

Dertigledendebat Besluit huurprijzen

Aan de orde is het **dertigledendebat** over **opschorting van het Besluit huurprijzen woonruimte/aanpassen WWS omdat een wetswijziging noodzakelijk is**.

□

Mevrouw **Karabulut** (SP):

Voorzitter. Een nieuw jaar, een nieuwe ronde met nieuwe kansen voor deze minister. Ik ben blij dat wij in ieder geval weer een actieve minister van Wonen hebben. Ik hoop van ganser harte dat deze minister het nieuwe linkse CDA-hart warm zal laten kloppen. Maar daar hoort de maatregel waarover wij het vandaag hebben in ieder geval niet bij, zo kan ik direct zeggen. Wij hebben het over de verhoging van de huren tot wel € 125 via aanpassing van het woningwaarderingsstelsel. De SP is daartegen omdat het de segregatie vergroot en geen spat bijdraagt aan het oplossen van het woningtekort. Maar de coalitie wel; daarom stond in het regeerakkoord dat het zou moeten worden aangepast, gekoppeld aan de woz-waarde. Dus de huren zouden alleen op de gewilde locaties omhoog moeten.

Voormalig minister Donner kwam in april vorig jaar met een ontwerpbesluit tot wijziging. Daarin stelde hij voor om dat in heel Nederland te doen. Daarmee was natuurlijk niemand het eens, maar er was één belangrijk punt. Het belangrijkste argument van de minister om zich niet aan de oorspronkelijke afspraak te houden, was dat koppeling aan de woz-waarde wetswijzigingen vereiste. In de beantwoording van schriftelijke vragen maar ook in het debat heeft hij dat bevestigd. Dat zou te lang duren.

Maar wat schetste onze verbazing? Een paar maanden later stuurde de minister een aangepast voorstel met de nieuwe gebiedsindeling en een koppeling aan de woz-waarde, ofwel, de gewildheid van een locatie, en de aankondiging dat die in werking zou treden. Een kleine aanpassing was dat. Je naam veranderen van Donner in Spies en zeggen dat het geen verschil uitmaakt, laat dat in dit geval maar geen waarheid worden.

Alle bezwaren en argumenten waren als sneeuw voor de zon vergeten en een debat voor inwerkingtreding van dit besluit werd helaas geblokkeerd door de coalitie. Maar de vraag die nu voorligt, is wat er tussen mei en oktober 2011 is veranderd waardoor er nu opeens geen aanpassing van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte en de Wet WOZ meer nodig was. Heeft de toenmalige minister aan powerplay gedaan en de Kamer misschien onjuist geïnformeerd, zo vraag ik deze minister. Ik ben geen jurist maar over de vraag of er voldoende wettelijke grondslag is om dit te doen bestaat in ieder geval grote twijfel bij heel veel juristen. De kortgedingrechter heeft inmiddels gezegd: het kan wel, maar dat heeft ook te maken met het feit dat wij ons niet willen mengen in politieke besluiten, maar nu loopt wel een bodemprocedure. Het is een fundamenteel andere uitvoering van de prijs- en de kwaliteitsbepaling van sociale huurwoningen. Ik zou de minister willen vragen dit besluit in te trekken of op te schorten totdat de rechter uitspraak heeft gedaan, want die bodemprocedure loopt nog.

Het kabinet heeft altijd gezegd dat deze maatregelen zittende huurders niet raken. Nu hebben wij voorbeel-

den dat zittende huurders wel degelijk worden geraakt die meer betalen dan de maximale huur omdat zij via de Huurcommissie huurverlaging kunnen afdwingen. Omdat het puntenstelsel is gewijzigd, krijgen zij nu minder. Klopt dit en is de minister bereid om dit aan te passen?

□

De heer **Van Bochove** (CDA):

Voorzitter. Is voor het aanpassen van het WWS wetswijziging noodzakelijk? Die discussie loopt al geruime tijd en is in deze Kamer al meerdere keren besproken. Inmiddels heeft ook de rechter in eerste aanleg zich daarover uitgesproken. Het gaat in dit debat niet over de inhoudelijke kant maar slechts over de procedurele kant.

Ik moet vaststellen dat de minister van Binnenlandse Zaken in tweede instantie tot de conclusie is gekomen dat wetswijziging niet noodzakelijk was, op basis van naar ik mag aannemen een zorgvuldige afweging en weging van alle regelgeving op het departement. Ik vraag de minister om dat ook te bevestigen.

Vervolgens is het voorstel naar de Raad van State gegaan. Ook de Raad van State heeft over de procedurele kant geen opmerkingen gemaakt en daar geen kanttekeningen bij geplaatst. Ik zei al dat de rechter dit in eerste aanleg ook niet heeft gedaan. De zaak is momenteel onder de rechter, want er loopt op dit ogenblik een bodemprocedure. We moeten de uitkomst daarvan afwachten, maar dit feit op zich is voor de CDA-fractie geen aanleiding om het kabinet te vragen de betreffende maatregel op te schorten. Wel sluit ik aan bij de vraag van mevrouw Karabulut of het inderdaad zo is dat corporaties de betreffende maatregel ook ten aanzien van zittende huurders nemen. Ook ik heb daar namelijk een eerste signaal van ontvangen. Dat lijkt mij wel in strijd met de regelgeving. Sterker nog, ik denk dat het gewoon in strijd is met de regelgeving. Dat moet worden voorkomen.

□

De heer **Monasch** (PvdA):

Voorzitter. In 140 gemeenten mogen verhuurders vanaf 1 oktober jongstleden tot een maximum van 25 extra punten toekennen aan de waarde van een woning. Dat klinkt een beetje technisch en abstract, maar het betekent gewoon dat verhuurders voor een woning tot € 120 per maand extra huur kunnen vragen aan de verpleegster, de politieagent of de onderwijzer die in de woning komt. Er is echter niets veranderd aan de woning behalve dat het kabinet graag € 120 via de woningcorporaties naar de staatskas ziet gaan.

Het besluit is nu opeens per Algemene Maatregel van Bestuur genomen, en niet via een regulier wetgevingstraject, zoals verschillende partijen hebben bepleit. De haast om het in te voeren heeft kennelijk tot juridische Houdini-acts geleid. Deze maatregel is een verhuisboete en het zoveelste voorbeeld van maatregelen van het kabinet om het leven van huurders zo zuur mogelijk te maken. Soms denk ik dat het kabinet het liefste van huurders af wil.

Mijn eerste vraag aan de minister is: wie gaat er in deze markt nog verhuizen? Het is al moeilijk op de koopmarkt, maar door deze maatregel in 140 gemeenten zullen de meeste mensen, zo zij niet gedwongen zijn om te verhuizen, afzien van verhuizen. Elke verbetering zal immers leiden tot een hogere huur. Een huurder zal rondkijken in zijn nieuwe huis en zien dat dit even groot is als zijn vori-

ge huis, maar dat hij € 100 meer betaalt. Het betreft politieagenten, onderwijzers en verpleegsters. Zij kunnen niet meer uit hun woning naar een betere woning, want daarvan is de huur ook met € 120 omhooggegaan. Hoe kijkt de nieuwe minister hiertegen aan? Graag hoor ik haar mening of zij met velen in dit huis en hierbuiten het een ondeugdelijke weg vindt om hier af te zien van de koninklijke weg, namelijk de gewone wetgevingsprocedure, en te kiezen voor een AMvB. Wij hopen dat de minister op dit punt wil inzien, omdat zij ook verantwoordelijk is voor de woningmarkt, dat het niet alleen juridisch niet klopt, maar ook politiek niet. De verhuurmarkt in 140 gemeenten in het land raakt namelijk op slot door dit beleid.

Tot slot heb ik twee concrete vragen. Ten eerste is deze maatregel gebaseerd op de bepaling van de WOZ-waarde van woningen. Kopers mogen wel in beroep gaan tegen de bepaling van de WOZ-waarde, maar huurders mogen dat niet. Dat is weer zo'n voorbeeld. Het is een terugkerend liedje; kopers worden beschermd – dat gun ik ze overigens van harte – maar de minister moet dat recht dan ook aan huurders geven. Waarom mogen huurders niet in beroep gaan tegen de WOZ-waardebepaling van de woning waar ze nu opeens € 120 per maand meer huur voor moeten betalen?

Ten tweede hebben ook de PvdA-fractie berichten bereikt dat deze maatregel nu ook wordt toegepast op zittende huurders. Kent de minister die berichten? Zo ja, wat doet zij eraan?

□

De heer **Verhoeven** (D66):

Voorzitter. D66 wil een integrale hervorming van de woningmarkt. Het kabinet doet niets aan de koopmarkt, maar neemt wel een aantal maatregelen op de huurmarkt. Hoeveel dit beleid in de ogen van D66 eenzijdig is, wil mijn partij wel dat de huurmarkt in beweging komt. Dat betekent dat veel meer mensen de werkelijke waarde van hun woning moeten gaan betalen. Natuurlijk vinden wij ook dat er voor iedereen een passende woning moet zijn, maar met 2,4 miljoen sociale huurwoningen is de sociale sector groter dan feitelijk nodig. Die is zelfs zo groot dat veel mensen een lagere huur betalen dan zij kunnen betalen. Daarom vindt D66 het op zich wel goed dat het kabinet aan de slag gaat met de herwaardering van huurwoningen. Dit doet het door woningen in schaarstegebieden afhankelijk van de WOZ-waarde maximaal 25 punten meer te geven, overeenkomend met een maximale huurstijging van € 123, en de woningen in de COROP-gebieden maximaal 15 punten meer te geven, overeenkomend met een maximale huurstijging van € 73. Dit geldt alleen voor de nieuwe gevallen.

D66 heeft eerder twee zorgpunten geuit. Het eerste is dat het voorstel heel grofmazig uitgaat van tien COROP-gebieden en dus niet ingaat op de specifieke gebieden van schaarste. Die komen namelijk geografisch gezien lang niet altijd overeen. Het tweede zorgpunt is dat de zittende bewoners worden ontmoedigd om door te schuiven. Wij hebben dat altijd een "verhuisboete" genoemd. De heer Monasch sprak dat woord zojuist ook al uit. Dit blijft wat ons betreft nog steeds een probleem. Dit alles ten spijt is het voorstel gewoon ingegaan op 1 oktober 2011, via een AMvB. Daarmee gaat dit debat eigenlijk niet meer over de inhoud of over het opschorten van het besluit, maar ik wil het debat wel gebruiken om nog twee punten onder de aandacht van de minister te brengen.

Het eerste punt betreft de bezwaarprocedures ten aanzien van de WOZ-waarde. Die waarde wordt relevant voor de huurprijs. Wij hebben signalen ontvangen, waaronder een brief van de Woonbond, dat huurders geen bezwaar kunnen maken tegen de WOZ-waarde. In een eerdere versie van het voorstel was de procedurelast juist een van de praktische redenen van de Tweede Kamer om de oude versie, waarin alles er 25 punten bij kreeg, af te wijzen. Kan de minister toelichten hoe dit nu precies geregeld wordt? Als huurders geen bezwaar kunnen maken, is de minister dan bereid om dit alsnog goed te gaan regelen?

Mijn tweede punt betreft de meting, de monitoring van dit beleid. In eerdere debatten hebben wij steeds gezegd dat dit funest uitpakt voor de doorstroming op de huurmarkt, omdat het alleen voor nieuwe gevallen geldt. Het is dus een verhuisboete. Voor zittende huurders verandert er niets, of in ieder geval heel weinig. Door de huidige aanpak geldt de regeling alleen voor nieuwe gevallen, want pas als mensen verhuizen kan de huur worden aangepast. Dit zorgt voor een prikkel voor mensen om juist niet te verhuizen. Is de minister bereid om de effecten van de maatregel juist op het gebied van de doorstroming te evalueren en de Kamer daarvan op de hoogte te stellen? De vorige minister heeft namelijk steeds gezegd: ik weet het niet; we moeten het maar gewoon gaan doen. Dan ben ik heel benieuwd wat eruit komt.

□

Mevrouw **De Boer** (VVD):

Voorzitter. We hebben het inhoudelijke debat over dit onderwerp al gevoerd. Dit onderwerp maakt deel uit van het regeerakkoord omdat het deels gaat over de aanpak van het scheefwonen in de gebieden waar dat het hardst nodig is en de prijzen het verst uiteenlopen. Ik begrijp dat een aantal collega's dit moment toch aangrijpt om een inhoudelijk debat te voeren, maar eigenlijk gaat het om de vraag of dit via een AMvB of een wetswijziging geregeld moet worden. Wij zijn van mening dat het per AMvB kan, want de Raad van State heeft een blanco verslag uitgebracht en het ministerie heeft er goed naar gekeken. Wij kunnen dus akkoord gaan met het voorliggende voorstel.

□

De heer **Lucassen** (PVV):

Voorzitter. In het regeer- en gedoogakkoord zijn een aantal maatregelen opgenomen die betrekking hebben op de huurmarkt. De aanpassing van huren in gewilde gebieden is er één van. Dit valt dan ook onder de afspraken die wij met de VVD en het CDA hebben gemaakt. Voor de VVD geldt: afspraak is afspraak. Over de inhoud en de uitvoering van de maatregel hebben we al een debat gevoerd. Uiteraard verschillen de meningen daarover. We hebben er echter al uitgebreid over van gedachten gewisseld. Dit debat gaat dan ook niet over de maatregel of de inhoud zelf, maar meer over de manier waarop het plan in regeling is vertaald en de vraag of dat in de vorm van een wetswijziging moest gebeuren. Het is getuige het blanco verslag in ieder geval duidelijk dat de Raad van State geen bezwaren ziet in de manier waarop het nu in regeling is omgezet. Het is ook duidelijk dat de rechter er in eerste aanleg geen bezwaar in zag. Dat leidt ertoe dat ook de PVV de noodzaak van het terugdraaien van dit besluit niet ziet. Wel horen we graag het oordeel van de minister over de geluiden dat de regeling betrekking zou kunnen

Lucassen

hebben op zittende huurders die in uitzonderlijke gevallen bezwaar maken tegen de hoogte van de huurprijs. Ik krijg daar graag een reactie van de minister op.

De vergadering wordt van 15.32 uur tot 15.37 uur geschorst.



Minister Spies:

Voorzitter. Ik dank de leden van de Kamer voor hun inbreng in de eerste termijn. Het is voor mij een wat wonderlijk entree in dit vakgebied. Ik vind het namelijk bijzonder dat er een dertigledendebat plaatsvindt over een wet die inmiddels per 1 oktober van het vorig jaar in werking is getreden. In antwoord op de vragen van mevrouw Karabulut geef ik toe dat er inderdaad het een en ander veranderd is tussen mei en oktober. Mijn voorganger heeft een andere weg gekozen en gevonden om deze maatregel die in het regeerakkoord is overeengekomen, juridisch van een deugdelijke basis te voorzien, namelijk door aanpassing van het Besluit huurprijzen woonruimte. Daar is uitgebreid over gesproken in een algemeen overleg op 18 juni van vorig jaar gevolgd door een VAO op 29 juni. Na dat debat is er advies aan de Raad van State gevraagd. Dat advies was blanco. De kantonrechter heeft dit besluit ook inmiddels in stand gelaten. Ons is nog steeds niet bekend dat er een bodemprocedure loopt. Die is aangekondigd, maar van een dagvaarding of iets in die richting is ons tot op heden niets bekend.

In antwoord op enkele opmerkingen deel ik mee dat ons ook geen signalen bekend zijn van zittende huurders die hierdoor geraakt worden. Dat is namelijk uitdrukkelijk niet de bedoeling van deze maatregel. Als bij de leden der Kamer wel voorbeelden hiervan bekend zijn, houd ik mij van harte aanbevelen om daarvan kennis te nemen. Dat is namelijk uitdrukkelijk anders dan hetgeen met deze maatregel is beoogd. Mensen die hierdoor geraakt zouden worden, hebben het recht om dit aan de huurcommissie voor te leggen. Nogmaals, mij zijn geen voorbeelden bekend van zittende huurders die hierdoor geraakt worden. Als de leden der Kamer concrete voorbeelden hebben, neem ik daar graag kennis van om te bezien of wij iets kunnen ondernemen en wat wij daaraan kunnen doen.

Mevrouw Karabulut (SP):

Ik kom op het eerste punt van de minister, namelijk de juridische grondslag om deze maatregel per besluit te regelen. Ik vroeg wat er veranderd is. Voormalig minister Donner zei dat het achteraf gezien toch per besluit kon worden afgedaan. In zijn schriftelijke antwoorden en ook tijdens het debat heeft hij echter aangegeven dat het meewegen van de WOZ-waarde van de woning om de puntentelling aan te passen niet mogelijk is zonder de aanpassing van artikel 10, eerste lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte en de aanpassing van de Wet waardering onroerende zaken. Is dit een verkeerde uitspraak geweest van de voormalige minister? Heeft hij de Kamer verkeerd geïnformeerd?

Minister Spies:

Ik duid dit beslist niet in termen van "verkeerd geïnformeerd", zeker niet. Ik hoef maar te verwijzen naar bijvoorbeeld pagina 15 van het verslag van het algemeen overleg dat de Kamer in juni met voormalig minister Donner

heeft gehouden. Daarin geeft hij nadrukkelijk aan dat hij een andere weg heeft gevonden om de maatregel op een juridisch solide manier handen en voeten te geven. Hij heeft daarmee dus nadrukkelijk de weg gekozen en gevonden van het Besluit huurprijzen woonruimte. Dat is een deugdelijke juridische grondslag die ook getoetst is door het hoogste adviesorgaan dat wij hiervoor in ons land hebben. Ik prijs voormalig minister Donner dus eerder vanwege de vindingrijkheid en creativiteit waarmee hij deze weg heeft gevonden die mijns inziens de toets der kritiek meer dan kan doorstaan.

Mevrouw Karabulut (SP):

Ja, creatief is de heer Donner zeker. Ik krijg nog steeds geen uitleg waarom eerst gesteld werd dat er een wetswijziging nodig was, waarna het werd afgedaan met de opmerking dat een besluit voldoende is. Die bodemprocedure loopt naar mijn weten al. Als dit niet zo is, zal die heel snel komen. Ik vind het onwenselijk om zo'n groot besluit op deze manier af te doen. Is de minister dan in ieder geval bereid om dit besluit in te trekken totdat er een duidelijke uitspraak van de rechter is?

Minister Spies:

Daartoe ben ik niet bereid. Er ligt namelijk een duidelijk advies en er ligt een uitspraak van de rechter. Ik denk dat het verschil van inzicht tussen mevrouw Karabulut en ondergetekende inderdaad een politiek verschil van inzicht is. Mevrouw Karabulut drukt het ook op die manier uit. Ze vindt het ongewenst. Ze had daarvoor liever een wetswijziging gezien. Dat zijn allemaal argumenten die zij eerder met de heer Donner heeft gewisseld. Feit is dat gekozen is voor aanpassing van het Besluit huurprijzen woonruimte. Feit is ook dat dit een juridisch deugdelijke basis is om deze maatregel uit het regeerakkoord vorm te geven. Inhoudelijk, politiek, kun je daarover een verschil van inzicht hebben, maar ik denk niet dat het verschil van inzicht gevonden kan worden in de vraag of de basis hiervan niet deugdelijk is. Naar mijn stellige overtuiging is zij deugdelijk.

Mevrouw Karabulut (SP):

Nou goed. Dat wij politiek van mening verschillen over deze maatregel is inderdaad overduidelijk. Over de rest zullen wij zeker ook nog komen te spreken.

Ik heb nog een ander punt, over de stelling van het kabinet en de PVV dat zittende huurders niet geraakt zouden worden. De minister zegt dat zij daar nog steeds achter staat. Daar ben ik in ieder geval blij mee. Wij hebben voorbeelden, niet één maar een aantal, van met name zittende huurders die meer betalen dan de maximale huur. Die kunnen via de huurcommissie huurverlaging afdwingen. Sinds de puntentelling is gewijzigd – er zijn punten bij gekomen – hebben verschillende huurders minder huurverlaging gekregen dan zij vóór 1 oktober gekregen zouden hebben. Daarmee raakt deze wijziging direct de zittende huurders. Is de minister bereid om voor de zittende huurders de oude puntentelling te hanteren? Kan zijn ook op andere terreinen, zoals bij de WOZ-waarde, de beroeps- en bezwaarmogelijkheden, ervoor zorgen dat de zittende huurders niet geraakt worden?

Minister Spies:

Ik heb heel nadrukkelijk aangegeven dat deze maatregel zich richt op nieuwe gevallen en dus niet bedoeld is voor zittende huurders. Ik heb mevrouw Karabulut, de heer

Spies

Lucassen en de heer Van Bochove van harte uitgenodigd om mij concrete voorbeelden aan te reiken waaruit blijkt dat anders dan de bedoeling van deze maatregel is, zittende huurders toch geraakt zouden worden door deze maatregel.

Ik ga nu niet reageren op de vragen van mevrouw Karabulut. Ik wil namelijk eerst kennis kunnen nemen van die individuele gevallen, om ze op een goede manier te kunnen beoordelen. Mevrouw Karabulut beschikt over informatie die ik op dit moment niet heb. Ik wil dan ook recht doen aan die individuele gevallen en ze eerst zelf goed tegen het licht houden, voordat ik een zinnig antwoord op haar vragen kan geven.

Mevrouw Karabulut (SP):

Ik had op dit punt een motie voorbereid. Ik ben echter graag bereid om de minister die ruimte te geven. Wij zullen ook ons bekende gevallen aan de minister overhandigen via de voorzitter of iemand anders. Ik wil graag dat de minister daar op zeer korte termijn op reageert en daar met een oplossing voor komt. Zou dat binnen nu en twee weken kunnen?

De voorzitter:

Misschien kan de griffier een rondje doen en de knelpunten inventariseren, en er vervolgens voor zorgen dat de minister erover beschikt.

Minister Spies:

Ik ga bekijken wanneer ik de individuele gevallen aangerekt krijg. Daarna zal ik bekijken op welke termijn ik daarop kan reageren.

De heer Verhoeven (D66):

Ik vind het op zich hartstikke goed dat de minister allerlei individuele gevallen wil bestuderen, alhoewel er ook andere colleges in dit land zijn die individuele gevallen kunnen bestuderen. Hoeveel individuele gevallen verwacht de minister echter precies te krijgen? Eén of twee gevallen lijkt mij wat weinig om het wetgevings- en besluitvormingstraject te veranderen.

Minister Spies:

Ik heb al nadrukkelijk aangegeven dat huurders die denken dat zij door deze maatregel getroffen kunnen worden, vooral niet op deze minister moeten gaan zitten wachten, maar gewoon direct naar de huurcommissie kunnen stappen. Dat laat echter onverlet dat wij ook in algemene zin, als er aanleiding is om te veronderstellen dat deze maatregel die uitdrukkelijk niet bedoeld was om zittende huurders te raken, dat wel zou doen, moeten kijken wat wij kennelijk over het hoofd hebben gezien bij het introduceren van deze algemene maatregel.

De heer Verhoeven (D66):

Dat vind ik hartstikke goed van de minister. Er is een aantal voorbeelden. De Woonbond heeft drie concrete voorbeelden in een brief gezet. Ik weet niet of de minister die brief heeft.

Minister Spies:

Nee, die ken ik niet.

De heer Verhoeven (D66):

Ik kan proberen die dadelijk aan de minister te doen toekomen. Daarin staan drie concrete voorbeelden van zit-

tende huurders die geraakt worden. Wil de minister die voorbeelden lezen en op basis daarvan haar afweging maken of moeten er concrete individuele gevallen bij? Daar zoek ik nu naar. Je kunt op basis van argumentatie gaan nadenken, maar je kunt ook zeggen één of twee mensen in Nederland willen kennen die ermee te maken hebben. Dat vind ik wel een verschil.

Minister Spies:

Ik weet nog steeds niet waar wij het over hebben. Een aantal leden van de Kamer heeft nadrukkelijk aandacht gevraagd voor het feit dat zij de klacht krijgen van zittende huurders dat deze maatregel hen onbedoeld toch zou raken. Ik wil dus eerst graag zien welke individuele klachten er zijn en of die klachten te relateren zijn aan deze maatregel of niet.

De heer Verhoeven (D66):

Dat is helder. D66 krijgt ook heel veel klachten over dit kabinet en dat heeft ook nog niet tot veel veranderingen geleid. In die zin hoop ik dat de minister weet welke deur zij nu open zet.

Minister Spies:

De heer Verhoeven raakt een terecht punt. Ik sta echter wel voor de zorgvuldigheid van de maatregelen die wij hebben getroffen. Op het moment dat de maatregel een ander effect heeft dan wij hebben beoogd, moeten wij daar ook in algemene zin naar willen kijken. Ik verwacht dat er ook in de richting van deze minister nog wel klachten zullen komen die niet helemaal te herleiden zijn tot individuele maatregelen, zoals 25 extra punten in het woningwaarderingstelsel.

De heer Monasch vroeg of de maatregel is gekoppeld aan de WOZ-waarde. Ja, dat is die op een indirecte manier. Je komt tot een bepaalde vierkantemeterprijs. Als die meer is dan € 2900 per vierkante meter, dan zit daar aan de link naar de COROP-gebieden en de link naar de WOZ-waarde.

Huurders kunnen wel degelijk nog steeds bezwaar maken tegen de WOZ-waarde. De gemeente Den Haag stelt niet alleen de eigenaren van woningen, maar ook de huurders in kennis van de WOZ-waarde van de woning die zij huren. Er bestaat dus nog steeds een mogelijkheid, zo zeg ik in antwoord op vragen van de heer Verhoeven, dat huurders bezwaar maken tegen de WOZ-waarde.

De laatste vraag van de heer Verhoeven is hoe wij zien dat deze maatregel effect heeft. De Kamer ontvangt ieder jaar een onderzoek Feiten en achtergronden van het huurbeleid. Daarin worden alle ontwikkelingen gemonitord. De effecten van deze maatregel zullen ook in die feiten en achtergronden worden gerapporteerd. Dat gebeurt jaarlijks. De meetdatum is ergens in juli. In het najaar verschijnt dan het resultaat.

Mevrouw Karabulut (SP):

Nog even over de WOZ-waarde en de bezwaar- en beroepsmogelijkheden tegen de beschikking. De huurders kunnen nu wel de beschikking opvragen via de gemeente en daarin inzicht krijgen, maar bij een geschil bestaan er geen bezwaar- en beroepsmogelijkheden en heeft de huurcommissie niet de bevoegdheid om de beschikking te toetsen. Dat is natuurlijk wel noodzakelijk, want anders heb je wel inzicht maar ligt er geen uitspraak.

Spies

Minister **Spies**:

Maar we moeten geen appels en peren met elkaar vergelijken. De gemeente bepaalt de WOZ-waarde. Een huurder kan dus bij de gemeente bezwaar maken tegen de vastgestelde WOZ-waarde van de woning die hij of zij huurt. Dat is een ander traject dan het traject dat de huurcommissie doorloopt. Maar we moeten vooral niet willen gaan torren aan de verantwoordelijkheid en de bevoegdheid van gemeenten om de WOZ-waarde van woningen op hun grondgebied vast te stellen.

Mevrouw **Karabulut** (SP):

Nee, maar als die beschikking deel uitmaakt van een huurgeschil op basis waarvan bijvoorbeeld huurverlaging tot stand zou moeten komen na bestudering en toetsing door de huurcommissie, dan moet dat wel mogelijk zijn. Voorheen maakte de WOZ-waarde geen deel uit van het tot stand komen van de huurprijs. Nu is dat wel het geval. Je moet daarop dus ook kunnen toetsten.

Minister **Spies**:

Ik denk niet dat het aan de huurcommissie is om te toetsen of de gemeente de WOZ-waarde van woningen op de juiste manier heeft vastgesteld, want dan gaan we wel heel ingewikkelde constructies met elkaar uitwerken. Daar zou ik geen voorstander van zijn.

Mevrouw **Karabulut** (SP):

Moet de gemeente dan een uitspraak doen wanneer er sprake is van een huurgeschil?

Minister **Spies**:

Nee, zeker niet.

Mevrouw **Karabulut** (SP):

Of vervalt daarmee de hele bescherming en de manier waarop dat nu is georganiseerd?

Minister **Spies**:

Een huurder kan nu en kon ook al lang voordat deze maatregel werd getroffen, bezwaar maken tegen de WOZ-waarde van de woning die hij of zij huurt. Daarin is helemaal niets veranderd. Als je daar bezwaar tegen maakt, is het aan de gemeente en daaropvolgende instanties om te beoordelen of de WOZ-waarde terecht is vastgesteld. Dat is iets tussen de huurder en de gemeente. Een bezwaar, een geschil over de hoogte van de huur, kan de huurder aanhangig maken bij de huurcommissie. Die twee moeten we niet met elkaar gaan vermengen. Een bezwaar indienen tegen de WOZ-waarde kon al lang voor 1 oktober. We gaan een raar soepje koken als we die twee met elkaar mixen.

De heer **Verhoeven** (D66):

Wat de minister zegt, klopt volgens mij, maar het voorstel van het kabinet is de motor die de vermenging gaat veroorzaken. De minister schetst dat de twee procedures gescheiden zijn. Dat klopt, maar doordat je de WOZ gaat koppelen aan de huurhoogte in de schaarstegebieden en de stijging, zul je daar juist vermenging krijgen. Ik snap de vraag van mevrouw Karabulut dus wel.

Ik heb alleen een heel andere vraag, namelijk over de feiten en achtergronden. Je kunt op je slof ... Hoe zeg je dat? Ik hoor dat hier het woord "sloffen" wordt genoemd. Je kunt op je sloffen aanvoelen? Nee, het woord "klom-

pen" wordt geroepen vanaf de tribune. Excuus voorzitter. Je kunt op je klompen aanvoelen ...

Minister **Spies**:

Zelfs de publieke tribune helpt de heer Verhoeven.

De heer **Verhoeven** (D66):

Dat is niet ongebruikelijk als D66 aan het woord is.

Minister **Spies**:

Dat D66 hulp nodig heeft van de publieke tribune?

De heer **Verhoeven** (D66):

Nee, dat er veel instemming is van zowel de Kamerleden als de publieke tribune en vaak ook van de bewindspersoon en de Voorzitter van deze Kamer.

Maar je kunt op je klompen aanvoelen dat dit beleid tot stagnatie op de huurmarkt zal leiden, tot minder verplaatsingen in sociale huurhuizen. Als dat blijkt uit de feitelijke achtergronden, gaat de minister dan daadwerkelijk bekijken of dit wel een slimme aanpak is? Of stuurt zij dan elk jaar naar de Kamer een rapportje en zegt zij: wij gaan lekker door met dit beleid?

Minister **Spies**:

De huurmarkt zit ook nu al behoorlijk vast. Daar hoeven we elkaar geen sprookjes over te vertellen. Dat zijn feiten. Ik kan op dit moment niet voorspellen wat de effecten van deze maatregel zijn. Daar zullen we meer inzicht in krijgen op het moment dat we de feiten en achtergronden hebben. Maar deze maatregel is genomen en alle voor- en nadelen van deze maatregel zijn gewogen. Dat heeft de heer Verhoeven zelf in zijn inbreng in eerste termijn ook heel nadrukkelijk aangegeven. Er zit mogelijk een aantal nadelen aan deze maatregel. Dat neemt niet weg dat wij juist in schaarstegebieden ervoor kiezen om iets meer in de richting van een huur te gaan die in die schaarstegebieden daadwerkelijk gevraagd kan worden. Die voors en tegens liggen ten grondslag aan de uiteindelijke keuze om deze maatregel te nemen. Het is in het voordeel uitgevallen van de voordelen van de maatregel. Ik begrijp dat het ook voor uw fractie zo is. Ik zou niet ogenblikkelijk, vooruitlopend op de effecten die wij nog niet kennen, uitspraken willen doen over het al dan niet opnieuw tegen het licht houden van deze maatregel.

De heer **Verhoeven** (D66):

Dat vind ik goed. Uit dit antwoord van de minister schemert in ieder geval een ding door, namelijk dat er ook nadelen aan dit besluit zitten.

Minister **Spies**:

Kunnen zitten. Dat zullen wij zien als de effecten er zijn.

De heer **Verhoeven** (D66):

Er is al gesproken van een afweging die gemaakt is. Als een afweging gemaakt is, zijn er dingen aan twee kanten van de weegschaal. De minister heeft het uiteindelijk ook over nadelen gehad. Een van die nadelen is wat D66 betreft dat het alleen de nieuwe gevallen en de verhuisgevallen betreft en niet de zittende gevallen, waardoor je mensen juist een bonus geeft om te blijven zitten. Dan krijgen zij namelijk geen huurstijging. Die voorspelling doe ik op basis van logisch nadenken. Wij zullen volgend jaar zien hoe dat in de feiten terugkomt, maar dan ben ik

Spies

ook heel benieuwd wat de minister doet op het moment dat mijn voorspelling uitkomt. En dat was geen vraag.

Minister Spies:

De heer Verhoeven concludeerde al dat hij geen vraag had gesteld.

De voorzitter:

Ach, het leerproces gaat toch snel. Het is een steile leercurve, mijnheer Verhoeven.

De heer Verhoeven (D66):

Soms doen politici ook statements. Als zij die gemaakt hebben, is het wat hen betreft even klaar.

De voorzitter:

Ik leer iedere dag bij!

De heer Monasch (PvdA):

Gisteren hoorde ik de minister zeggen: het kabinet kan heel weinig doen aan de koopmarkt, dat is een kwestie van vertrouwen. Nu hebben wij het over de huurmarkt en nu gaat de minister willens en wetens maatregelen nemen waarvan iedereen weet dat ze een slot zetten op de huurmarkt. Nu verwijst zij opeens naar heel andere argumenten. Kan zij in ieder geval toegeven dat zij willens en wetens maatregelen neemt die de huurmarkt verder op slot zullen zetten?

Voorzitter: Heijnen



Minister Spies:

Dat zal ik niet. Het is bovendien onjuist dat, zoals de heer Monasch stelt, dit kabinet uitsluitend maatregelen neemt die gericht zijn op de huurmarkt. Ik hoef toch niet in herinnering te roepen: het verlagen van de overdrachtsbelasting, het verlengen van de hypotheekgarantie en het beperken van de duur van het aflossingsvrij zijn van nieuw af te sluiten hypotheek. Er zijn wel degelijk maatregelen door dit kabinet genomen die in het belang zijn van het vlottrekken van niet alleen de huurmarkt, maar ook de koopmarkt.

De heer Monasch (PvdA):

Dit is de spijker op de kop ons verwijt aan dit kabinet. U helpt de kopers en daar ben ik blij om. Het werkt alleen niet, maar ik steun de intentie. Maar de huurders worden aangepakt door u. Deze maatregel betekent € 120 extra per maand voor een nieuwe huurder. Zittende huurders worden niet aangepakt, dus zij zullen niet meer verhuizen. Het is een doekje voor het bloeden voor de PVV, maar zittende huurders die graag willen verhuizen, kunnen door dit kabinetsbeleid niet meer verhuizen omdat de huren van een nieuwe woning te hoog zijn. Dus u neemt stimuleringsmaatregelen, presentjes voor een koper, maar de huurder straft u op elk gebied.

Minister Spies:

Ik kan mij toch niet voorstellen dat de heer Monasch niet met mij van oordeel zou zijn dat wij in die gebieden waar uitdrukkelijk een heel grote vraag is, ook naar huurwoningen, iets van die grote vraag, die hoge marktwaarde van die huurwoningen tot uitdrukking mogen brengen in de huurprijzen. Nieuwe huurders kiezen willens en wetens,

wetend wat de huur voor die woning betekent, ervoor om dat huurcontract wel of niet af te sluiten.

De heer Monasch (PvdA):

Ik had even gehoopt met een nieuwe minister van CDA-huize dat de markt iets minder heilig zou zijn, maar ik begriep dat deze minister ook al achter de markt aan galopeert en dat zij een huurverhoging van € 120 per maand in deze markt acceptabel vindt. Dat is een buitengewoon teleurstellende constatering. Ik vraag de minister serieus op zoek te gaan naar mensen die willen verhuizen in die gebieden, maar dat niet meer kunnen omdat de huur van hun nieuwe woning veel te hoog is en omdat dit uitpakt als een verhuisboete.

Minister Spies:

Dit betoog is eerder door de heer Monasch gehouden. Hij gaat er als vanzelfsprekend van uit dat iedere corporatie of verhuurder ogenblikkelijk op die plekken waar dat mogelijk is de verhuisboete van € 120 daadwerkelijk in zal voeren. Ik constateer in ieder geval dat op dit moment de corporaties nog lang geen gebruikmaken van de mogelijkheden die de wet hun biedt om tot een maximale huur te komen. De heer Monasch poneert hier eigenlijk een veronderstelling als feit dat het dus overal € 120 wordt. Ik ben wat dat betreft voorzichtiger. Daarom wil ik eerst de effecten van die maatregel zien. In de gebieden waar de vraag ontzettend groot en het aanbod vrij gering is, vind ik dat corporaties terecht de mogelijkheid krijgen om een hogere huur te vragen voor woningen die buitengewoon gewild en geliefd zijn. Dan waag ik mij er maar niet aan te refereren aan het al zo platgetreden voorbeeld van sommige plekken in Amsterdam.

Mevrouw Karabulut (SP):

Het is wel degelijk zo dat de mooie plekjes, de gewilde gebieden, gereserveerd worden voor de rijken. In het kort geding zegt de landsadvocaat in antwoord op de vraag waarom het huidige stelsel ondoelmatig zou zijn, namelijk dat de rijkere huurders niet op een populaire locatie wonen omdat huurders met weinig geld daar de huizen bezet houden. Is de minister het daarmee eens?

Minister Spies:

Ik laat de opvatting van de landsadvocaat aan de landsadvocaat. Eerder en ook vandaag met mij, is meer dan uitgebreid met de Kamer gesproken over de inhoud van deze maatregel. Dat politieke oordelen in deze Kamer en tussen een deel van de Kamer en de minister verschillen, accepteer ik als een gegeven. Ik houd staande dat deze maatregel een juridisch degelijke basis heeft.

Hiermee ben ik aan het eind gekomen van mijn beantwoording in eerste termijn.

De voorzitter:

Ik zie dat mevrouw Karabulut nog behoefte heeft om een aanvullende opmerking te maken.

Mevrouw Karabulut (SP):

De landsadvocaat staat daar natuurlijk namens de Staat en namens de minister. De minister zegt dat we er geen politiek van moeten maken. Welnu, alles is politiek. Dit is een politiek besluit. Het is een politieke uitspraak dat rijkere huurders op dit moment niet op een populaire locatie kunnen wonen. En om dat wel mogelijk te maken, jaagt de minister de armen daar weg. Ik vind dat triest.

Spies

Ik ben het daar inderdaad politiek mee oneens. Het ging vandaag een beetje over de techniek, maar ik hoop van ganser harte dat die procedure gestart wordt en dat deze maatregel wordt teruggedraaid.

Minister Spies:

Wij jagen niemand weg. Deze maatregel heeft geen effect op zittende huurders.



Mevrouw Karabulut (SP):

Voorzitter. De minister eindigde haar eerste termijn met de opmerking dat deze maatregel geen gevolgen zou mogen hebben voor de zittende huurders. Wij hebben in het debat voorbeelden gewisseld waarbij zittende huurders wel degelijk geraakt worden door deze maatregel. Volgens mij zijn dat geen individuele voorbeelden die op zichzelf staan, maar duiden ze op een hiaat. De minister heeft zich daar gevoelig voor getoond maar ik wil toch nog een duidelijke uitspraak. Vandaar de volgende motie.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat zittende huurders bij een uitspraak van de huurcommissie tot huurverlaging wegens ernstige gebreken aan de woning of na vaststelling maximale huur, een financieel nadeel ondervinden door de nieuwe extra standaardpunten;

verzoekt de regering, de zittende huurders op basis van de puntentelling zoals die vastgesteld was voor 1 oktober 2011 huurprijsbescherming te bieden,

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter:

Deze motie is voorgesteld door de leden Karabulut en Voortman. Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund.

Zij krijgt nr. 179 (27926).



Mevrouw Karabulut (SP):

Voorzitter. Ik heb op nog een ander punt een vraag aan de minister. Dat betreft de bezwaar- en beroepsmogelijkheden en de WOZ-waarde. Uit een brief van het ministerie van Financiën blijkt dat de huurcommissie met ingang van 1 januari de WOZ-waarde op kan vragen. Die bevoegdheid ligt natuurlijk primair bij de verhuurder, maar de huurcommissie krijgt die ook, omdat dit kabinet ervoor heeft gekozen om de WOZ-waarde te betrekken bij het bepalen van de huurprijs. Volgens mij is echter een probleem dat de huurcommissie nu wel, terecht, de bevoegdheid heeft gekregen om die waardegegevens op te vragen, maar niet om die te toetsen. De huurders hebben geen bezwaar- en beroepsmogelijkheden om hiertegen bezwaar te maken. Ik wil hier graag duidelijkheid over van de minister.

De heer Van Bochove (CDA):

Ik begrijp niet helemaal wat mevrouw Karabulut precies vraagt. Wat bedoelt zij als zij zegt dat de huurcommissie moet kunnen toetsen? Moet de huurcommissie de rol van de gemeente gaan overdoen? Wat betekent toetsen in dit geval? Als de gemeente de WOZ-waarde heeft vastgesteld, is toch het enige wat de huurcommissie mag doen beoordelen of bij de huurverhoging terecht gebruik gemaakt is van een hogere WOZ-waarde? De huurcommissie is toch niet in het leven geroepen om nog weer separaat te gaan toetsen of die WOZ-waarde terecht is vastgesteld?

Mevrouw Karabulut (SP):

Nee, het gaat er natuurlijk om de situatie dat de WOZ-waarde een rol speelt in een huurgeschil en de opgevraagde gegevens betrokken zouden moeten worden in een uitspraak. Daar gaan mijn vragen over. Is het niet noodzakelijk dat de huurcommissie ook mogelijkheden krijgt om een eigen oordeel over de WOZ-waarde te velen wanneer die onderdeel uitmaakt van het huurgeschil?

De heer Van Bochove (CDA):

Met andere woorden, u wilt de huurcommissie de bevoegdheid geven om los van de normale wet- en regelgeving en de besluitvorming die wij hebben, een separate toets te laten uitvoeren of de WOZ-waarde wel op een correcte manier tot stand is gekomen. Daarmee geeft u de huurcommissie een positie die belangrijker is dan bijvoorbeeld de gemeenteraad op dit punt. Dat is toch een rare constructie?

Mevrouw Karabulut (SP):

Het is volgens mij geen rare constructie, aangezien – maar ik ben ook nog een beetje zoekende, zeg ik u heel eerlijk – de WOZ-waarde wordt betrokken bij de huurbepaling en daarmee ook bij de huurbescherming voor huurders. Dat komt door deze maatregel. Daar gaan mijn vragen over.

De heer Van Bochove (CDA):

Het enige wat de huurcommissie moet doen, is op basis van de vastgestelde WOZ-waarde van de woning beoordelen of de corporatie terecht op basis van die WOZ-waarde extra punten heeft toegekend. Daar is ze toe gerechtigd. Dat moet ze vooral doen en daar heeft ze de informatie voor nodig. U moet mij toch echt eens duidelijk maken in uw betoog wat de huurcommissie dan vervolgens zou moeten gaan doen om te kijken of de WOZ-waarde wel terecht tot stand gekomen is. Dat is niet de taak van de huurcommissie.

Mevrouw Karabulut (SP):

Ik kan mij voorstellen dat de huurcommissie toch kijkt of, als een bepaalde huur wordt gevraagd voor een hok van weet ik veel hoeveel vierkante meter of bij ernstige gebreken, de WOZ-beschikking wel terecht is afgegeven.

De voorzitter:

De heer Van Bochove heeft geen behoefte aan een tweede termijn. Dan is nu het woord aan de heer Monasch.

Monasch



De heer **Monasch** (PvdA):

Voorzitter. Het is een genoegen om u in deze rol het debat te mogen zien leiden. Dames en heren, de heer Van Heijnen is ook mijn mentor. Ik voel mij nu dus extra gespannen.

De minister zegt: wij jagen geen zittende huurders weg. Maar de minister jaagt wel toekomstige huurders weg. Bepaalde groepen mogen van de minister niet meer in bepaalde wijken wonen, want dat zijn de gouden plekjes. Dat is de uitwerking van haar beleid. Zij jaagt geen zittende huurders weg. Ik zal een mooi voorbeeld geven uit Amsterdam. Dat voorbeeld is uit het leven gegrepen. Beneden woont een oudere vrouw die graag naar de eerste verdieping wil, omdat zij zich niet veilig voelt op de begane grond. Boven woont een gezin met een autistische zoon. Ze willen graag ruilen. Dat betekent dat de huurovereenkomsten moeten worden opgebroken. En wat zegt de corporatie dan? Die zegt: sorry, € 120 erbij; die woning komt boven de liberalisatiegrens en daar gaan we nog meer huur bovenop doen. Als gevolg van het beleid van de minister krijgen die woningen meer punten. En vervolgens verhuist niemand meer. Je kunt dus wel zeggen dat het beleid geen invloed heeft op de zittende huurders, maar dat is wel degelijk het geval. De zittende huurders verhuizen niet meer. Vandaar die verhuisboete.

De heer **Van Bochove** (CDA):

Ik heb de volgende vragen en opmerkingen voor de heer Monasch. Ten eerste, de regeling is niet verplichtend. Het is aan de corporatie of zij de regeling wel of niet wil toepassen. Dat is mijn eerste opmerking. Ten tweede, de heer Monasch heeft een voorbeeld gebruikt. Verwacht hij van een sociale verhuurder het beleid dat hij net beschrijft of is hij met mij van mening dat je dit soort sociale verhuurders nadrukkelijk moet aanspreken op hun rol in de volkshuisvesting? Het voorbeeld van de heer Monasch is wat makkelijk. Ik denk dat je het moet omkeren. Laten we corporaties aanspreken op hun verantwoordelijkheid voor en rol in de sociale volkshuisvesting!

De heer **Monasch** (PvdA):

Voorzitter. U was niet aanwezig bij het vorige debat over de bevolkingsdaling. Toen hoorde ik dit hartstochtelijke pleidooi om corporaties eventueel aan te spreken noch van de minister noch van de heer Monasch. Dat moest allemaal heel algemeen. Ik ga graag mee op dit punt. Dat zal ik ook doen. Maar diezelfde corporaties moeten in totaal ook 750 mln. opbrengen. Dat is de bezuiniging die hun is opgelegd. Linksom of rechtsom zal het geld opgebracht moeten worden.

De heer **Van Bochove** (CDA):

Ik discussieer graag met de heer Monasch, maar dan moet hij geen appels met peren vergelijken. In het vorige debat hadden wij een heel ander voorbeeld naar aanleiding van een heel andere situatie. Daarbij wilde de heer Monasch zelfs besluiten van de minister ten aanzien van individuele corporaties uitlokken. Daar gaat het niet om. Het gaat mij er net zoals in het vorige debat om, corporaties in algemene zin aan te spreken op hun verantwoordelijkheid. Het zijn sociale huisvesters. In het voorbeeld van de heer Monasch moet de corporatie gewoon voor een praktische oplossing zorgen. Daarvoor zijn ze in het leven

geroepen. Dat zouden we misschien nog eens samen met hen moeten bediscussiëren.

De heer **Monasch** (PvdA):

Ik proef hier een prachtige gezamenlijke sociale agenda die ik graag samen met de heer Van Bochove en de woningcorporaties naar voren wil brengen.

De minister spreekt steeds over marktwerking. Daarop wordt nu al voortdurend getamboerd door de nieuwe minister. En dan moet de woningcorporatie opeens geen marktwerking toepassen. Het is wel van tweeën een. Of het is een sociale partij. Laten we er dan ook zo over praten. Maar dan moeten we niet opeens allerlei marktprincipes toepassen op het moment dat ons dat uitkomt, omdat zij extra geld moeten verdienen voor het kabinet.

De minister zei ook in haar marktbenadering: laat de prijzen maar stijgen in schaarstegebieden. Zou het niet veel beter zijn om meer te gaan bouwen? Daartoe hebben we gisteren in het debat ook opgeroepen. Is dat niet een veel beter antwoord? In een tijd van economische crisis is het handiger om meer huizen te gaan bouwen. Dat is goed voor bouwvakkers, voor bouwbedrijven en voor mensen die een huis zoeken. Dat is heel wat beter dan alleen maar huurprijzen verhogen. Daarom dien ik de volgende motie in.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat de regering een Algemene Maatregel van Bestuur heeft afgekondigd die maximaal 25 punten extra toevoegt aan de waardering van een huurwoning;

constaterende dat deze maatregel kan leiden tot een maximale huurstijging van € 120 per maand;

van mening dat deze maatregel tot onrechtvaardige situaties leidt, de woningmarkt in 140 gemeenten op slot zet en uitwerkt als een verhuisboete;

verzoekt de regering, deze Algemene Maatregel van Bestuur in te trekken,

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter:

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

Zij krijgt nr. 180 (27926).



De heer **Verhoeven** (D66):

Voorzitter. Allereerst ben ik wel een beetje getriggerd door de opmerkingen van mevrouw Karabulut van de SP, die haar vinger heeft gelegd op de vermenging tussen het vaststellen van de WOZ-waarde en het bezwaar kunnen maken tegen de huurprijs. Ik moet toegeven dat ik het eens ben met de antwoorden van de minister over de scheiding van de procedures, maar het voorstel van het kabinet gooit die twee dingen wel dicht naar elkaar toe. Ik heb daar ook nog geen oplossing voor. De minister kijkt

Verhoeven

verontwaardigd naar de lampen, die hopelijk niet naar beneden komen, maar ik hoop dat zij hierover gaat nadenken. Ik weet het ook nog niet, maar ik zie daar wel een punt.

Wij vinden dat de sociale sector in Nederland aan de grote kant is – dat blijkt ook uit objectieve cijfers bij een vergelijking van inkomensgroepen met het aantal huizen in Nederland – en dat een huurverhoging voor mensen die de mogelijkheid hebben om de werkelijke waarde voor hun woning te betalen, een goede stap is. Dat sluit aan bij de opmerking van de heer Monasch, die vindt dat wij maar moeten gaan bouwen. Corporaties lijden per woning die door hen is gebouwd, tot € 50.000 verlies omdat de huurinkomsten te laag zijn. Dan kun je wel gaan bouwen, maar dan bouw je met verlies. Dat is helemaal niet goed voor onze economie. Er is op dit punt dus wel degelijk iets nodig, al is het maar om de boel in beweging te brengen.

Tot slot de verhuisboete. Ik durf te wedden dat wij hier over een jaar of over een halfjaar staan – ik weet niet wanneer de eerste beleidsevaluatie er zal zijn – en dan tot de conclusie komen dat dit beleid ervoor heeft gezorgd dat nog minder huurders van woning zijn gewisseld. Ik wil van de minister weten wat zij dan gaat doen: trekt zij dan consequenties en durft zij dan ook iets voor zittende huurders te doen? Daar heeft de D66-fractie voorstellen voor gedaan en daarop heeft de minister per brief gereageerd. Daar komen wij binnenkort over te spreken.



Minister Spies:

Mijnheer de voorzitter. Met uw goedvinden loop ik de sprekers in tweede termijn kort langs, vooral aan de hand van de ingediende moties. Ik begin met de motie die mevrouw Karabulut mede namens mevrouw Voortman heeft ingediend. Daarin gaat het wat mij betreft al fout bij de eerste constatering. Daar wordt immers stellig geponeerd dat zittende huurders een financieel nadeel ondervinden. Ik heb nadrukkelijk aangegeven dat ik van harte bereid ben om te kijken naar de situaties die de Kamer kennelijk wel hebben bereikt maar mij nog niet. Ik ben dus niet zover dat ik de stelling onderschrijf die ten grondslag ligt aan de motie van mevrouw Karabulut. Ik kan, zeker op dit moment, haar conclusie niet delen dat deze maatregel voor zittende huurders tot een financieel nadeel leidt. Daarom moet ik deze motie ontraden.

Mevrouw Karabulut (SP):

Zoals ik reeds tegen de minister heb gezegd – dan verval ik dus in herhaling – is dit gesteld op basis van een aantal voorbeelden waarin wij dit hebben geconstateerd. Ik ben echter gaarne bereid om die constatering vooralsnog achterwege te laten. Mijn vraag is immers: als het, na bestudering door de minister, bij huurgeschillen inderdaad blijkt te kloppen dat zittende huurders hier nadeel van ondervinden, is de minister dan bereid om hun op basis van de oude puntentelling die huurprijsbescherming te bieden? Daar gaat het in de kern om.

Minister Spies:

Ik heb bij herhaling betoogd dat deze maatregel geen effect beoogt te hebben en geen effect zou moeten hebben voor zittende huurders. Duidelijker kan ik het niet zeggen. Ik heb mij bereid getoond om te kijken naar de individuele gevallen en op basis daarvan te beoordelen of er vervolg-

activiteiten door deze minister uitgevoerd zouden moeten worden en, zo ja, welke en wanneer. Verder dan dat kan ik op dit moment echt niet gaan.

Mevrouw Karabulut (SP):

Voorzitter. De minister gaat de individuele gevallen bekijken, maar ik ben op zoek naar een iets verdergaande toezegging zodat ik deze motie eventueel kan aanhouden en de minister de tijd kan krijgen om zich te buigen over de informatie die wij hebben. Dan kan zij vervolgens met ons concluderen dat mensen die er nadeel van ondervinden dat niet moeten doen.

Minister Spies:

Ik val in herhaling. Ik kan niets anders zeggen dan dat het mij zeer welkom zou zijn als mevrouw Karabulut de motie zou willen aanhouden. Wij hebben met elkaar afgesproken dat op het moment dat ik de individuele gevallen aangereikt heb gekregen, die heb bestudeerd en mij vervolgens zou blijken dat de genomen maatregel een ander effect heeft dan beoogd, ik vanzelfsprekend bij de Kamer terugkom.

De voorzitter:

U ontraadt het aannemen van de motie maar ziet liever nog dat mevrouw Karabulut deze aanhoudt.

Minister Spies:

Dat laat ik aan mevrouw Karabulut over.

De voorzitter:

Dat begrijp ik. Dat is helder.

Minister Spies:

Voorzitter. Ik kom op de herhaalde vraag over de bezwaren beroepsmogelijkheden WOZ-waarde. Misschien kunnen wij nog een poging doen. Dit besluit is indirect gekoppeld aan de WOZ-waarde en heeft vooral betrekking op COROP-gebieden. Van die gebieden hebben wij met elkaar vastgesteld dat het schaarstegebieden zijn. Het is gevaarlijk om daaraan de individuele WOZ-waarde van huizen te koppelen. Mij werd dat nog eens duidelijk toen mevrouw Karabulut antwoordde op vragen die de heer Van Bochove stelde. Zij liet toen in feite de indirecte koppeling van deze maatregel aan de WOZ-waarde los door te zeggen dat de huurcommissie zich zou moeten kunnen uitspreken over de vraag of de WOZ-waarde van een hok dat gebreken vertoont terecht is vastgesteld. Dan gaan wij echt een hellend vlak op want dan gaan wij via het excuus van deze algemene maatregel, die vooral betrekking heeft op die COROP-gebieden, de mogelijkheid openen om de huurcommissie te laten oordelen over individuele geschillen over WOZ-waarden – dat hok van mevrouw Karabulut zal zeker niet zo makkelijk in aanmerking komen voor huurverhoging – terwijl de gemeenteraad daarvoor de geëigende instantie is. Ik hoop dat ik hiermee iets meer munitie heb gegeven aan de heer Verhoeven.

Met de heer Van Bochove zeg ik tegen de heer Monasch dat in het concrete voorbeeld dat hij geeft niet alles wat kan ook moet. Korter dan dat kan ik het niet zeggen. Naar mijn oordeel over de motie waarin de regering wordt verzocht om deze algemene maatregel van bestuur in te trekken, is makkelijk te raden. Ik moet het aannemen van die motie ontraden.

Wij gaan bezien wat de effecten van deze maatregel zijn. Je moet altijd voorzichtig zijn met het leggen van een

Spies

causale relatie tussen deze maatregel en een verhuisboete omdat de wereld helaas vaak een stuk ingewikkelder in elkaar zit. Het is heel waarschijnlijk dat bewegingen op de huurmarkt door mensen die willen verhuizen door veel meer factoren bepaald worden dan alleen deze maatregel, al was het alleen maar omdat iemand van baan verandert, omdat zijn gezinssamenstelling verandert of omdat iemand dichter in de buurt van de school van zijn kinderen wil gaan wonen. Er zijn heel veel andere factoren die wel of niet uiteindelijk tot conclusies ten aanzien van de woningmarkt in de breedste zin van het woord moeten leiden.

De heer **Verhoeven** (D66):

Dat onderken ik ook heus wel. Dit is geen geïsoleerde maatregel die alle bewegingen 100% beïnvloedt. Ik hoop echter niet dat de minister zich nu al een beetje indekt voor het geval er volgend jaar nog meer stilstand blijkt te zijn. Dan kunnen wij heel goed gewoon een aantal jaren met elkaar vergelijken. Een aantal grote meta-invloeden als de economische crisis, het aantal banen dat is toe- of afgenomen kunnen wij allemaal isoleren en wij kunnen ons best een beeld vormen van de invloed van deze maatregel. Immers, wie zijn logische verstand gebruikt, zijn boerenverstand – het CDA zou dat moeten doen, net als de minister, ook al staat zij hier namens het hele kabinet – zou moeten weten dat het weleens zo zou kunnen zijn dat deze aanpak leidt tot meer stilstand op de huurmarkt en minder verhuizingen, omdat mensen denken: als ik verhuis, krijg ik € 123 aan mijn broek.

De **voorzitter**:

Heeft de minister behoefte om hierop te reageren?

Minister **Spies**:

Ik ben trots op mijn partijpolitieke achtergrond. Ik ga mij nergens voor verschuilen of indekken.

De heer **Monasch** (PvdA):

Met één voet al uit de zaal, ben ik verbaasd door deze laatste opmerking van de minister. Zij begint nu al te duiden voor de gedragseffecten van deze maatregel. Elke econoom kan vertellen dat als de minister de prijs met € 120 gaat verhogen op bedragen van € 300 of € 400, dit enorme gedragseffecten zal hebben. Nu zegt de minister: het ligt aan de wereld en aan allerlei andere zaken. Ik hoop wel dat zij de verantwoordelijkheid neemt voor de effecten van deze maatregel. Die zien er niet best uit.

Minister **Spies**:

Ik neem zeker de verantwoordelijkheid voor de effecten van deze maatregel, maar ik denk dat de heer Monasch het met mij eens is dat de wereld niet zo zwart-wit in elkaar zit dat je altijd een een-op-een causale relatie kunt leggen tussen deze ene maatregel en de effecten van deze maatregel op het totaal van de woningmarkt. Ik heb slechts gewezen op andere factoren die ook van invloed zijn op de huidige beweeglijkheid of de onbeweeglijkheid van de woningmarkt.

De heer **Monasch** (PvdA):

Kan de minister in de rapportage aan de Kamer over de effecten van deze maatregel expliciet de gedragseffecten ervan meenemen, naar aanleiding van de vraag die aan huurders wordt gesteld waarom ze wel of niet zijn verhuisd? Dan kunnen we er namelijk over praten. De minis-

ter kondigt de rapportage zelf aan. Vervolgens vraag ik haar hierin mee te nemen wat de gedragseffecten zijn van deze prijsverhogingen.

Minister **Spies**:

In de jaarlijkse rapportage worden de effecten van deze maatregel genoemd.

De beraadslaging wordt gesloten.

De **voorzitter**:

Ik dank de minister hartelijk voor haar beantwoording. Over de moties wordt aanstaande dinsdag gestemd.

De vergadering wordt van 16.28 uur tot 18.30 uur geschorst.

Voorzitter: Bosma