkomens moeten gaan. Dat is de reden waarom wij niet willen dat mensen met een hoger inkomen gebruikmaken van de mogelijkheid die door de overheid geboden wordt om mensen met de laagste inkomens te helpen. We kijken eigenlijk hetzelfde naar het probleem.

De heer **Paulus Jansen** (SP): Ik kan de heer Verhoeven zeggen dat ik mij sinds 1972 – dat is pas 41 jaar – druk maak om scheefwonen. Mensen moeten een betaalbare woning krijgen en niet een onbetaalbaar huis. Is in de redeneerlijn van de heer Verhoeven het volgende punt niet merkwaardig? Al jarenlang daalt het aantal goedkope scheefwoners. Dat zijn de mensen met de hoge inkomens in de goedkope huizen. In die categorie zijn er dus woningen vrijgekomen. Het aantal dure scheefwoners – dat zijn de mensen met de lage inkomens in te dure huizen – stijgt echter. Wrikt daar niet iets? De cijfers kloppen niet, mijnheer Verhoeven. Wat is daarvan precies de oorzaak volgens D66?

De heer **Verhoeven** (D66): Ik denk dat de cijfers die de heer Jansen noemt op zich wel kloppen. Ik haal er nog één cijfer bij, namelijk het basiscijfer waarnaar je moet kijken als je de problemen wilt oplossen: er zijn 2,4 miljoen sociale huurwoningen in Nederland. Tegen de heer Jansen heb ik al vaker gezegd dat er geen land ter wereld is dat zo'n relatief groot aantal sociale huurwoningen heeft. Als je op basis van de inkomensgrenzen kijkt naar de groep mensen die de woningen nodig hebben, kom je niet aan 2,4 miljoen huishoudens. Je zou dus zelfs kunnen zeggen dat Nederland te sociaal is in dit opzicht. Er zijn te veel sociale huurwoningen om ervoor te zorgen dat de andere categorie woningen, particuliere huur en koop, voldoende benut kan worden door de mensen die in een sociale huurwoning zitten. Overigens komt dat ook door andere problemen. In die zin zijn er meer sociale huurwoningen dan strikt noodzakelijk is. Dat geeft een stilstaande woningmarkt. We proberen daarin beweging te krijgen met een gematigde huurverhoging, voorzichtig en geleidelijk op een menselijke manier.

De heer **Fritsma** (PVV): Volgens de D66-fractie is scheefwonen de belangrijkste reden voor dit nieuwe systeem. Minder dan een derde deel van de huurders woont scheef, terwijl de huurverhogingen op alle huurders van toepassing zijn. Als de heer Verhoeven zich druk maakt over scheefwoners, moet hij scheefwoners aanpakken. Maar nu worden alle huurders aangepakt. Dit pakket van maatregelen is in de eerste plaats toch niet helemaal bedoeld om het scheefwonen tegen te gaan, maar is toch gewoon een platte lastenverzwaring?

De heer **Verhoeven** (D66): Er is jarenlang, in allerlei verschillende kabinetten, geen besluit genomen om de huren conform de inflatie of de inkomensontwikkeling te laten stijgen. Dat is heel lang niet gebeurd. Er is nu een heel voorzichtige correctie. Een en ander heeft geleid tot een «value gap», een groot gat tussen huur en koop, waarbij huur relatief veel goedkoper was dan koop. Heel veel mensen die een huis kochten in een bepaalde tijd, zitten nu in de problemen. Het value gap dichten we nu heel geleidelijk. Dat is goed voor een gezonde markt voor iedereen. Bovendien moet je een huurverhoging niet alleen doorvoeren voor een bepaalde groep, maar geleidelijk voor alle huurders en verhuurders. Zo krijg je een eerlijke markt met een bepaald prijsniveau. Je kunt niet alleen de scheefhuurders aanpakken. Dat is overigens wel geprobeerd. Daarvoor zijn voorstellen gedaan, ook door mijn fractie. Je loopt dan echter elke keer tegen allerlei problemen aan. Je kunt dan beter kiezen voor een gematigde huurstijging, die op basis van het verleden zeer goed verde-

digbaar is. Dat is de manier om het scheefwonen aan te pakken en te zorgen voor een woningmarkt zonder value gap.

De heer **Fritsma** (PVV): De enige value gap is het feit dat huurders de vaste lasten niet meer kunnen betalen. Dat is de grootste value gap! Terwijl we in tijden van crisis leven, brengen de huurstijgingen nu al 700.000 mensen in grote problemen. Straks zijn dat er zelfs 900.000. Hoe rechtvaardigt D66 dit pakket tegenover deze mensen?

De heer **Verhoeven** (D66): Het gevaar bestaat dat ik mijzelf herhaal. Dat heb ik de afgelopen maanden al heel vaak gedaan, maar dat komt omdat de vraag elke keer opnieuw wordt gesteld. Het is overigens een relevante en zeer terechte vraag. We hebben een akkoord gesloten met een minder vergaande huurstijging dan oorspronkelijk was bedoeld. Alle economen die uitgaan van een gezonde woningmarkt, zeggen dat de huurstijging groter had moeten zijn om de markt gezond te krijgen en om kansen voor iedereen te bieden. Er zijn ook veel mensen die het goed vinden dat we de huurstijging hebben ingeperkt tot een niveau van respectievelijk 4% en 6,5%. Dit heeft tot gevolg dat mensen juist in de moeilijke tijden, waar de heer Fritsma het terecht over heeft, in ieder geval niet een nog groter deel van hun inkomen aan huur moeten betalen. We hebben gezocht naar een balans. De crisis heeft tot gevolg dat de inkomens van mensen dalen. Als de huren gelijk blijven, wordt het deel van het salaris dat aan huur wordt betaald groter. Dat is een reden waarom heel veel mensen in problemen komen. Dat heeft niet zo veel met huurstijging te maken, maar met inkomensdaling. Als je die dingen bij elkaar optelt, ontcom je er niet aan dat het in deze periode voor heel veel mensen moeilijk is. We hebben er echter voor gezorgd dat het op een zachte, geleidelijke en voorzichtige manier is doorgevoerd, voorzichtiger dan de coalitiepartijen wilden.

De **voorzitter**: De heer Verhoeven vervolgt zijn betoog.

De heer **Verhoeven** (D66): Ik heb al veel meer over scheefwonen gezegd dan ik wilde.

Er zijn signalen dat de invoering van de inkomensafhankelijke huren problematisch verloopt. Het gewenste doel lijkt overigens uit te blijven, want er is maar 1% verschil tussen de doorgevoerde huur bij inkomens boven de € 43.000 en de rest. Bovendien is in iets meer dan de helft van de gevallen bij hogere inkomens de maximale huurverhoging doorgevoerd, terwijl bij de lage inkomens in 86% van de gevallen de maximaal te rekenen huur is doorgevoerd. Ik kan mij dus niet aan de indruk onttrekken dat de belangrijkste oorzaak gezocht moet worden in de uitvoeringskosten en de uitvoeringsproblemen van de verhuurders. Aedes heeft een brief gestuurd aan de Tweede Kamer waarin staat dat zo'n 15% van de woningcorporaties voornemens was om een inkomensafhankelijke huurverhoging door te voeren maar dat uiteindelijk niet gedaan heeft. Dat lijkt ons voor een deel een teken aan de wand in de zin dat er sprake is van kinderziektes. Het is op zichzelf begrijpelijk dat in een nieuw systeem niet alles in een keer goed gaat. We hebben daarover al eerder gesproken met de Minister. Maar we moeten zorgen dat het in ieder geval volgend jaar wel beter gaat. Communicatie en voorlichting aan de huurder zijn daarbij doorslaggevend. Ik heb een aantal vragen over de manier waarop de verhuurder en de huurder informatie kunnen krijgen.

Kan de Minister ervoor zorgen dat er direct telefonisch contact tussen de verhuurders en de Belastingdienst mogelijk is? Kan de Minister garanderen dat communicatiemateriaal, zoals modelbrieven van de Huurcommissie, dit jaar ruim op tijd beschikbaar zijn? Op welke manier wordt gewaarborgd en gecontroleerd dat gemeenten daadwerkelijk de WOZ-gegevens aan de Belastingdienst leveren? Welke belemmeringen kunnen nog meer worden weggenomen? Is het bijvoorbeeld nodig dat

huurders voor het maken van bezwaar vanwege inkomensdaling een uittreksel van de GBA moeten leveren terwijl de Huurcommissie allang toegang heeft tot die gegevens?

Een ander belangrijk punt waarover is gesproken is de privacy bij deze maatregel. De Woonbond heeft allerlei voorvallen genoemd waarbij inkomensindicaties zijn opgevraagd in de situatie waarin geliberaliseerde woningen werden verhuurd. Dit betekent dat iemand die helemaal niet met inkomensafhankelijke regels te maken heeft omdat hij de huur kan vragen die hij wil aangezien het geliberaliseerde huur betreft, toch de inkomensgegevens gaat opvragen. Dat is zeer kwalijk. Daarnaast moet zeker zijn dat inkomensindicaties vernietigd worden op het moment dat ze gebruikt zijn voor de inkomensafhankelijke huurverhoging. We moeten dit punt van privacy en, net als bij veiligheid het gevoel van veiligheid, het gevoel van privacy, dat net zo belangrijk is, heel serieus nemen. Hoe worden privacyschendingen tijdens de uitvoering aangepakt? We zijn in het woonakkoord overeengekomen dat het College bescherming persoonsgegevens extra bevoegdheden zou krijgen om hierop te letten. Kan de Minister mij de stand van zaken vertellen? Wanneer komen deze bevoegdheden?

De inkomensafhankelijke huren zijn ook van belang voor de vrije huursector omdat er een gat zit tussen sociale en particuliere huur. Scheefwoners, vooral degenen met een middeninkomen, hebben eigenlijk geen goed alternatief om te verhuizen naar een woning die beter bij hun wooncarrière past. De vrije huur in Nederland is onderontwikkeld, wat blijkt uit het feit dat het overgrote deel van de huurwoningen in Nederland in de sociale sector zit. 300.000 van de 2,7 miljoen huurhuizen zitten in de private sector. Ongeveer 1 op de 9 woningen in de huursector is geliberaliseerd. Om de gehele woningmarkt van het slot te krijgen en om de doorstroom op gang te krijgen, is een gezonde, vrije huurmarkt nodig. Het is een soort tussenstation tussen sociale huur en koop, een soort buffer tussen die twee uitersten. Dat zou wat ons betreft echt in gang gezet moeten worden. Wij beseffen dat dit heel lastig is en dat de Minister niet even aan een knop kan draaien om het te regelen, maar een woonvormo-nafhankelijke benadering zou wat ons betreft het uitgangspunt moeten zijn voor een betere balans. Is de Minister het met D66 eens dat de vrije huurmarkt prioriteit verdient? Hoe bevordert hij de ontwikkeling van een vrije huurmarkt zo veel mogelijk, bijvoorbeeld via buitenlandse investeerders, waar nu naar gekeken wordt, die interesse zouden hebben in de Nederlandse huurmarkt? Kan de Minister mij tot slot vertellen wat de stand van zaken is bij die investeringen?

Het scheefwonen wordt aangepakt, maar de uitvoering kent veel problemen. We vertrouwen erop dat dit beter kan en dat de Minister er werk van maakt. Wat ons betreft, blijven we doorgroeien naar een op termijn volwaardige en goed functionerende huurmarkt.

Mevrouw **Visser** (VVD): Voorzitter. Er zijn de afgelopen periode heel veel maatregelen voor de woningmarkt genomen, maar ik zal die niet allemaal opnoemen. Die maatregelen zijn ervoor bedoeld om de doorstroming op orde te krijgen en om de woningmarkt weer te laten functioneren als een markt waarop doorstroming centraal staat en de juiste voorzieningen bij de juiste mensen komen. Dat leidt tot onzekerheid en commotie. Dat hebben we met name gemerkt bij het huurdoosier en allerlei andere elementen van het woningmarktbeleid. In de afgelopen periode is er veel veranderd in het huurbeleid, zoals de heer Verhoeven zojuist al zei. Eindelijk is er een doorbraak in de aanpak van scheefwonen. Daarover is lang gesproken in de politiek. Het was lange tijd niet mogelijk, terwijl die aanpak wel nodig was. We zijn blij dat dit is gebeurd. We willen het vooral hebben over de uitvoering in de komende periode. Ik dank de Minister voor de evaluatie, maar er staat een aantal punten in waaruit blijkt dat het in het afgelopen jaar voor bepaalde partijen lastig was om contact te

krijgen met bijvoorbeeld de Belastingdienst. Ook speelde de werkwijze van de Huurcommissie een rol in dat kader. Kan de Minister bevestigen dat de punten die door Aedes in een brief zijn aangedragen, worden opgepakt en, zo ja, op welke wijze? We hebben de afgelopen maanden gesproken over de WOZ-systematiek en -waarde. Mijn collega Helma Neppérus heeft hierover een apart algemeen overleg aangevraagd met de Staatssecretaris van Financiën. Deze kwestie blijkt een heel belangrijk element te zijn. De Minister geeft aan dat de Waarderingskamer namens de Belastingdienst alle gemeenten gaat aanschrijven. Kan er in die zin nog meer druk op worden uitgeoefend en kunnen de bevoegdheden die de Waarderingskamer en de Belastingdienst in dezen hebben, hierbij nadrukkelijk worden ingezet? Het is zowel voor de huurders als de verhuurders van belang om daar inzicht in te krijgen.

Uit de evaluatie en de resultaten blijkt dat er een groot verschil bestaat tussen de huurverhogingen die de particuliere, commerciële verhuurders en de corporaties hebben doorgevoerd. Zo verschilt het doorgevoerde percentage voor de verschillende inkomensgroepen; met name voor de inkomens boven de € 43.000 is daar minder gebruik van gemaakt. Corporaties hebben meer huurverhoging doorgevoerd dan de commerciële verhuurders. Er staan in de evaluatie niet direct verklaringen hiervoor, maar kan de Minister toch daarop ingaan? Mogelijk heeft het te maken met de maximale huurprijs die in rekening wordt gebracht, maar dat is meer gissen. Misschien kan de Minister hiervan een analyse geven. Hetzelfde geldt voor de categorie «inkomen onbekend». Uit de eigen evaluatie van de commerciële verhuurders blijkt dat het percentage «inkomen onbekend» groter is dan bij de corporaties. Deze opvallende verschillen blijken uit de evaluatie. Misschien kan de Minister daaraan een nadere duiding geven. Het gaat daarbij met name om de vraag wat dit in de toekomst betekent voor de uitvoering. Zijn bepaalde gegevens of automatiseringssystemen bij bepaalde partijen niet op orde, heeft het te maken met communicatie of zit het in andere elementen?

Inkomenspolitiek moet op nationaal niveau worden bedreven. Dat blijkt uit alle communicatie en stukken die we hebben gekregen, net als uit de analyse van de Minister over scheefwonen. Dit punt van de heer Jansen herken ik. De woonquota zijn zowel voor eigenwoningbezitters als voor huurders toegenomen. Een aantal elementen dat ons allemaal raakt, speelt daarbij een rol. Zo kun je je baan verliezen of met pensioen gaan. Dat is ook de reden waarom een afweging hierover moet worden gemaakt op nationaal niveau, in deze Kamer. Juist op basis van alle gegevens moet je bekijken wat dit betekent. We hebben verzoeken gekregen om vooral op lokaal niveau een aantal bevoegdheden te geven. Onder meer Den Bosch heeft daarom verzocht. Wat ons betreft, moet dit niet gebeuren. Je moet inkomenspolitiek op nationaal niveau goed regelen. Je moet zorgen dat gemeenten in staat worden gesteld om bepaalde problematiek, zoals schuldhulpverlening, goed aan te pakken.

De analyse van het verschil in woonquota tussen de eigenwoningbezitters en de huurders geeft inzicht. Er blijkt ook uit dat het lastig is om onderhoudslasten voor de eigenwoningbezitter, een belangrijk element in het woonquotum, te beoordelen. Die kunnen alleen beoordeeld worden op grond van de verstrekking van een hypothecaire lening. We hebben daar al eerder aandacht voor gevraagd bij het Woononderzoek Nederland 2012. Kan dit punt in het volgende woononderzoek specifiek worden gemaakt? Juist in de vergelijking tussen huurders en eigenwoningbezitters worden deze quota aangehaald om verschillen te duiden, maar nu blijkt dat een aantal elementen niet goed te definiëren is in de woonquota voor eigenwoningbezitters. Daarmee wordt mogelijk een onterecht beeld opgeroepen.

Ik sluit mij aan bij de vraag van D66 over de privacy. Met name vanuit de geliberaliseerde huur hebben wij verschillende signalen ontvangen van partijen dat er toch inkomensgegevens zijn opgevraagd. Daar was het niet

voor bedoeld. Zijn er voldoende waarborgen voor het komende jaar om dit te voorkomen?

De heer **Paulus Jansen** (SP): Ik kom terug op de doorstroming, waarmee mevrouw Visser haar betoog begon. Zij is daar overigens heel consistent in. In mijn bijdrage heb ik erop gewezen dat als je wilt doorstromen naar een goedkopere woning als je een laag inkomen en een hoge huur hebt, dit goedkopere aanbod er simpelweg niet is. De harmonisatie zorgt er namelijk voor dat betaalbare huur onbetaalbaar wordt. Voor de regio waar mevrouw Visser woont, Amsterdam, heb ik eens gekeken wat op dit moment het aanbod is. In die regio wonen 1,4 miljoen mensen. Vandaag worden 143 woningen onder de liberaliseringsgrens aangeboden, voor 1,4 miljoen mensen. Ter vergelijking, er staan daar 6.000 koopwoningen te koop. Het aantal woningen onder de aftoppingsgrens, dat zijn de woningen die voor de doelgroep bedoeld zijn, bedraagt 45. Alle mensen uit de doelgroepen in de regio Amsterdam, dus inclusief Zaanstad, Diemen, Amstelveen et cetera, moeten reageren op 45 woningen. Vindt de VVD-fractie het nog steeds reëel dat je met dit beleid kunt doorstromen naar een goedkopere woning?

Mevrouw **Visser** (VVD): De huurharmonisatiecijfers wijken niet af van die uit voorgaande jaren. We zullen blijven monitoren, zodat duidelijk wordt of de stellingname klopt dat alles direct geharmoniseerd wordt naar de maximale huur. De cijfers zijn daarmee tot op heden consistent. De heer Jansen geeft allerlei cijfers die ik moeilijk kan beoordelen, hoewel ik hem direct geloof als hij ze noemt. Er zijn verschillende onderzoeken gedaan naar de woningmarkt in Groot-Amsterdam. Als je de globale scenario's neemt, moeten er tot 2040 ongeveer 300.000 woningen worden bijgebouwd als je wilt voldoen aan de woningbouwbehoefte in deze regio. Dit houdt in dat er krapte is op die woningmarkt. Het is derhalve logisch dat er weinig aanbod is. Des te meer reden is er om te zorgen dat de woningen in de sociale woningbouw terecht komen bij de mensen die niet anders kunnen. Tevens hebben we des te meer reden om te zorgen dat mensen die scheefwonen, doorstromen. Dat is inderdaad een consistent verhaal. De heer Verhoeven heeft het net benadrukt. Ik benadruk het nogmaals. Dit is des te meer reden waarom wij vinden dat dit de juiste aanpak is.

De heer **Paulus Jansen** (SP): Ik denk dat mevrouw Visser zich erin vergist dat de harmonisatie niet is toegenomen. Uit het onderzoek van Companen, dat mevrouw Visser ook toegestuurd heeft gekregen, blijkt dat in één jaar tijd de huurstijging bij mutatie al gestegen is van 20% naar 25%. Er is 5% bij gekomen in één jaar tijd. Als ik naar drie jaar geleden kijk, is het gestegen van 15% naar 25%. Dat is een toename van twee derde. Er is dus juist een dramatische stijging van dit fenomeen. Als mevrouw Visser naar de feiten wil kijken, adviseer ik haar om die grafiek nog eens te bekijken.

Ik kom nog even terug op de verhouding tussen de 45 woningen onder de aftoppingsgrens versus de 6.000 in de koopsector. Zelfs als er enige sprake is van verstopping – die is er; dat onderschrijft de SP-fractie van harte – is dat toch een volslagen wanverhouding?

Mevrouw **Visser** (VVD): Die vergelijking tussen het koopaanbod en het huuraanbod gaat totaal niet op. Die twee zaken kun je niet vergelijken op de wijze waarop de heer Jansen dat wil. Misschien wil de heer Jansen meegaan in mijn stelling. Het is niet voor niks dat mensen juist in een stad als Amsterdam blijven wonen in hun huidige woning. Zij zijn daar ooit goedkoop terechtgekomen. We hebben jarenlang een huurbeleid gevoerd waarin we niet marktconform durfden te zijn en waarin we het scheefwonen niet hebben willen aanpakken. Ik ben op vele werkbezoeken

geweest in Amsterdam, hartje Amsterdam, schitterende plekken op een binnenhof in het Wallengebied. Daar betaal je € 300 voor twee etages, 80 m². Dat is prachtig. Je gaat daar nooit meer weg, want je hebt huurrecht-bescherming. Dit is geen marktconforme prijs. Natuurlijk blijven mensen daar zitten. Als de heer Jansen zegt dat je juist aan de onderkant moet zorgen dat mensen daar kunnen wonen, moet je het scheefwonen aanpakken. Daarnaast moet je kijken of je de huurbescherming, die ooit is ingesteld met de beste bedoelingen zodat mensen rechten konden opbouwen, niet is doorgeslagen. Met de huurbescherming zorgen we immers ervoor dat oude rechten volledig worden beschermd, maar nieuwe instroom totaal geen kans krijgt, terwijl de bescherming juist daarvoor bedoeld is.

Voorzitter: Jansen

De heer **Monasch** (PvdA): Voorzitter. Als je in deze kabinetsperiode praat over het huurbeleid, heb je het over een integrale hervorming van de woningmarkt. Het huurbeleid staat nu, anders dan in de vorige kabinetsperiode, in het teken van een integrale verandering, waarbij ook de koopmarkt betrokken wordt. Het woord «scheefwonen» valt vaak. Het is misschien goed om te herhalen dat wat de PvdA betreft de grootste groep scheefwoners in de koopmarkt zit, waar 1,3 miljoen mensen een aflossingsvrije hypotheek hebben, die hun huis huren van de bank omdat ze geen cent afdragen aan het bezit. De huurpenningen dragen ze niet af aan een commerciële verhuurder of een corporatie, maar aan de bank. Mede daardoor is het middensegment, de vrije huurmarkt, niet tot ontwikkeling gekomen. Een grote groep had namelijk voor een huurwoning gekozen als men niet zo verlekkerd was door de onbegrensde aflossingsvrije hypotheek. Het is goed dat het kabinet dit ook aanpakt. Dit is immers de andere kant van de medaille. Zo kunnen we van twee kanten werken aan een beter functionerend middensegment. De heer Verhoeven heeft heel duidelijk benadrukt hoe belangrijk dit is om de woningmarkt weer gezond te krijgen.

Tegelijkertijd zitten we in een crisis. Die heeft bijvoorbeeld inkomensachteruitgang door werkloosheid tot gevolg. Uit het onderzoek dat in Den Bosch is gedaan, blijkt dat daarvoor een belangrijke reden is. Het is een tragisch, maar statistisch gegeven: op het moment dat je minder gaat verdienen, stijgt het aandeel van de uitgaven in de vaste lasten, bijvoorbeeld aan huur. Daarom is het goed dat dit kabinet extra geld voor huurtoeslag heeft uitgetrokken, in tegenstelling tot een andere periode. Er is 110 miljoen bij gekomen. Tegelijk investeert het kabinet in de verduurzaming van de voorraad, onder meer door het energieakkoord. Daardoor kan de energierekening naar beneden. Gelukkig blijkt uit de rapporten dat de energierekening bij huurwoningen de afgelopen jaren gedaald is; dat is buitengewoon belangrijk.

Niettemin komen er mensen in de problemen. Voor hen hebben we een schuldsaneringsbeleid en een armoedebeleid. Voor hen wordt budget vrijgemaakt, wat heel belangrijk is in crisistijd. Tegelijk doet men vanuit Den Bosch een aantal voorstellen om het lokale beleid versterkt te kunnen doorvoeren om beter maatwerk te kunnen leveren aan de mensen die echt in de problemen zijn gekomen, aangezien het landelijk beleid niet bleek te helpen. Een van de voorstellen – dat voorstel heeft niets met inkomenspolitiek te maken – is om corporaties tijdelijk de huur te laten verlagen voor mensen die bijvoorbeeld in de schuldsanering zijn gekomen. Vorig jaar hebben we in de huurwetgeving al een generieke huurverlaging mogelijk gemaakt. Als de schulden zijn opgelost of als men weer een baan heeft, kan de huur weer terug naar het oude niveau. De corporaties zijn bang dat ze na een huurverlaging de huur alleen nog maar volgens het trendmatige huurbeleid mogen verhogen. Het lijkt ons buitengewoon goed maatwerk om hiervoor ruimte te bieden in het geval

dat iemand in de schuldsanering zit. Vervolgens moet men het lokaal invullen, maar er moet ruimte zijn om een tijdelijke huurverlaging door te voeren, waarna de huur weer kan worden opgetrokken naar het oude niveau.

De heer **Fritsma** (PVV): Dat laatste voorstel komt neer op symptoombestrijding. Het is bovendien oneerlijk ten opzichte van huurders die het ook heel zwaar hebben, maar geen schulden hebben. Had de PvdA-fractie ook ingestemd met deze maatregelen als bij voorbaat duidelijk was dat 700.000 mensen, en straks wellicht 900.000, in grote problemen komen?

De heer **Monasch** (PvdA): Er verschijnen bijna elke dag nieuwe rapporten en berekeningen, vaak geconcentreerd rond AO's. Ik zei net al dat we dit jaar nog eens 110 miljoen extra hebben uitgetrokken voor huurtoeslag. We bezuinigen niet daarop, wat tot op heden vaak het gebruik was, maar we doen er juist geld bij. In de periode dat de PVV in het kabinet zat, werd er bezuinigd op de huurtoeslag en gekort op de normeringsgrens van de huren. Dat doen wij niet. Wij doen precies het tegenovergestelde van wat de PVV heeft gedaan: wij trekken extra geld uit voor de huurtoeslag. Ik hoop dat de PVV die maatregel zal steunen.

De heer **Fritsma** (PVV): De doorrekening van ons verkiezingsprogramma bewijst dat huurverhoging juist niet nodig is. Dat is ook realistisch beleid. De heer Monasch wijst erop dat uit verschillende rapporten en berekeningen steeds andere inkomenseffecten voor huurders blijken. Zullen we die nu eens met z'n allen in kaart brengen? De cijfers van bijvoorbeeld de Woonbond rechtvaardigen natuurlijk wel een onderzoek naar de vraag wat de precieze koopkrachtdaling is van huurders, gelet op de huurverhoging in combinatie met alle andere lastenverzwaringen, btw-verhogingen, assurantiebelastingen et cetera. De PvdA-fractie kan er toch niet tegen zijn om de Minister te vragen om bijvoorbeeld het CPB een gedegen berekening te laten maken van de exacte inkomens- en koopkrachteffecten van huurders? Alleen op basis van die feiten is een eerlijk oordeel mogelijk over de vraag welke kant we op moeten met het huurbeleid.

De heer **Monasch** (PvdA): Ik begrijp dat de heer Fritsma mijn kritiek op de PVV makkelijk wegwuift, maar ik constateer dat de PVV heeft bezuinigd op de huurtoeslag en dat dit kabinet extra geld uittrekt voor de huurtoeslag. Daarnaast wijs ik erop dat die rapporten er al liggen. De koopkrachtcijfers zijn doorgerekend en gevalideerd door het Nibud. Dat is precies waarom we hebben gevraagd. Op het andere punt zijn de rapporten er ook. Op basis daarvan bepaalt het kabinet zijn koopkrachtbeleid. Daarvoor hebben we een koopkrachtveloppe in de rijksbegroting zitten. Daarmee proberen we de koopkrachteffecten zo veel mogelijk in te dammen. Volgens mij heeft de heer Fritsma al die onderzoeken al tot zijn beschikking.

Bij het voorkomen van schulden is het ook belangrijk dat er de mogelijkheid is – die lijkt helaas ten einde te zijn – om de huurtoeslag direct uit te keren aan de corporaties. We hebben begrepen dat er helaas geen overeenstemming is bereikt tussen Aedes en de Belastingdienst om dit verder mogelijk te maken. We hebben daarover aanvullende vragen gesteld met de heer Groot van de PvdA-fractie en de heer Omtzigt van de CDA-fractie. Toch vragen we op deze plek nadrukkelijk of het kabinet niet alsnog ervoor kan zorgen dat deze mogelijkheid er is. Het is namelijk een belangrijk instrument in het voorkomen van schuldenposities. Het is ook door mijn collega van de SP gememoreerd, de huurharmonisatie stijgt al jaren. Dat zet door, zeker voor woningen in het geliberaliseerde segment, waar de stijging bijna het dubbele is. Dat baart ons buitengewoon veel zorgen, ook omdat de Partij van de Arbeid er waarde aan hecht dat er betaalbare woningen blijven voor lage inkomensgroepen.

De Minister heeft er vaak naar verwezen en gezegd dat we moeten kijken of mensen kunnen verhuizen naar een wat goedkoper huurhuis, maar die moeten er dan wel zijn. Hoe ziet de Minister dat? Het is namelijk makkelijk gezegd, maar als die huizen er niet zijn, en de cijfers uit de huurharmonisatie bewijzen dat, moeten we daar toch nader naar kijken bij de ontwikkeling van beleid.

Er wordt veel gesproken over betaalbaarheid, maar ik hoor dan nooit dat er in het kader van de inkomensafhankelijke huurstijging, in de huurtoeslag een budget van ruim 425 miljoen is uitgetrokken om de lage inkomens tegemoet te komen. Wat mij wel opvalt, is dat men in een aantal van de rapporten de huurstijging eigenlijk tot in het oneindige doortrekt. Zoals wij de afspraken invullen, is de huurstijging niet gekoppeld aan de opbrengst van de verhuurdersheffing. Die is in het woonakkoord door een aantal partijen op 2017 gezet. In de extrapolatie zou die in 2019 gerealiseerd moeten zijn. OTB-rapporten wekken de indruk dat de huurstijging vervolgens wordt doorgetrokken, maar daar zijn geen afspraken over gemaakt, in ieder geval niet door mijn partij. Ik krijg dus graag een nadere toelichting hoe dat zit en hoe wij dat in de doorrekeningen mogen zien.

De heer **Verhoeven** (D66): Ik luister als altijd vol aandacht naar de heer Monasch. Ik heb hem maandag en vandaag een aantal dingen horen zeggen over scheefwonen, waarover ik toch enige verduidelijking nodig heb. Het lijkt erop dat de Partij van de Arbeid het scheefwonen niet het allergrootste probleem vindt op de huurmarkt en dat de inkomensafhankelijke huurverhoging voor de PvdA heel erg gekoppeld is aan de verhuurdersheffing. Het lijkt er de laatste tijd een beetje op – ik wil graag van de heer Monasch horen hoe dat zit – dat de Partij van de Arbeid het inkomensafhankelijke huurbeleid niet een belangrijke oplossing vindt voor het probleem van het scheefwonen. Dat lijkt een beetje uit het zicht van de PvdA weg te zijn, terwijl dat nu juist een van de belangrijke beweging is die wij hebben ingezet in het woonakkoord. Hoe wil de PvdA het scheefwonen dan oplossen?

De heer **Monasch** (PvdA): Het spijt me dat er ergens mist is ontstaan voor de ogen van D66. Voor de groep boven € 43.000 stond het al in ons verkiezingsprogramma, met een hoger percentage dan in het woonakkoord staat. Wij hebben ook altijd gezegd dat het aan twee kanten is gekoppeld. Ik heb de heer Verhoeven dat nog niet zo horen zeggen, maar het feit dat hij ook van de aflossingsvrije hypotheek af wil, is een bewijs dat hij ziet dat dat een oorzaak is van het scheefwonen in de koopsector. Hij loopt echter vooruit op een punt dat ik nog wil maken. Ik ben teleurgesteld in de wijze waarop de corporaties en ook de commerciële verhuurders, de inkomensafhankelijke huurverhoging hebben doorgevoerd in het afgelopen jaar. Op bladzijde 9 van het rapport van Companen staat dat vanaf de groep met € 43.000 de inkomensafhankelijke huurverhoging veel minder is doorgevoerd dan we hadden gehoopt en afgesproken. Dat betekent dat de druk relatief veel te veel op de lage inkomens komt te liggen, terwijl juist een deel van de opbrengsten moest komen uit de scheefwoners. Wat ons betreft, staat dat nog volledig overeind.

De heer **Verhoeven** (D66): Het is geruststellend dat de heer Monasch in ieder geval aangeeft dat de lijn van de PvdA die in hun eigen programma staat, maar ook in het regeerakkoord en woonakkoord, wat betreft het aanpakken van scheefwonen nog onveranderd is. Ik ben het met de Monasch eens dat scheefwonen in de koopsector ook een groot probleem is. Daar staat in het rapport van de commissie Huizenprijzen, waar de Minister onlangs op heeft gereageerd, een duidelijke verwijzing naar. Het is dus inderdaad aan beide kanten een probleem. Het gaat mij erom, dat hoor ik de heer Monasch toch graag nog een keer duidelijk zeggen, dat

het op een inkomensafhankelijke wijze verhogen van de huur niet alleen bedoeld is om corporaties de heffing te laten terugbetalen, maar dat het ook bedoeld is om het scheefwonen en het maatschappelijke probleem dat daaraan vastzit, op te lossen. Dat zijn nog steeds de twee redenen om een inkomensafhankelijke huur te willen hanteren.

De heer **Monasch** (PvdA): Dat klopt, maar met nadruk op de groep boven de € 43.000. De Partij van de Arbeid duidt de groep tussen de € 33.000 en € 43.000 nooit aan als scheefwoners. We zullen daar bij de begrotingsbehandeling nog op terugkomen in het kader van de Europese inkomensgrens. Die laatste groep moet ook een bijdrage leveren en je ziet in de huurquoten dat ze dat ook kunnen doen, maar het accent ligt wat betreft de Partij van de Arbeid met name bij de groep die meer dan € 43.000 verdient. Het reële rekensommetje leert namelijk dat een inkomen van € 43.000 een netto maandinkomen betekent van ongeveer € 2.000 tot € 2.100. Als je daar een huurbedrag van rond de liberalisatiegrens van betaalt, afgerond € 700, dan is dat ruim een derde van het inkomen aan kale huur. Dat vinden wij meer dan genoeg. Wij kijken ook naar de betaalbaarheid voor inkomensgroepen.

Voorzitter. Ik stip nog even het volgende aan. Dat is een punt dat ik al even in het interruptiedebat met de heer Verhoeven heb aangeduid. Het staatje op bladzijde 9 van het rapport van Companen leert twee dingen. Aan de ene kant zien we dat voor het echte inkomensafhankelijke deel vanaf € 33.000 en boven de € 43.000 maar een beperkt deel van de mogelijke huurverhoging wordt opgelegd. Dat baart ons zorgen, want de doelstelling van het beleid was om daar wat aan te doen en daarmee de doorstroming te prikkelen. Het tweede is dat er een verschil is tussen de commerciële verhuurders en de toegelaten instellingen. Ik krijg daar graag een verklaring voor. Verder kunnen we in dat staatje op bladzijde 9 nergens vinden wat het effect is op de huuropbrengsten van de verschillende inkomensgroepen die daar worden neergezet. Wat betaalt elke inkomensgroep aan extra huur? Kunnen we daar een berekening van krijgen?

Ik sluit mij tot slot aan bij opmerkingen die ook door mijn collega's van de VVD en D66 zijn gemaakt. Het kan toch niet zo zijn dat verhuurders van geliberaliseerde woningen de inkomensgegevens van hun huurders gaan opvragen. Daar is deze wetgeving volgens ons niet voor bedoeld. In het verlengde daarvan heb ik nog de vraag of huurverhogingen die op basis van dat soort verklaringen zijn opgelegd, niet vernietigbaar zijn, want die hadden nooit op die manier mogen plaatsvinden. Graag een reactie.

Voorzitter: Monasch

De **voorzitter**: De Minister heeft behoefte aan een korte schorsing.

De vergadering wordt van 13.52 uur tot 14.05 uur geschorst.

Minister **Blok**: Voorzitter. U wees er zelf op dat wij nu weliswaar spreken over de ontwikkeling van de huren, maar dat we dat doen in het kader van een breed pakket maatregelen om de hele woningmarkt gezond te krijgen. Wij hebben brieven en rapporten voor ons liggen die laten zien hoe de inkomensafhankelijke huurverhoging in de praktijk uitpakt. We hebben begin dit jaar, met steun van de woonakkoordpartijen, bewust met een behoorlijke spoed een ingrijpende operatie in gang gezet, omdat we het van belang vonden om snel duidelijkheid te bieden op de huurmarkt, en op de koopmarkt, zodat huurders, verhuurders en kopers weten waar ze aan toe zijn. Dit allemaal met de bedoeling om de woningmarkt vlot te trekken. Mensen hebben die zekerheid nodig om goed op de woningmarkt te kunnen acteren. We zien daarvan nu de eerste voorzichtige resultaten. Maar inderdaad, we hebben heel veel gevraagd van verhuurders, van

huurders, van onze eigen mensen en van de Belastingdienst. Hoewel ik het met de Kamer eens ben – ik zal daar nog specifiek op ingaan – dat het op een aantal onderdelen beter moet, vind ik het toch wel gepast om een compliment uit te delen aan al diegenen die betrokken zijn geweest bij deze grote operatie, of dat nu de verhuurders waren of de Woonbond. Ik weet dat de Woonbond kritiek heeft op mijn beleid, maar ook kritisch de vinger aan de pols heeft gehouden. Verder wil ik natuurlijk de mensen van de Belastingdienst en de ambtenaren complimenteren. Dit was echt een grote operatie, die onder tijdsdruk moest worden uitgevoerd. Tegen die achtergrond vind ik dat we kunnen zeggen: er zijn verbeteringen nodig, maar dit is toch heel behoorlijk verlopen.

Dat gezegd hebbend ga ik, zoals gebruikelijk, de vragen in hoofdstukken beantwoorden. Allereerst zal ik dieper ingaan op de uitvoering en de punten die goed zijn gegaan, maar nog beter moeten. Dan zijn er een heel aantal vragen gesteld over woonlasten. Daarna zal ik de diverse andere onderwerpen behandelen.

Dus allereerst de vraag hoe de uitvoering is verlopen. Ik moet eerst een aanvulling geven op de brief die ik daarover op 11 oktober heb gestuurd, omdat ik inmiddels nieuwe informatie heb gekregen van de procedures bij de Nationale ombudsman. Op 11 oktober kon ik aangeven dat de Nationale ombudsman bij alle op dat moment ingediende klachten had geconcludeerd dat de Belastingdienst overeenkomstig de regelgeving had gehandeld. Inmiddels heeft de Ombudsman geconcludeerd dat er in specifieke gevallen onvoldoende zorgvuldig gebruik is gemaakt van de gegevens van de Belastingdienst. Die bevindingen van de Ombudsman zijn openbaar gemaakt en staan inmiddels op de website. De Ombudsman doet de aanbeveling om de huurder mee te delen dat hun inkomensindicatie is opgevraagd. Verder doet de Ombudsman de aanbeveling dat niet de huurder maar de overheid actie zou moeten ondernemen bij oneigenlijk gebruik. Naar aanleiding van deze aanbevelingen van de Ombudsman laat ik nu onderzoeken of de Belastingdienst de huurder kan informeren dat een inkomensindicatie is aangevraagd. Ik kan nog niet beoordelen of dat mogelijk is. Ik zal de Kamer dat nog laten weten. Op grond van de tweede aanbeveling van de Ombudsman wil ik nagaan of de Belastingdienst het College bescherming persoonsgegevens betreft bij geconstateerd oneigenlijk gebruik, zodat niet de huurder bij het College bescherming persoonsgegevens aan de bel hoeft te trekken. Over beide punten zal ik de Kamer verder informeren, maar het leek mij zuiver – hoewel deze informatie al openbaar is en door geen van de leden genoemd werd – om de Kamer daar van mijn kant nu al over te informeren.

De heer Verhoeven en mevrouw Visser hebben gevraagd naar de verbeteracties. Ik heb daarover overleg gevoerd met organisaties van huurders en verhuurders. Ik ben van plan om een aantal acties te ondernemen. Mevrouw Visser vroeg specifiek naar de WOZ-problematiek. De Waarderingskamer zal gemeenten erop wijzen – eigenlijk nogmaals, maar uit de praktijk blijkt dat dat nodig is – dat de eigenaar middels een nummer gekoppeld moet worden aan de WOZ-bestanden. Dat was een van de belangrijkste dingen die mis gingen toen gestart werd met de inkomensafhankelijke huurverhoging. Er is al veel opgelost, maar nog niet alles. Er zal ook duidelijker gecommuniceerd worden over de mogelijkheid van telefonisch contact met de Belastingdienst. Verder was er de praktische vraag van verhuurders om inkomensindicaties te kunnen printen. De Belastingdienst zal met de verhuurdersorganisaties in contact treden om dat mogelijk te maken.

In de communicatie met huurders blijkt dat er toch bij velen onduidelijkheid was over het verschil tussen een huurverhoging die voor iedereen was toegestaan en de inkomensafhankelijke huurverhoging. Er waren veel klachten bij de huurcommissie van mensen die niet te maken hadden met een inkomensafhankelijke huurverhoging maar met een generieke

huurverhoging en die kennelijk in de veronderstelling leefden dat voor hen überhaupt geen huurverhoging van toepassing was. Wij zullen het komend jaar in de communicatie duidelijker maken dat voor iedere inkomensgroep huurverhoging mogelijk is en dat alleen bij de hogere inkomensgroepen een grotere huurverhoging mogelijk is.

Wij zullen ook, onder meer via de website, meer voorlichting gaan geven over de manier waarop bezwaarprocedures bij huurverhogingsvoorstellen vormgegeven kunnen worden. In de praktijk leren we dat de routine van het bezwaar behandelen een beetje was verdwenen, omdat er jarenlang geen sprake was van huurverhogingen, anders dan die in verband met de inflatie. Dat zou je op zich als goed nieuws kunnen beschouwen, maar dat heeft ook wel geleid door nodeloos gedoe. Wij zullen specifiek voor de bezwaargronden voor chronisch zieken en gehandicapten, die op grond van het Woonakkoord zijn toegevoegd, met de verhuurdersorganisaties kijken hoe ook voor die doelgroepen de informatievoorziening verbeterd kan worden. Ik zal samen met de Woonbond bezien of de communicatie met huurders over hun rechten en natuurlijk ook plichten in de eventuele bezwaarprocedures rond huurverhoging verbeterd kan worden.

De heer Verhoeven vroeg hoe het staat met de boetebevoegdheid die het College bescherming persoonsgegevens gaat krijgen. Die wordt wettelijk geregeld in het wetsvoorstel Meldplicht datalekken. Dat wetsvoorstel ligt bij de Kamer, maar er moet nog een nota van wijziging komen. Die is in behandeling. Zoals de heer Verhoeven weet, gebeurt dat heel zorgvuldig en gaat de nota langs raden van staten en andere wijze mensen. Maar dat alles zeker met de inzet om dit jaar die nota van wijziging bij de Kamer te hebben.

Ten slotte werd er ook gevraagd naar de opmerking van Actal dat het bij bezwaar tegen de huurverhoging niet nodig zou zijn om een uittreksel uit de Gemeentelijke Basisadministratie mee te leveren. Actal overschat in haar brief de informatie die de Huurcommissie al mag opvragen uit de Gemeentelijke Basisadministratie. Ik ben echter wel degelijk bereid om in overleg met de Huurcommissie te onderzoeken of op dit gebied nog een verlichting van de administratieve last bij een bezwaarprocedure mogelijk is. Ik zal daar nog bij de Kamer op terugkomen.

Mevrouw Visser en de heer Monasch vroegen wat mijn verklaring is voor het relatief geringe gebruik van de mogelijkheid van een huurverhoging boven € 43.000. Dat is een beetje gissen. Het viel mij ook op. Het kan zijn omdat huur uiteindelijk ook te maken heeft met marktomstandigheden en een verhuurder kan concluderen dat hij weliswaar de wettelijke mogelijkheid heeft om de huur te verhogen, maar dat dat niet marktconform is. Dat zou dan natuurlijk vaker voorkomen bij huren die wat hoger zijn dan bij lage huren. Het kan er ook mee te maken hebben dat verhuurders in het eerste jaar afgezien hebben van het opvragen van inkomensgegevens. Dat is vaak voorgekomen, omdat het nieuw was en ze nog een wilden afwachten hoe het zou gaan lopen. Het niet opvragen van die gegevens heeft natuurlijk juist consequenties voor de hogere inkomensgroepen. Ik denk dat we ons een scherper oordeel kunnen vormen in het volgend jaar. Inmiddels zal het iedereen duidelijk zijn dat dit systeem draait en dat het ook functioneel is. Op die grond zou je zeggen dat het verschil tussen hogere en lagere inkomens volgend jaar waarschijnlijk kleiner zal zijn. Volgend jaar zullen we elkaar ongetwijfeld weer spreken op basis van de gegevens die we dan hebben.

De heer Monasch vroeg specifiek naar hetgeen staat op pagina 9 van het rapport van Companen. Dat ging over het gebruik van de mogelijkheden tot huurverhoging. Ik heb al aangegeven dat ik inschat dat er een onwennigheidseffect zit in het beperkte gebruik. De commerciële verhuurders, die nog minder dan de corporatiesector gebruik hebben gemaakt van de mogelijkheid van inkomensafhankelijke huurverhoging, hebben veel minder inkomensgegevens opgevraagd en hebben kennelijk een afwachtender houding aangenomen. Dat lijkt op het eerste gezicht

wat verrassend, want je zou verwachten dat commerciële verhuurders meer gespitst zijn op de inkomsten dan non-profitorganisaties. Wellicht dat voor ons allen het wereldbeeld hierdoor een beetje kantelt, maar ook hier zou ik willen zeggen: laten we wachten met definitieve conclusies tot we volgend jaar de cijfers hebben over de wijze waarop gebruik wordt gemaakt van de ruimte die de wet biedt.

Mevrouw Visser vroeg over dezelfde groep, de commerciële verhuurders, of ik ook een verklaring heb voor het feit dat daar vaker sprake is van «inkomen onbekend». Ook dat is een beetje gissen. Het zou kunnen zijn dat er meer studenten huren bij commerciële verhuurders. Dat is een plausibele verklaring. En misschien zzp'ers, maar daar heb ik wat minder aanleiding toe. Eigenlijk weten we het niet precies. Het komt uit de eigen enquête van de commerciële verhuurders.

De heer Monasch vroeg of we per inkomenscategorie aan kunnen geven wat de huurstijging is, als ik hem goed heb begrepen.

De heer **Monasch** (PvdA): Wat de huuropbrengsten zijn.

Minister **Blok**: De percentages staan in het rapport. Op de huuropbrengsten kom ik in tweede termijn terug.

Dit zijn mijn antwoorden op de uitvoeringsaspecten. Ik ga nu over op de woonlasten.

De heer **Verhoeven** (D66): Ik heb veel antwoorden gekregen, maar ik heb ook nog een vraag gesteld over WOZ-gegevens. Ik heb gevraagd op welke manier gewaarborgd en gecontroleerd kan worden dat gemeenten daadwerkelijk de WOZ-gegevens aan de Belastingdienst geven. Daar heb ik het antwoord op gemist.

Minister **Blok**: Ik heb daarop geantwoord dat we opnieuw aan de Waarderingskamer gevraagd hebben om de gemeenten actief te gaan benaderen. Dat is vorig jaar weliswaar ook gebeurd, maar desondanks constateerden we dat juist op dit gebied de meeste problemen ontstonden. Vandaar dat we, hoewel we weten dat de administratie inmiddels beter is, het komend jaar toch weer zo'n actie gaan doen om alle gemeenten te benaderen.

De heer **Verhoeven** (D66): De Minister zei dat de mogelijkheid van telefonisch contact beter onder de aandacht zal worden gebracht. Mijn vraag was er meer op gericht of de capaciteit bij de Belastingdienst op die mogelijkheid van telefonisch contact zal worden ingericht. Dat zijn twee verschillende dingen.

Minister **Blok**: De heer Verhoeven vindt het vast goed dat ik daarover nog even ruggenspraak heb, want ik weet niet uit mijn hoofd hoe groot die capaciteit is. Ik zal proberen daar in tweede termijn op terug te komen.

De **voorzitter**: We sluiten het blokje «uitvoering» af en gaan we door naar het onderdeel «woonlasten».

Minister **Blok**: De heer Jansen en in feite ook de heer Fritsma benadrukten, allebei in hun eigen woorden, dat de Minister de signalen over de gestegen woonlasten serieus moet nemen. Hoewel wij politiek van mening verschillen over wat wenselijk is op huurgebied, zijn we het volgens mij wel met elkaar eens dat het de taak is van de Minister, overigens ook van de Kamer, om zorgvuldig de vinger aan de pols te houden bij de koopkrachtontwikkeling in Nederland, waarvan woonlasten een onderdeel zijn. Dat is ook de reden waarom ik daar zelf regelmatig onderzoeken naar laat doen en altijd bereid ben om onderzoeken die door belangenorganisaties gedaan worden en aan de Kamer gestuurd worden,

met de Kamer te bespreken en van mijn analyse te voorzien. Dat betekent niet altijd dat wij tot dezelfde conclusies komen, maar wel dat we het onderwerp beide zeer belangrijk vinden.

Inderdaad laten alle onderzoeken, hoewel op verschillende manieren, zien dat de woonquote van zowel huurders als kopers, dus over de hele linie, gestegen is. Dit overleg gaat specifiek over de huursector, maar in feite geldt voor alle Nederlanders dat ze gemiddeld genomen meer aan wonen kwijt zijn.

De heer **Paulus Jansen** (SP): Het klinkt een beetje als: we moeten allemaal de broekriem aanhalen, want het gaat slecht in Nederland en dus ...

Minister **Blok**: Die zin kwam nog.

De heer **Paulus Jansen** (SP): Dat dacht ik al. Ik kan de gedachten van de Minister lezen.

Het onderzoek van RIGO in Den Bosch leverde op dat na betaling van de woonlasten 28% van de huurders nu onder de armoedegrens zit en straks, na het succesvolle beleid van de Minister, 35%. Laten we datzelfde onderzoek eens doen voor de eigenwoningbezitters. Die verdienen gemiddeld twee keer zo veel. Wat denkt de Minister – hij mag uiteraard zeggen dat hij dat uit gaat zoeken – dat daaruit zal komen, qua percentage?

Minister **Blok**: We hebben vaak gesproken over het RIGO-onderzoek in Den Bosch. Ik denk niet dat ik daar mijn analyse nog een keer over hoeft te geven. Ik heb in reactie op dat onderzoek wel steeds aangegeven dat er geen landelijke norm is voor wat mensen mogen uitgeven aan wonen. Gelukkig niet! Dit is een vrij land. Net zomin als ik voor huurders een norm heb, heb ik die voor kopers. De Nibudnorm waar het RIGO-onderzoek gebruik van maakt, is ook voor het Nibud niet een dwingende norm, maar is in feite een gemiddelde van wat zij tegenkomen voor huishoudens met een soortgelijk inkomen. Iedereen realiseert zich natuurlijk dat bij mensen met hoge of met lage inkomens er eigen voorkeuren zijn over hoeveel ze aan wonen of andere zaken uit willen geven. Het is wel de taak van de overheid om te waarborgen dat mensen die niet genoeg geld hebben voor wonen, een eerste levensbehoefte, toch kunnen wonen. Maar het hanteren van vaste normen, daar geloof ik niet in in een vrij land.

De heer **Paulus Jansen** (SP): Dat antwoord gaf de Minister ook in het mondelinge vragenuur. We komen straks denk ik nog wel terug op de mogelijkheden van arme mensen om naar goedkopere huizen te verhuizen. Ik neem aan dat de Minister daar ook nog op ingaat. Ik ga nu in op zijn argument dat zowel huurders als kopers de klos zijn; het gaat slecht met de economie en iedereen moet de broekriem aanhalen. Mijn stelling is dat de voorstelling van zaken door de Minister apert strijdig is met de realiteit. 28% van de huurders zit op dit moment onder de armoedegrens en dat groeit naar 35%. Hoeveel procent van de eigenwoningbezitters zitten onder de armoedegrens?

Minister **Blok**: Ik zou de heer Jansen geen recht doen wanneer ik zou proberen die vraag uit het hoofd te beantwoorden. Als wij die gegevens hebben zal ik die de Kamer graag doen toekomen, maar ik weet niet of dat in tweede termijn zal lukken.

De **voorzitter**: We wachten het even af voor de tweede termijn, anders komt het op de lijst.

Minister **Blok**: Ik wil niet in termen van broekriemen vervallen, maar de realiteit is dat zowel werkenden als gepensioneerden de afgelopen jaren te maken hebben gehad met een negatieve koopkrachtontwikkeling en dat het tegen die achtergrond logisch, je zou zelfs kunnen zeggen onvermijdelijk, is dat de woonlasten als deel van die afgenomen koopkracht procentsgewijs zijn toegenomen. Dat is geen leuk nieuws, maar wel onvermijdelijk.

De heer **Verhoeven** (D66): Ik gun iedereen een antwoord op zijn vragen en het lijkt mij ook terecht dat dat komt, maar ik wil dan wel aan de Minister vragen wat we kunnen het zo'n cijfer, het verschil in percentage van huurders en kopers die onder de armoedegrens zitten. Wat zegt dat dan volgens de Minister? Wat voor informatie geeft dat ons dan? Daar kun je honderd kanten mee op. Ik snap wel dat we een bepaald cijfers willen, dat is ook goed en daar mag ieder Kamerlid om vragen, dat steun ik van harte, maar wat zegt dat dan?

De **voorzitter**: Er is door een collega een verzoek gedaan aan de Minister. Het lijkt mij niet juist dat we vervolgens aan de Minister vragen om de achtergrond van die vraag te verduidelijken. Ik wil de heer Verhoeven daarom vragen om deze vraag in tweede termijn aan de heer Jansen zelf te stellen.

De heer **Verhoeven** (D66): Ik weet niet of ik van die mogelijkheid gebruik zal maken. Hij kan nu zo lang over zijn eigen antwoord nadenken. Ik ben het er echter mee eens dat dit geen handige weg van mij was.

De **voorzitter**: Dat is winst. De Minister vervolgt zijn betoog.

Minister **Blok**: Voorzitter, u vindt het vast wel goed dat ik toch even in algemene termen antwoord dat het de taak van een Minister is om vragen van de Kamer te beantwoorden als hij dat in redelijkheid kan. Ik kan er wel gedachten over hebben, maar het is niet aan mij om op grond van die gedachten dat antwoord te weigeren.

De heer Monasch vroeg, mede naar aanleiding van de cijfers in Den Bosch, of ik bereid ben om te regelen dat huren verlaagd worden wanneer mensen te maken hebben met een forse inkomensachteruitgang door werkloosheid of een schuldsanering en om, wanneer de situatie weer genormaliseerd is, de huren weer op het oude niveau te brengen. Een verhuurder mag huren verlagen. Daar is geen wetwijziging voor nodig. Het staat een verhuurder vrij om de hoogte van de huur te bepalen. Hij hoeft zelfs geen huur te verhogen. Dus het eerste deel van de vraag kan. De wet stelt echter wel beperkingen aan de mate waarin de huren verhoogd mogen worden. Dat is ook het onderwerp van het debat van vanmiddag. Ook als een verhuurder uit sociale overwegingen ervoor gekozen zou hebben om een stevige huurverlaging toe te passen omdat iemand tijdelijk in de problemen zit, zal de verhuurder bij het terug klimmen naar het oude niveau, geen grotere stappen mogen zetten dan de wet biedt en passend is bij het inkomen van die huurder. Een grote stap terug mogen zetten, zou dus wel om een wetwijziging vragen. Als de Kamer dat op prijs stelt, ben ik bereid om te schetsen hoe dat mogelijk zou zijn en om de verdere consequenties daarvan te doordenken. De heer Monasch en de Kamer moeten zich wel realiseren dat daarvoor een wetwijziging nodig is. Ik begrijp dat een uitgebreidere schets gewaardeerd wordt.

De heer **Paulus Jansen** (SP): Ik heb een technische vraag. Volgens mij is er geen wettelijke belemmering om een korting te geven op de huur die afhangt van de inkomensdaling. Dat is in een experiment op grote schaal gebeurd in het project Huur op Maat. Er is volgens mij geen enkele

technische belemmering om het te doen. Of het gebeurt, is een andere zaak, maar technisch kan het. Dat klopt toch?

Minister **Blok**: De wet biedt niet zomaar de ruimte om zo'n grote stap terug te doen. Er is regelmatig discussie over experimenten. Dat is ook de reden waarom ik aangeef dat het mij goed lijkt dat ik, volgend op de groveschets die ik nu geef, uitgebreider in een brief aan zal geven wat er wel of niet mogelijk zou zijn. Dan kan de Kamer beoordelen of zo'n wetswijziging gewenst is.

De heer **Monasch** vroeg, dat sluit aan bij de vraag van de heer Jansen, naar de beschikbaarheid van goedkope woningen. Ik kan dat overigens ook schriftelijk met de Kamer delen. Bijna 24% van het sociale woningbezit valt onder de kwaliteitskortingsgrens. Dat zijn zo'n 560.000 woningen. Verder zit zo'n kleine 15% tussen de kwaliteitskortingsgrens en de aftoppingsgrens. Dat zijn bij elkaar zo'n 1,4 miljoen woningen. Als ik dat pakket als goedkope huurwoningen beschouw, dan is dat toch een aanmerkelijk deel van de voorraad.

De heer **Paulus Jansen** (SP): Dat mag zo zijn, maar mijn vraag had betrekking op het vrijkomende deel van de woningvoorraad. Om de Minister een klein beetje op gang te helpen, heb ik een gedetailleerder overzicht van het aanbod in Amsterdam. Er zijn 1,4 miljoen inwoners in de regio.

De **voorzitter**: Sorry, ik interrumppeer even. Dit is een uitbreiding van uw eigen termijn. Uw vraag was: kunt u aangeven hoeveel woningen er beschikbaar zijn op het moment dat ze vrijkomen. Dat was toch de vraag? Ik sta u niet toe om nog een keer een hele bijdrage voor te gaan lezen. Daar is een interruptie niet voor bedoeld.

De heer **Paulus Jansen** (SP): Ik denk dat die cijfers duidelijk maken hoe groot het probleem is. Vandaag zijn er in Amsterdam drie goedkope huurwoningen. Er zijn 1734 geliberaliseerde woningen en 15.354 koopwoningen.

De **voorzitter**: Wat is uw vraag?

De heer **Paulus Jansen** (SP): Staat dat volgens de Minister in verhouding tot de vraag? Met andere woorden: waar moeten die mensen met de lage inkomens – dat zijn er echt meer dan drie – in Amsterdam naartoe verhuizen als ze goedkoper willen gaan wonen?

Minister **Blok**: De heer Jansen heeft een aantal vragen gesteld. Dit is er een, maar hij noemde ook het voorbeeld van Utrecht, waar de SP zelf een onderzoek heeft gedaan naar de mate waarin liberalisatie werd toegepast. Eerder deze week heb ik al aangegeven dat het beeld dat in alle gevallen huurverhogingen van € 100, € 200 aan de orde zouden zijn, niet strookt met de feiten. Dat blijkt ook uit de onderzoeken. De heer Jansen vroeg of ik steekproeven van 100 wil doen. Ik denk dat deze voorbeelden al aangeven hoe gevaarlijk het is om steekproeven te doen. Overigens is de heer Jansen ingenieur, dus hij weet ook dat je niet op één plaats een steekproef uit de muur of een brug moet boren, maar dat je dat op verschillende plaatsen moet doen om een fatsoenlijk totaaloverzicht te krijgen.

De cijfers die vandaag op tafel liggen, laten de landelijke cijfers zien van de mate waarin gebruik wordt gemaakt van huurliberalisatie. Die laten zien dat niet in 100% van de gevallen 100% van de ruimte wordt gebruikt. Integendeel. Corporaties kiezen niet voor een harmonisatie tot 100%, maar voor een harmonisatie tot gemiddeld 82%. Dat blijft dus nog steeds ver onder de wettelijke ruimte. Corporaties kiezen er ook heel vaak voor –

ook wanneer ze woningverbetering toepassen, op grond waarvan ze de huur op zouden moeten trekken – om te wachten tot het moment dat de woning vrijkomt om die harmonisatie toe te passen. Dat is ook een verklaring voor het feit dat er dan vaak behoorlijke stappen worden gezet. Dat is dus eigenlijk een keerzijde van het sociale beleid. De maximale ruimte bij verbetering van de woning wordt niet direct toegepast op het moment dat er nog een huurder in zit. Pas op het moment dat die huurder vertrekt, wordt er wat meer ruimte gebruikt. Dit illustreert hoe zorgvuldig corporaties daar over het algemeen mee omgaan.

Bovendien weten we dat de huurharmonisatie minder wordt toegepast bij woningen met een lage huurprijs. Woningen met een feitelijke huurprijs van minder dan 65% van de maximale huurprijs, worden minder geliberaliseerd dan woningen met een hogere huur. Dat illustreert nog een keer hoezeer corporaties ernaar streven om juist die goedkope voorraad beschikbaar te houden. We weten verder dat 70% van de nieuw verhuurde woningen na harmonisatie nog steeds een huur heeft onder de aftoppingsgrens. Ten slotte gaat van de geharmoniseerde woningen maar 6% over de liberalisatiegrens heen. Terwijl er wettelijk dus veel meer mogelijkheden zijn om te harmoniseren of te liberaliseren, blijkt uit de cijfers over het eerste jaar waarin het nieuwe beleid van kracht is, dat verhuurders op een heel verantwoorde en fatsoenlijke manier omgaan met de wettelijke ruimte die ze geboden wordt.

De heer **Paulus Jansen** (SP): De Minister heeft gelijk dat je erg moet uitkijken met het doen van steekproeven. Daarom heb ik het complete woningaanbod van vandaag in Amsterdam genoemd. Dat zijn drie goedkope huurwoningen en 45 betaalbare. Daarboven ga je als huurder met huurtoeslag 60% zelf betalen. Dat betekent dat de mensen die van de Minister goedkoper moeten gaan wonen, omdat ze een te hoge woonquote hebben, met zijn allen moeten jagen op 48 woningen, terwijl er in de regio Amsterdam op dit moment 1734 geliberaliseerde woningen te huur zijn en er 15.354 koopwoningen zijn. Dan hoef je toch niet te hebben doorgeleerd om te snappen dat hier de verhouding compleet zoek is?

Minister **Blok**: Nu gebruikt de heer Jansen de stand van één dag in één gemeente, om daaraan conclusies te verbinden over ...

De heer **Paulus Jansen** (SP): Dat is wel de grootste regio van Nederland.

Minister **Blok**: Ja, op één dag in een heel jaar. Daaraan verbindt de heer Jansen conclusies over de hele beschikbaarheid van woonruimte in Nederland. Wij hebben meerdere rapporten voor ons liggen van onderzoeksinstellingen, maar ook van belangenorganisaties die kritisch zijn op mijn beleid. We hebben meerdere rapporten liggen die een keurig landelijk beeld geven. Wij zullen nog vaak dit soort rapporten met elkaar bespreken. Dat vind ik ook van belang. Maar die laten toch echt een meer doorwrocht, statistisch meer verantwoord beeld zien dan het beeld van één dag kijken op de website van de grootste stad van het land. Ik gaf net cijfermatig aan dat ik geen enkele reden heb om aan te nemen dat woningcorporaties op een onverantwoorde manier omgaan met de wettelijke ruimte die ze hebben. Daarnaast maken corporaties afspraken met gemeenten. We willen die bevoegdheden voor gemeenten wettelijk nog sterker gaan maken. Maar corporaties maken al afspraken met gemeenten, zeker in Amsterdam, over de mate waarin er überhaupt gebruik gemaakt wordt van de mogelijkheid tot harmonisatie en liberalisatie.

Dit wat betreft het onderwerp wonen en lasten. Ik ga nu over naar de andere onderwerpen; het blokje overig. De heer Fritsma vroeg naar de uitspraak van de rechter over de salarissen van corporatiedirecteuren. De rechter heeft geoordeeld dat de regeling die ik heb opgesteld te streng is.

In een rechtstaat houdt de Minister zich aan uitspraken van de rechter. Ik ga dus een nieuwe regeling maken. Ik vind het wel van belang dat in de corporatiesector de salarissen passen bij het werken voor de publieke sector. Ik zal dus met spoed een nieuwe regeling maken, die ook voldoet aan de eisen van de rechter.

De heer **Fritsma** (PVV): Dit is inderdaad een belangrijk punt. Die corporatiebestuurders die echt tonnen verdienen, ver boven de balkenendenorm, moeten wel worden aangepakt. Nu zegt de Minister: door die rechterlijke uitspraak kan ik dat niet doen. Dat is jammer. Hoe gaat die nieuwe regeling er uitzien? Moeten we nu nog langer wachten totdat die salarissen naar beneden kunnen? Moeten we dat over nog meer jaren uitsmeren? Wat wordt precies de verandering? De rechter doet natuurlijk een uitspraak op grond van de wetgeving. Kunnen we die wetgeving dan niet veranderen, zodat het toch mogelijk is om die veelverdieners aan te pakken?

De **voorzitter**: Voor de volledigheid merk ik op dat gisteren bij de regeling van werkzaamheden door de Kamer een brief is gevraagd aan de Minister waarin hij hierop in zal gaan.

Minister **Blok**: De voorzitter heeft gelijk, maar het lijkt me gezien de actualiteit, toch goed dat ik op de vraag van de heer Fritsma inga. Ik wil wel eerst iets corrigeren. De rechter heeft niet gezegd dat de Minister, ik dus, niet mag ingrijpen in de salarissen. Het moet alleen op een andere manier. Dat zal ik zo snel mogelijk doen. Ik zal daar in de brief wat meer duidelijkheid over geven. Maar de heer Fritsma kan zich hopelijk voorstellen dat de volgende regeling wel rechterbestendig moet zijn en dat ik dus niet nu even uit het hoofd de wijzigingen aan kan geven. Hij kan er wel van op aan dat ik hier haast mee heb.

De heer Fritsma vroeg daarnaast of de wet strenger kan. Dat kan en dat gaat ook gebeuren, want de Wet normering topinkomens zal nog verder aangescherpt worden. Maar natuurlijk kan ik een regeling op grond van de nieuwe, strengere wet pas toepassen wanneer die strengere wet ook door de Kamer is aangenomen.

De heer Fritsma vroeg verder naar de begrenzing van de huurstijging tot het woningwaarderingstelsel. Ik meen dat wij daar volgende week nog een vervolgoverleg over hebben. Het lijkt mij dan ook goed om daar op dat moment verder op in te gaan.

De heer Verhoeven gaf terecht aan dat in Nederland een relatief groot aandeel sociale huurwoningen is, maar een zeer klein aandeel huurwoningen in de vrije sector. Een al helemaal klein deel van de huurwoningen bevindt zich net boven de liberalisatiegrens. Dat hangt ook met elkaar samen, omdat het zeker voor commerciële partijen moeilijk is om te investeren in huurwoningen net boven de liberalisatiegrens. In feite is er namelijk een groot kwalitatief vergelijkbaar aanbod van woningcorporaties tegen huren onder de liberalisatiegrens. Ook ik wil de totstandkoming van het middensegment stimuleren. Ik weet overigens dat een groot deel van de Kamer mij daarin steunt.

Daartoe nemen wij een groot aantal maatregelen. De Kamer is op de hoogte van de afspraak die ik met Aedes over de taakafbakening van woningcorporaties heb gemaakt. Die taakafbakening is juist ook gericht op het creëren van een gelijk speelveld met commerciële aanbieders. Dat heeft weer tot doel dat die meer middeldure huurwoningen gaan bouwen. Ik heb zelf uitgebreid contact met beleggers. Ik ben recentelijk ook naar een internationale vastgoedbeurs gegaan om uit te leggen wat het nieuwe Nederlandse huurbeleid inhoudt. Langs verschillende kanten hoor ik dat er interesse is. Ik hoop de Kamer binnenkort te kunnen rapporteren over de bevindingen van de heer Kroes. Die is op verzoek van de heer Monasch specifiek gaan kijken naar de grote rol van pensioenfondsen, maar breder

ook naar de rol van beleggers in het algemeen, in het vrije huursegment. Kortom, de heer Verhoeven en ik delen dezelfde ambitie, maar volgens mij hebben wij deels al de maatregelen genomen die daarvoor helpen. Binnenkort kom ik met wetgeving naar de Kamer om de mogelijkheden voor het middenhuursegment verder te bevorderen.

Mevrouw Visser vroeg of ik in het volgende Woononderzoek wil ingaan op de onderhoudslasten van kopers. Ik wil in ieder geval proberen om in het volgende Woononderzoek te laten zien hoe hoog die onderhoudskosten gemiddeld zijn.

De heer Monasch vroeg over welke periode de huurverhogingen in de verschillende rapporten zijn meegenomen, omdat de verhuurderheffing in de ramingen ook niet eindeloos oploopt. De wet die nu in de Kamer voorligt, bevat een percentage tot 2017. In de kabinetsramingen gaan we ervan uit dat de heffing ook in de toekomst blijft staan en nog een stukje oploopt. In een democratie kan ieder nieuw kabinet natuurlijk zelf beslissen welke belastingen of uitgaven al dan niet worden gecontinueerd, maar in diezelfde democratie zal ook ieder kabinet in zijn langetermijnramingen zijn eigen beleid opnemen. Dat doet ook dit kabinet.

In veel onderzoeken die nu voorliggen, bijvoorbeeld die van het OTB en RIGO, worden de maximale huurstijgingen ook na 2017 doorgetrokken. In de brieven in reactie op die onderzoeken heb ik vaak aangegeven dat dit een dappere aanname is. Het Centraal Fonds Volkshuisvesting gaat namelijk uit van een veel voorzichtiger aanname over de langetermijn-doorwerking van de huurverhogingen. Dat is reden temeer om bij de bespreking van onderzoeken heel goed te bekijken welke aannames gehanteerd worden – ik kijk daarbij ook naar de heer Jansen – bijvoorbeeld wat betreft huurverhoging en de mate waarin geliberaliseerd wordt. Ik verwijs daarbij naar het onderzoek van de regio Haaglanden, die wat betreft liberalisatie 100% als uitgangspunt heeft genomen. Dat strookt echter niet met de praktijk.

De heer Jansen vroeg of ik steekproeven op het niveau van huishoudens wil doen. Ik lever sowieso iedere drie jaar het Woononderzoek. Dat levert ook op huishoudensniveau, niet in een kleine steekproef maar in een representatieve steekproef, precies de dingen die de heer Jansen vraagt. Daartoe behoort ook een vraag zoals mevrouw Visser stelde: kunt u ook informatie over de onderhoudslasten van kopers leveren? Die onderzoeken doe ik. Politiek gezien verschil ik vaak van mening met de heer Jansen, maar niet over het belang van de cijfers die onder het beleid moeten liggen.

De heer **Paulus Jansen** (SP): Ik heb in dit geval speciaal gevraagd om het op het niveau van huishoudens te bekijken omdat de stelling van de Minister steeds is geweest: huishoudens met een laag inkomen die in een duur huis wonen, hebben vrijheid. Zij kiezen er zelf voor om in een duur huis te wonen, maar zij kunnen ook goedkoper gaan wonen. Ik vraag de Minister daarom om een steekproef te houden onder 100 huurders met een woonquote van 40% of 50%. Die zijn representatief te vinden uit het bestand van corporatiewoningen. Trek een straal van 10 km om de woning van die mensen en bekijk welke meer betaalbare woningen er op dit moment zijn en waar die mensen naartoe kunnen verhuizen. Dat zou een buitengewoon goede onderbouwing zijn van het standpunt van de Minister dat het kan. Ik ben daar bijzonder benieuwd naar.

Minister **Blok**: Ik kom de heer Jansen altijd graag tegemoet als dat mogelijk is. Ik heb net in antwoord op een vraag van de heer Monasch «macro» aangegeven dat de voorraad betaalbare huurwoningen zeer aanzienlijk is. Als het niet uit het Woononderzoek blijkt, ben ik best bereid om de volgende vraag te beantwoorden. Het gaat er niet zozeer om hoeveel van die woningen er «macro» zijn – dat hebben wij namelijk wel

in beeld – maar of er bij de «dure scheefwoners» massaal een verhuizens leeft of dat het dure scheefwonen overeenstemt met een eigen wens. Als ik dat onderzoek redelijkerwijs kan uitvoeren, dan ben ik daar graag toe bereid.

De **voorzitter**: Die toezegging staat genoteerd.

Minister **Blok**: De heer Monasch vroeg of ik het weer mogelijk kan maken om het uitbetalen van huurtoeslag via de verhuurder of de corporatie te laten lopen. In het kader van fraudebestrijding is vorig jaar in het Belastingplan geregeld dat toeslagen in het algemeen nog maar op één bankrekening worden uitbetaald, die dan ook op naam moet staan van de toelagerechtigde. Op zich is het mogelijk om daar uitzonderingen op te maken voor speciale doelgroepen. Er is een algemene uitzondering voor mensen die in de schuldhulpverlening zitten. Daaronder vallen ook mensen die een woning van een corporatie huren. Het is mogelijk om een vergelijkbare constructie als de huidige in de toekomst voor woningcorporaties te hanteren. Daarover is ook uitgebreid gesproken met Aedes, maar Aedes heeft alles afwegend gezegd dit niet wenselijk, te bewerkelijk, te vinden. In dit geval geldt wel: it takes two to tango. Ik ben altijd graag bereid om met Aedes om tafel te gaan zitten. Zoals de heer Monasch weet, leidt dit vaak ook nog tot goede resultaten. In dit geval, waarin wij de zaak expliciet besproken hebben, hebben wij echter moeten constateren dat het tot niets leidt. Daarom zie ik geen aanleiding om de discussie nog een keer te starten, ook wetend dat de groep mensen voor wie het het meest knelt, namelijk voor mensen met schuldhulpverlening, langs een andere route al geholpen wordt.

De **voorzitter**: We maken even een kort rondje om te inventariseren of bepaalde vragen nog niet beantwoord zijn.

Mevrouw **Visser** (VVD): De Minister refereerde aan de Ombudsman en zei dat er al nieuws over op de site zou staan. Ik heb gezocht, maar ik kan het in ieder geval niet vinden. Misschien kan de Minister daarop ingaan.

Minister **Blok**: Ik dacht dat de informatie al openbaar was, maar ik hoor net van mijn ambtenaren dat dit nog niet zo is, anders dan dat ik het bij dezen heb verteld.

De **voorzitter**: Wij zullen dat in spanning afwachten.

Mevrouw **Visser** (VVD): De Minister sprak over een aantal gevallen, maar misschien kan hij dat nader preciseren. Dat zal hij in zijn brief toelichten, maar ik hoop er iets meer gevoel bij te krijgen. De heer Verhoeven, de heer Monasch en ikzelf hebben gevraagd naar het opvragen van gegevens door verhuurders van geliberaliseerd bezit. In het laatste nieuwsbericht op de site van de Ombudsman wordt hieraan gerefereerd. Wellicht heb ik het helemaal gemist, maar de heer Verhoeven kon ook niet zo snel achterhalen of de Minister daar in zijn beantwoording al op is ingegaan. Wil hij dat nog doen?

Minister **Blok**: Wat was precies de vraag?

Mevrouw **Visser** (VVD): De vraag was of diverse verhuurders inkomensgegevens hebben opgevraagd van geliberaliseerde woningen. Daar was de wetgeving niet voor bedoeld. Kan de Minister daar nader op ingaan? Deze gevallen zijn ook bij de Ombudsman gemeld. Het antwoord op die vraag heb ik volgens mij gemist.

Minister **Blok**: Het oordeel van de Ombudsman gaat inderdaad specifiek over die categorie. Mijn reactie daarop was dat ik beide aanbevelingen van de Ombudsman, die ik pas net heb gekregen, serieus ga onderzoeken en de uitkomst daarvan met de Kamer zal delen. De eerste aanbeveling is om te bekijken of wij huurders kunnen informeren over het feit dat hun inkomensgegevens zijn opgevraagd. De tweede aanbeveling van de Ombudsman is dat niet de huurder naar het College bescherming persoonsgegevens hoeft te stappen, maar dat de Belastingdienst dit op zich neemt.

Mevrouw **Visser** (VVD): Geldt dit generiek, voor iedereen, of alleen maar voor deze specifieke doelgroep?

Minister **Blok**: De aanbeveling ging over de groep mensen met een huur boven de liberalisatiegrens, waarvoor desondanks inkomensgegevens zijn aangevraagd.

De **voorzitter**: Ik constateer dat er geen vragen zijn blijven liggen. Wij gaan verder met de tweede termijn van de Kamer. Ik verzoek mijn collega's om hun inbreng tot twee minuten te beperken. We zitten redelijk ruim in de tijd, maar direct na dit overleg volgt een hoorzitting met veel gasten van buiten. Het is netjes om daar ruim op tijd te arriveren.

De heer **Paulus Jansen** (SP): Voorzitter. Ik dank de Minister voor zijn beantwoording. Ik was in eerste termijn vergeten om het pleidooi van de heer Monasch te steunen om het mogelijk te houden om huurtoeslag via de corporatie uit te betalen. De SP is daar ook altijd groot voorstander van geweest. Misschien is er nu net een Kamermeerderheid voor. In het verleden gebeurde het in het algemeen en toen werd het huurmatiging genoemd. Dat is een buitengewoon goed systeem om te voorkomen dat er sluipenderwijs schulden worden opgebouwd. Het is oliedom om dat niet meer te doen, want het kost straks een veelvoud aan belastinggeld om alle schuldsaneringen weer recht te trekken.

Ik kom op de discussie over armoede onder huurders en kopers, ook om de heer Verhoeven te gerieven. De SP-fractie is uiteraard altijd geïnteresseerd in de ontwikkeling van armoede. Het percentage is van invloed op het type beleid dat je nodig hebt. Een klein percentage kan opgelost worden met het bieden van maatwerk, zoals een wethouder in Den Bosch voorstelde. Dat lijkt mij voor 28% echter niet meer te doen. Dan heb je meer structurele maatregelen nodig. Ik zeg het volgende tegen de heer Verhoeven. Stel dat 3, 4 of 5% van de eigenwoningbezitters in de problemen zit. Ik kan me heel goed voorstellen dat het mensen betreft die een klein huisje in Groningen geërfd hebben en die in de WW of de bijstand zitten. Dan moeten wij bekijken of wij ook daar iets aan kunnen doen, bijvoorbeeld door die mensen aan een betaalbare huurwoning te helpen. Dat is de achtergrond van mijn vraag.

De heer **Verhoeven** (D66): Ik vroeg ernaar omdat ik hoop dat de heer Jansen niet een vergelijking wil maken tussen het percentage huurders onder de armoedegrens en het percentage woningbezitters onder de armoedegrens, om daar een bepaalde conclusie uit te trekken. Het is namelijk heel logisch dat dit percentage bij huizenbezitters lager is, zoals het ook logisch is dat bijvoorbeeld het percentage mensen met een restschuld onder de huizenbezitters weer veel hoger is dan onder huurders. Huurders hebben immers geen restschuld. Zoals de heer Jansen het nu zegt, kan ik mij voorstellen dat hij die informatie wil hebben omdat hij zich zorgen maakt over de categorie kopers onder de armoedegrens. Als hij die informatie echter wil gebruiken om aan te tonen dat er oneerlijkheid bestaat tussen kopers en huurders, dan zou ik dat een heel rare vergelijking vinden. Waar wil de heer Jansen heen?

De heer **Paulus Jansen** (SP): Ik wil naar voren, altijd.

De heer **Verhoeven** (D66): Nu vooruit, zou ik zeggen.

De heer **Paulus Jansen** (SP): Ik zet mij in voor zowel huurders als kopers die in de problemen zitten. Uiteraard wil ik ook zuinig omgaan met belastinggeld. In een tijd dat het Rijk heel krap bij kas zit, vind ik het nog steeds onbegrijpelijk dat we generiek 1,2 miljard euro extra uittrekken voor eigenwoningbezitters. Het betreft dus niet arme mensen maar iedereen. Er wordt 1,7 miljard euro extra opgehaald bij de huurders, van wie al 28% aan de bedelstaf zit. Dat vind ik onlogisch. Nogmaals, ook mensen met een eigen woning die in de problemen zitten, hebben de volle aandacht van de SP.

Ik heb veel waardering voor de Minister omdat hij steekproefsgewijs, op individueel niveau, wil bekijken wat de switchruimte is voor huurders met een te laag inkomen en een te duur huis. Wil de Minister wel de onderzoeksopzet naar de Kamer sturen, om te voorkomen dat daarover misverstanden ontstaan? Misschien kunnen wij in onderling overleg tot een mooie formulering komen. Dan hebben wij elkaar op dit punt gevonden.

De heer **Fritsma** (PVV): Voorzitter. Ook ik dank de Minister voor de antwoorden die hij heeft gegeven. Ik wil even stilstaan bij het volgende. De Minister ging gelukkig in op de actualiteit, de rechterlijke uitspraak van gisteren. Dat maakt echter ook meteen dat zijn opmerking dat iedereen in deze tijden van economische crisis de broekriem moet aanhalen, niet meer klopt. Bestuurders van corporaties kunnen namelijk doorgaan met graaien. De Minister had een regeling bedacht waarmee pas ver in de toekomst kon worden begonnen met de afbouw van exorbitante salarissen, en dat ook nog eens in kleine stapjes. Zelfs dat blijkt echter niet haalbaar te zijn door de genoemde rechterlijke uitspraak. Daarom doe ik de volgende oproep: waarom vecht de Minister die rechterlijke uitspraak niet aan? Ik weet niet precies in welke fase van de rechtsgang we zijn beland, maar volgens mij is er gewoon beroep mogelijk of in ieder geval hoger beroep. De Minister kan zich toch niet gewonnen geven en deze bestuurders door laten graaien? Ik doe daarom een klemmende oproep om die rechterlijke uitspraak aan te vechten. Dat moet in ieder geval geprobeerd worden. Dat vind ik een belangrijk punt en ik krijg daar dan ook graag een helder antwoord op.

Verder herhaal ik dat de PVV-fractie, zoals bekend, de maatregelen uit het woonakkoord niet steunt. Die maatregelen hebben ook geen steun in de samenleving. Kopers zijn ontevreden over de aantasting van de hypotheekrenteaf trek. Huurders zijn ontevreden over de huurverhoging. Corporaties zijn ontevreden omdat ze niet meer kunnen investeren. En ga zo maar door. De PVV-fractie hoopt daarom dat de vijf partijen van het woonakkoord het licht toch nog eens zullen zien en de plannen ongedaan maken.

De heer **Verhoeven** (D66): Voorzitter. Ik denk heel anders over het woonakkoord dan de heer Fritsma. De huizenprijzen zijn nog niet op het niveau waar ze moeten zijn, maar het aantal verkopen stijgt en het vertrouwen onder starters op de woningmarkt stijgt. Aedes heeft een overeenkomst gesloten met de Minister ter acceptatie van de verhuurderheffing en de wijze waarop die wordt opgelegd. Allerlei partijen in het veld die jarenlang hebben gezegd dat men niet aan de hypotheekrenteaf trek en het huurbeleid mocht komen, hebben gezegd: we moeten vooruit. De woningmarkt begint zich langzaam weer te zetten en wordt misschien wel weer een lichtpuntje in de toekomst van onze Nederlandse economie, wie weet. Er zit dus wat licht tussen de opvatting van de heer Fritsma en die van mij, al bestaat altijd de mogelijkheid dat de heer

Fritsma zich op een gegeven moment aansluit bij de partijen van het woonakkoord. Ik hoor hem zeggen dat die kans gering is. Dat is jammer. Ik dank de Minister voor zijn beantwoording. Ik ben er blij mee dat de PvdA en de SP helder hebben gezegd dat scheefwonen een zelfstandig probleem is dat moet worden aangepakt en dat de huurverhoging niet alleen bedoeld is om de heffing binnen te halen. Ik ben blij met de antwoorden van de Minister over de uitvoeringsproblemen, met name wat betreft geliberaliseerde verhuurders die ook nog inkomensgegevens ophalen. Daar vroeg mevrouw Visser net nog even goed op door.

Het lijkt me ook fijn dat privacy en de boetebevoegdheid van het College in de wet worden opgenomen en geregeld.

Wij hebben het over het percentage huurders en huizenbezitters onder de armoedegrens gehad. Ik ben daar zeer benieuwd naar. Het lijkt me nog wel goed om iets tegen de heer Jansen te zeggen. Hij strooit altijd heel goed, maar ook heel selectief met cijfers. Daardoor ontstaat misschien een verkeerd beeld bij bepaalde mensen. Het is goed om dat even recht te zetten. Afgelopen maandag hebben we bijvoorbeeld gesproken over het teruggeven van heel veel geld via de inperking van de hypotheekrenteaftrek. Wij hebben erover gesproken om de opbrengst daarvan terug te sluizen naar alle mensen, dus ook huurders in de tweede en de derde schijf die nu helemaal niet minder hypotheekrenteaftrek krijgen. Op die manier profiteren de huurders van de kopers. Dat is ook weer een mooie manier om het gat tussen huur en koop kleiner te maken, waardoor er een eerlijkere woningmarkt komt voor mensen in zowel huur- als koopwoningen. Dat is sociaal en toch ook liberaal, sociaalliberaal is een goede combinatie.

De **voorzitter**: Mijnheer Verhoeven, voordat uw bevlogenheid geen grenzen meer kent, merk ik op dat u al ruim door uw twee minuten spreektijd bent. Kunt u afronden?

De heer **Verhoeven** (D66): Ik rond af. Ik ben blij met de opmerking van de Minister over het stimuleren van het middensegment in de huursector en de acties langs de lijn van het antwoord op vragen van de heer Monasch tijdens het mondelinge vragenuur.

Mevrouw **Visser** (VVD): Voorzitter. Ik dank de Minister voor zijn toezegging, specifiek wat betreft onderhoudslasten voor eigenwoningbezitters. Dubbeltellingen moeten worden voorkomen, maar ook dat alleen maar wordt gekeken naar een hypothecaire lening die daarvoor is afgesloten. Het is breder en moet zichtbaarder worden, juist in de vergelijking met woonquota, om te voorkomen dat er selectief wordt geshopt in een vergelijking tussen eigenwoningbezitters en huurders. Het verbaast mij altijd dat wordt gedaan alsof dit twee wereldvreemde doelgroepen zijn, waartoe geen arme of juist rijke mensen behoren. In relatie tot de toelichting op de uitvoering van de inkomensafhankelijke huurverhoging verzoek ik de Minister het volgende. Hij geeft terecht aan dat het het eerste jaar is en dat er waardering is voor alle betrokken partijen, ook van ons, dat men erin geslaagd is om de uitvoering zo snel op orde te krijgen en het op een adequate manier uit te voeren. Natuurlijk zijn er altijd verbeterpunten. Gelet op de verschillen qua uitvoering tussen corporaties en commerciële verhuurders wil ik de Minister graag vragen om de commerciële verhuurders nadrukkelijk te vragen of zij in de evaluatie iets specifiek een aantal punten naar voren kunnen brengen. In de evaluatie lees je dat het wel gevraagd is, maar in een daadwerkelijke evaluatie kun je er iets meer vragen over stellen, ook met name om de verschillen tussen beide doelgroepen te kunnen verklaren. Misschien zijn een aantal zaken heel goed te verklaren, maar daar moeten wij nu nog naar gissen. Ik hoop dat wij ons kunnen voorbereiden op de toekomst, om

daarop in te gaan. Graag krijg ik hierop een nadere toelichting van de Minister.

Ik heb een vraag naar aanleiding van een toezegging over de huurtoeslag en de uitbetaling daarvan. Naar aanleiding van een brief die wij daarover hebben gehad, met name een brief vanuit Amsterdam, wil ik als liberaal heel graag meegeven dat mensen altijd een eigen verantwoordelijkheid hebben. In de brief wordt echter de suggestie gewekt dat mensen die in de bijstand zitten niet financieel zelfredzaam zijn. Natuurlijk geldt iets anders voor mensen die in een schuldsaneringsregime zitten, maar laten we mensen niet wegzetten in hokken en zeggen dat je niet financieel zelfredzaam bent zodra je in de bijstand zit en niet zelfstandig huurtoeslag op je eigen rekening kunt ontvangen. Als dat de lijn wordt, zal de VVD die absoluut niet steunen.

Voorzitter: Jansen

De heer **Monasch** (PvdA): Voorzitter. Ik dank de Minister voor zijn beantwoording, maar zeker voor zijn toezegging om een brief te sturen over de mogelijkheden tot een wetswijziging om tijdelijke huurverlaging te laten volgen door een terugkeer naar het oude niveau. Ik ben ook blij dat D66 het scheefwonen tijdens deze kabinetsperiode integraal wil aanpakken, niet alleen de huur- maar ook de koopmarkt. Wij kunnen dus samen optrekken. Die maatregelen waren er in de vorige periode niet. De heer Verhoeven sprak zijn blijdschap uit over de aanpak van scheefwonen en dat wilde ik even in een breder perspectief plaatsen.

De heer **Verhoeven** (D66): D66 was de eerste partij die het durfde om de hypotheekrenteaftrek ter discussie te stellen. Dat is echt een omissie in de geschiedenis. D66 was de eerste partij die dat punt durfde te maken, met electorale gevolgen. Dat heeft onze partij pijn gedaan en electorale gevolgen gehad. Andere partijen durfden dat niet, maar wij wel. Nu is het echter een feit geworden. Het is niet goed om te zeggen dat wij nu op het laatst nog snel even aansluiten bij de afbouw van de hypotheekrenteaftrek. Dat is namelijk niet het geval.

De **voorzitter**: Dit lijkt me een mooi punt voor de fact finder van nrc.next.

De heer **Monasch** (PvdA): Dat was mijn punt ook niet. Wij hebben altijd gezegd, ook tijdens de vorige periode: laten wij de woningmarkt integraal aanpakken. In de vorige periode ging het echter alleen maar over huurwoningen maar niet over koopwoningen. Wij zijn het zeer eens met de PVV dat de maatregel voor het aanpakken van topinkomens bij corporaties opnieuw moet worden ingevoerd. Ik wijs wel even op de reden voor de rechterlijke uitspraak, namelijk dat de maatregel volledig gebaseerd was op de schaal van een corporatie. Het gaf dus een perverse prikkel – en dat is een zorg van meerderen – bijvoorbeeld zodat kleinere corporaties die gingen fuseren, toch nog een corporatiedirecteur konden aanstellen. Je kunt je bedenkingen hebben bij die perverse prikkel. Ik spreek mijn volledige steun uit voor het zo snel mogelijk beperken van topinkomens, maar kijk ook naar de perverse prikkels waar al bij verschillende corporaties sprake van was. Ik hecht eraan om het volgende duidelijk te maken, omdat wij voor het volgende AO waarschijnlijk weer allerlei rapporten krijgen van lobbyorganisaties. Ik was laatst in Ede. Daar hebben corporaties het huurbeleid tot in 2028 doorgerekend, en de betaalbaarheid van een sociale huurwoning ligt dan ongeveer bij een villa van vijf ton en dan is er geen enkele corporatiewoning meer onder de liberalisatiegrens. De woonakkoordpartijen hebben hun steun uitgesproken tot 2017, de regeerakkoordpartijen tot 2019. In eerste instantie is er een inkomensafhankelijke aanpak van scheefwonen. Daarna volgt de huursombenadering om de wildgroei van

huurharmonisatie te kunnen aanpakken, zodat je ook bestaande gevallen kunt laten meebetalen in de vorm van huurverhoging. Gelet op het moment van de realisatie van de verhuurderheffing, in 2019, zeg ik tegen iedereen die nog eens met een rapport komt en nu meeluistert: u hoeft niet te wachten omdat er nu een politiek akkoord is en te denken dat de huurstijgingen daarna worden doorgetrokken. De Minister zegt ook dat het te zijner tijd aan de orde komt, maar daar houdt het mee op. Dan wordt namelijk het maximum bereikt. Dat is misschien goed om op te merken voor aanstaande rapporten, want dan kunnen wij goed vergelijken.

De Minister zegt terecht: it takes two to tango.

Mevrouw **Visser** (VVD): Wij waren eerst toeschouwers van de discussie over geschiedschrijving tussen PvdA en D66. Goed dat wij nu ook al richting 2019 een toelichting krijgen op het verkiezingsprogramma van de PvdA. Wij zijn blij met de duidelijkheid van de PvdA. Zij zet nu al haar verkiezingsprogramma uiteen, zodat alle mensen daarnaar kunnen luisteren.

De **voorzitter**: Dat is meer een constatering.

De heer **Monasch** (PvdA): Ik heb geen enkele haast met het verkiezingsprogramma, want zoals men weet zijn de verkiezingen voor de Tweede Kamer pas over drieënhalf jaar. Ik zie wel dat er allerlei rapporten verschijnen, met allerlei aannames die worden doorgerekend. Er dreigen daardoor heel lastige discussies te ontstaan en daarom adviseer ik alle bureaus die hun geld verdienen met dit soort doorrekeningen om uit te gaan van wat in de politiek is afgesproken. Dat is wel zo handig in de vergelijking.

Ik begrijp dat er helaas geen overeenkomst is gesloten over het toerekenen van huurtoeslag direct naar de corporaties. De Minister zegt: it takes two to tango. Ik hoor van Aedes dat de opstelling van de Belastingdienst ook een rol speelt; er zijn heel veel complicaties. Ik begrijp ook dat de Staatssecretaris van Financiën er, als verantwoordelijke voor de Belastingdienst, bij betrokken is. Ik benadruk dat die mogelijkheid alsnog moet worden onderzocht. Ik heb in dit AO niet de tijd om er uitvoerig op in te gaan, maar het spijt ons buitengewoon zeer. In aanvulling op wat de heer Jansen zei, lijkt het ons namelijk de best begaanbare weg.

Voorzitter: Monasch

Minister **Blok**: Voorzitter. Ik begin met de laatste vraag van de heer Monasch, omdat dit ook de eerste vraag van de heer Jansen was. Ik heb geen signalen ontvangen dat Aedes tot een ander inzicht is gekomen. Daarom zie ik geen mogelijkheid om de Kamer een ander antwoord te geven. Als de Kamer een ander signaal heeft gekregen, dan hoor ik dit ongetwijfeld nog. Zolang ik echter geen ander signaal heb, is het niet reëel om te suggereren dat ik alsnog de route van het uitbetalen van huurtoeslag via de woningcorporaties kan opgaan. Ik ben het overigens wel met mevrouw Visser eens dat wij niet de stelling moeten hanteren dat iedereen met een uitkering niet voor zichzelf zou kunnen zorgen. De groep waar wij ons volgens mij terecht het meeste zorgen over maken, namelijk mensen in de schuldsanering, valt gelukkig wel onder de regeling in kwestie.

De heer Jansen vroeg of wij cijfermatig kunnen aangeven hoeveel huiseigenaren onder de armoedegrens leven. Wij kunnen uit het Woononderzoek inderdaad opmaken welke inkomenscategorieën – we kunnen daar dus specifiek een lage inkomensgrens uithalen – er onder huiseigenaren zijn. Ik ben graag bereid om die informatie met de Kamer te delen. Ik speculeer als ik zeg dat het best een aanzienlijke groep zal zijn,

omdat bijvoorbeeld onder zelfstandigen mensen met sterk wisselende inkomens zitten. Er zijn ook huiseigenaren die van zuurverdiend spaargeld leven omdat zij een laag inkomen hebben. Het precieze percentage zal ik echter met de Kamer delen.

Ik ben evenzeer bereid om met de Kamer te delen op welke manier ik ga onderzoeken hoe groot de verhuishwens is bij mensen met een laag inkomen die in een relatief dure huurwoning wonen. Daar moeten wij ongetwijfeld uitkomen.

De heer **Fritsma** vroeg waarom ik niet in hoger beroep ga tegen de genoemde rechterlijke uitspraak. De rechter heeft niet gezegd dat ik geen normen mag opleggen aan de inkomens van corporatiedirecteuren. Hij heeft alleen gezegd dat de norm die ik nu hanteer, de omvang van de corporatie en het aantal woningen, te beperkt is. Ik heb de ambitie, volgens mij net als de heer Fritsma, om wel degelijk zo snel mogelijk inkomens te reguleren. Het lijkt mij sneller en doeltreffender om binnen deze uitspraak met een nieuwe regeling te komen dan elkaar nog een keer met advocaten te bestoken. Het is dus een heel pragmatische keuze.

De heer **Fritsma** (PVV): Deze rechterlijke uitspraak is niet leuk, want de inkomensbeperking loopt vertraging op. Volgens de huidige regeling wordt pas over een paar jaar begonnen met het verlagen van de inkomens en dat ook nog eens in kleine stapjes. Dat wordt geweld aangedaan door de rechterlijke uitspraak. De Minister zegt dat hij binnen de kaders van de rechterlijke uitspraak een nieuw model wil maken. Met alle respect, maar dat is niet de juiste reactie. De juiste reactie moet zijn dat de Minister de mogelijkheid aangrijpt om de uitspraak aan te vechten, al was het alleen maar om huurders een signaal te geven dat niet alleen zij moeten bloeden maar dat ook de corporatiebestuurders geld moeten inleveren. Dat is de enige juiste reactie.

De **voorzitter**: Wat is uw vraag?

De heer **Fritsma** (PVV): Grijpt de Minister de mogelijkheid aan om die rechterlijke uitspraak aan te vechten? Hij heeft daartoe ook een morele plicht naar huurders toe. Als de Minister het niet doet, vraag ik de Kamer om een uitspraak te doen. De Minister moet namelijk in ieder geval proberen om de rechterlijke uitspraak aan te grijpen.

De **voorzitter**: De vraag is duidelijk, mijnheer Fritsma. U hebt die meer dan voldoende toegelicht.

Minister **Blok**: De heer Fritsma en ik zijn het met elkaar eens – volgens mij geldt dit voor de hele Kamer – dat de salarissen van corporatiedirecteuren gereguleerd moeten worden, zodat ze passen bij het publieke karakter van een woningcorporatie. Wij moeten dat gemeenschappelijke doel zo snel mogelijk bereiken door niet nog eens een juridische procedure in te gaan maar door, rekening houdend met de uitspraak van de rechter, snel met een ander voorstel te komen. Als het ons om het effect gaat en niet om symbolen, dan moeten wij volgens mij voor het snelste effect kiezen. De heer Fritsma beëindigde zijn betoog met de opmerking dat hij hoopt dat de woonakkoordpartijen het licht zien. Daarop deelde de heer Verhoeven mee dat hij het licht al heeft gezien. In dat kader werd mij gevraagd of de Belastingdienst voldoende helpdeskcapaciteit gaat aanbieden. Dat zal inderdaad het geval zijn bij de volgende ronde van inkomensafhankelijke huurverhogingen. Het contact verloopt altijd eerst via e-mail, omdat je daarmee een belangrijk deel kunt afvangen. Naar aanleiding van die e-mail kan een verhuurder of een belastingplichtige wel aangeven, telefonisch contact te willen.

De heer **Verhoeven** (D66): Aan de ene kant is het een detail, maar aan de andere kant is dit een heel wezenlijke vraag. Iedereen weet namelijk hoe prettig het is, als je echt een bepaald nijpend probleem hebt dat een deel van je inkomen, je kosten of lasten betreft, om even te kunnen bellen. Je kunt die mogelijkheid getrapt aanbieden, bijvoorbeeld via een e-mail, waarin dit heel klein of heel groot of heel duidelijk staat. Ik verzoek om ervoor te zorgen dat de Belastingdienst doet wat nodig is zodat het gros van de mensen de mogelijkheid heeft om even te bellen met de Belastingdienst. Het moet dus niet een soort weggestopte optie zijn die alleen in het alleruiterste geval te vinden is. Het moet dé manier zijn om het contact met de Belastingdienst over een bepaald onderdeel af te ronden.

Minister **Blok**: Ik moet even nadenken over «het gros van de mensen». Volgens mij delen de heer Verhoeven en ik de opvatting dat de overheid zo efficiënt mogelijk moet werken. Alles wat je dus op een moderne, elektronische manier met elkaar kunt delen, moet je op die manier doen. Daarbij past dat telefonisch contact een tweedelijnsvoorziening is. Dat past volgens mij zeker bij het feit dat verhuurders die de verhuurderheffing moeten opbrengen, en daarover vragen kunnen hebben voor de Belastingdienst, over het algemeen professionele partijen zijn. Mocht het volgen van de moderne, elektronische werkwijze niet tot resultaat leiden, dan ben ik het volstrekt met de heer Verhoeven eens dat er een mogelijkheid tot telefonisch contact moet bestaan. Daarop heeft mijn toezegging ook betrekking dat wij ervoor zullen zorgen dat die mogelijkheid op dat moment reëel is. Ik hoop eigenlijk – daarom stond ik even stil bij de term «het gros» – dat wij het gros via de elektronische weg tevreden kunnen stellen.

De heer **Verhoeven** (D66): We weten allemaal dat digitalisering een manier is om dingen makkelijker te maken. Daardoor kreeg je op een gegeven moment je stukken niet per post toegestuurd, maar per e-mail en moest je ze zelf uitprinten. Dat is dus geen modernisering, maar het verschuiven van een probleem naar iemand anders. Dat is heel iets anders. Dat patroon wil ik in dit geval voorkomen. Wij moeten dan niet zeggen dat digitalisering modernisering is, omdat het in feite op anonimisering neerkomt en mensen het gevoel krijgen dat zij niet echt geholpen zijn. Als de Belastingdienst echter een klein stapje extra zet, heb ik er vertrouwen in dat huurders die het echt nodig hebben daadwerkelijk even de telefoon kunnen pakken. Daar gaat het om.

Minister **Blok**: Volgens mij delen wij die doelstelling. Ik heb tot doel dat wij, als wij elkaar over een jaar weer treffen voor de evaluatie, met elkaar kunnen concluderen dat de bevindingen op alle onderdelen, dus ook op dit onderdeel, beter zijn.

Mevrouw Visser vroeg om bij de volgende evaluatie specifiek in te gaan op de verschillen tussen woningcorporaties en commerciële verhuurders wat betreft het gebruikmaken van de mogelijkheden tot inkomensafhankelijke huurverhoging. Dat zal ik doen. Overigens doe ik dat nu ook in de vorm van het overleg dat ik met commerciële verhuurders heb. Ik heb daar natuurlijk met enige verbazing deze vraag op tafel gelegd. Je zou namelijk verwachten dat commerciële verhuurders als eerste gebruikmaken van de mogelijkheid tot huurverhoging. Binnenkort ben ik aanwezig op het congres van vastgoedbelang, de organisatie van de wat kleinere commerciële verhuurders. Daar zal ik die vraag ook op tafel leggen. Ik weet dat daar allang de wens bestaat om de huren te kunnen verhogen. Als de wetgever dan die mogelijkheid biedt, wordt daar echter relatief weinig gebruik van gemaakt. Om een lang verhaal kort te maken: ja, ik zal daar meer duidelijkheid over trachten te krijgen.

De heer Monasch vroeg in eerste termijn of ik inzicht kan geven in de extra huurinkomsten per inkomenscategorie. Ik zou die vraag nog

beantwoorden. Dat blijkt inderdaad te kunnen. Ik zal de Kamer die gegevens schriftelijk doen toekomen.

Ik ben het met de heer Monasch eens dat het doortrekken van huurscenario's of heffingsscenario's over periodes van vijftien jaar zo veel aannames omvat dat die inderdaad naar gewenste inkomens kunnen worden geleid. Voor deze kabinetsperiode hebben wij met de woonakkoordpartijen en de coalitiepartijen ook voor de eerste jaren daarna een duidelijke richting ingezet. Ik hoop hiermee ook de in tweede termijn gestelde vragen te hebben beantwoord.

De **voorzitter**: Ik kijk even naar mijn collega's en constateer dat dit het geval is. Ik zet nu even mijn leesbril op, want dit is een AO van prettige toezeggingen – waarvoor dank – maar ik moet die wel even samenvatten:

- De bevindingen van de Nationale ombudsman zijn vandaag aan de orde geweest en die zullen op de website worden gepubliceerd. Daarbij wordt ook duidelijk ingegaan op het feit dat voor woningen in de geliberaliseerde huursector inkomensgegevens zijn opgevraagd. Dat is echter niet de bedoeling. Er wordt ook ingegaan op de punten die het College bescherming persoonsgegevens over privacy heeft gemaakt;
- De Kamer wordt geïnformeerd over de verlichting van administratieve lasten voor de huurcommissie;
- De Kamer zal geïnformeerd worden over de brief met de mogelijkheden over tijdelijke huurverlaging. De huur kan na korte of iets minder korte tijd weer op het oude niveau terechtkomen. Daar wordt een aparte brief over gestuurd;
- De Minister zal de Kamer informeren over de bevindingen van de heer Kroes over de rol van pensioenfondsen en beleggers in de vrije huursector. Ik zeg erbij dat dit eventueel de sociale huursector kan betreffen;
- In het volgende Woononderzoek wordt inzicht gegeven in de onderhoudslasten van kopers. Daarnaast zal worden ingegaan op de vraag over dure scheefheid; mensen die in een te dure woning zitten. Er zal ook worden ingegaan op het percentage huiseigenaren dat onder de armoedegrens leeft.

Minister **Blok**: Het betreft huiseigenaren die onder specifieke inkomensgrenzen leven, want de armoedegrens kan ik niet uit Woononderzoek halen.

De **voorzitter**: Prima. Tot slot van deze lange lijst:

- De Kamer zal per inkomenscategorie, zoals vermeld in de tabel op bladzijde 9 van het rapport van Companen, worden geïnformeerd over de extra inkomsten als gevolg van het huurbeleid.

Mevrouw **Visser** (VVD): Hoe zit het met het opnemen van de onderhoudslasten in het Woononderzoek?

De **voorzitter**: Die zijn genoemd.

Mevrouw **Visser** (VVD): Oké, sorry.

De heer **Paulus Jansen** (SP): Wij hebben behoefte aan VAO.

De **voorzitter**: Wij zullen het verzoek van de SP tot het houden van een VAO doorgeleiden.

Met die conclusie bedank ik de Minister en zijn staf voor de aanwezigheid in Kamer, de beantwoording én de toezeggingen. Ik dank ook alle aanwezigen. Ik hoop velen van u om 16.00 uur te zien bij de hoorzitting in deze Kamer over de wijkenaanpak.

Sluiting: 15.22 uur.