4
Huurbeleid en huurtoeslag

Aan de orde is het **debat** naar aanleiding van een algemeen overleg op 21 maart 2012 over **huurbeleid en huurtoeslag onzelfstandige woonruimte.**

De heer **Monasch** (PvdA):
Voorzitter. Bij het overleg over het huurbeleid en over de woningmarkt gaf mijn fractie aan dat er een grote behoefte zou komen aan huurwoningen en dat zeker ten opzichte van de koopmarkt er een stevige verandering zou komen. We hebben tal van factoren geschetst waarom we verwachten dat die vraag naar huurwoningen zal toenemen. De minister gaf als antwoord dat ze niet in een glazen bol kon kijken en twijfels had bij die inschatting. De glazen bol van de minister bleek tien dagen later toch beschikbaar te zijn. Daarom vraag ik een kort commentaar op het bericht dat nu door het ministerie is afgegeven dat een enorme toename aan huurwoningen wordt verwacht en dat de vraag naar koopwoningen zal afnemen. We zullen nog over de berekening doorspreken, maar ik vraag nu toch een reactie van de minister, gelet op de relatie en de vragen die door ons zijn gesteld, en op de ontkenning toen en de erkenning nu.

Over het experiment met de doorstroomcontracten in Amsterdam en de voorwaarden ervoor hebben we expliciet met elkaar afgesproken, dat wil ik hier toch nog een keer herhalen, dat dit hier in de Kamer wordt besproken voordat ermee wordt gestart. Dat zeg ik temeer omdat ik zelf contact heb opgenomen met de gemeente Amsterdam. De gemeente Amsterdam ontkent ten stelligste dat de gemeente klaar is voor dit experiment. Ook onderschrijft de gemeente bepaald niet de lijn van de D66-visie op doorstroomcontracten. Ik vraag dus de toezegging dat we hierover eerst in de Kamer praten voordat het van start gaat.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat het project Huur op Maat succesvol is verlopen;

constaterende dat een verlenging van het experiment belangrijke extra informatie kan opleveren;

verzoekt de regering, het experiment met drie jaar te verlengen,

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. 181 (27926).

De heer **Monasch** (PvdA):
Een grote zorg van onze partij maar ook van andere partijen in dit huis is de relatie tussen de te betalen huur en wat iemands inkomen vermag. Daarom dien ik de volgende motie in.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat onder meer de VROM-raad heeft gesteld dat inkomens tot € 43.000 niet meer aan huur kunnen bijdragen dan het bedrag van de liberalisatiegrens;

constaterende dat met een bedrag aan huur boven € 650 de betaalbaarheid van woningen voor (lage) middeninkomens onder te grote druk komt te staan;

verzoekt de regering, erop toe te zien dat voldoende aanbod in de huursector voor deze groepen aanwezig is en zal blijven,

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. 182 (27926).

Mevrouw **Karabulut** (SP):
Voorzitter. Wij hebben een overleg gehad over de reguliere huurverhoging voor 2012 die de minister voorstelt. Over de extra huurverhoging van 5% bovenop de reguliere huurverhoging van 2,3% voor inkomens boven de € 43.000 hebben wij het uitvoerig gehad. Het laatste woord is daar nog niet over gesproken wat de SP betreft.

De geplande huurverhoging van 1 juli komt conform het regeerakkoord te liggen op 2,3% ofwel het inflatieniveau. Volgens het CBS stegen de vastgestelde lonen bij het bedrijfsleven en de overheid vorig jaar gemiddeld maar met 1,3%, terwijl de inflatie 2,3% bedroeg. Ook uit het onderzoek van ABF Research in opdracht van het ministerie dat vorige week naar de Kamer is gestuurd, blijkt dat de gemiddelde huurquote – dat is het gedeelte van het inkomen dat mensen aan huur kwijt zijn – zelfs zonder de kabinetsmaatregel oploopt van 21% in 2011 naar 24% in 2020 door de bovenmatige huurstijgingen.

Wij vinden dat de huren niet meer mogen stijgen dan 1,3%. Dat staat gelijk aan de loonstijgingen. Alles daarboven is boveninflatoir. Vandaar dat ik de volgende motie indien.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

Karabulut

constaterende dat het kabinet de huren met 2,3% wil verhogen per 1 juli 2012;

overwegende dat volgens het CBS de in cao's vastgelegde lonen in 2011 (bedrijfsleven en overheid) gemiddeld maar met 1,3% zijn gestegen;

verzoekt de regering, de jaarlijkse huurverhoging vast te stellen op maximaal 1,3% per 1 juli 2012,

en gaat over tot de orde van de dag.

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

Zij krijgt nr. 183 (27926).

Wij wachten even tot de minister beschikt over de teksten.

De vergadering wordt enkele ogenblikken geschorst.

□

Minister **Spies**:
Voorzitter. Afgelopen vrijdag heb ik een onderzoek aan de Kamer aangeboden waarin de effecten en de langetermijnontwikkelingen op het terrein van huren in beeld zijn gebracht. Uit dat onderzoek blijkt dat er inderdaad een toenemende vraag naar huurwoningen zal zijn. De heer Monasch was in het algemeen overleg al buitengewoon stellig in zijn aanname dat er een behoorlijke stijging zou zijn op dat terrein. Hij krijgt in dit onderzoek gelijk. Hulde daarvoor. Ik heb het ook niet ontkend, maar heb aangegeven dat ik mij niet aan voorspellingen waag omdat ik mijzelf niet wil toevertrouwen aan een glazen bol. Ik wil het debat voeren op basis van feiten en onderzoeken. We kunnen dat nu doen. De heer Monasch heeft aangegeven dat hij daarover graag op een nader moment verder van gedachten wil wisselen.

In hetzelfde AO heb ik toegezegd dat het experiment in Amsterdam met de doorstroomcontracten aan de Kamer wordt aangeboden. Wethouder Van Ossel heeft overigens buitengewoon stellig tegen mij gezegd dat hij op heel korte termijn met een voorstel zal kunnen komen.

In zijn motie op stuk nr. 181 constateert de heer Monasch dat het project Huur op Maat succesvol is verlopen en dat een verlenging ervan belangrijke informatie kan opleveren. Daarom verzoekt hij de regering, het experiment met drie jaar te verlengen. Een van de conclusies van de SEV is juist dat het verlengen van het experiment niet heel veel extra informatie meer oplevert en dat verlenging daarom niet zo gek veel zin heeft. We hebben in het debat besproken dat een aantal maatregelen is getroffen op basis van de resultaten van het experiment. Die zijn vertaald in concreet beleid. Daarbij hebben we ons voordeel gedaan met de informatie die het experiment heeft opgeleverd. We hebben met elkaar afgesproken dat we een nieuw experiment in de zin van de doorstroomcontracten gaan starten in Amsterdam. Het experiment met drie jaar verlengen zou betekenen dat we doorgaan op de plekken waar we de ervaringen al hebben opgedaan en waar we daarvan gebruik hebben kunnen maken. De motie is wat dat betreft niet helemaal consistent met de evaluatieresultaten die we aangereikt hebben gekregen. Om die reden ontraad ik de motie.

De heer **Monasch** (PvdA):
Het experiment heeft veel belangrijke informatie opgeleverd, maar één punt kon onvoldoende worden meegenomen. De hele discussie gaat juist over dat ene punt: wat is het effect op de doorstroming? We hebben al een schat aan informatie opgebouwd in dat project, maar over de doorstroming – dat woord wordt bijna in elk debat over de woningmarkt gebruikt – zouden we meer willen weten. Ook andere partijen hebben zich afgevraagd waarom we het kind met het badwater zouden weggooien. Juist vanuit de optiek van de doorstroming is de vraag of het niet veel verstandiger is, gezien de informatie die is verkregen, om door te gaan met het experiment en te kijken wat de doorstroomeffecten zijn.

Minister **Spies**:
In mijn beleving is de belangrijkste conclusie toch dat het doorzetten van het experiment weinig nieuwe informatie meer oplevert. Dat maakt dat ik dezelfde lijn hanteer die ik in het AO heb verdedigd. We hebben ons voordeel gedaan met de resultaten van het experiment. Om die reden is voortzetting ervan niet nodig. Ik ontraad derhalve de motie.

Voorzitter. Ik kom bij de motie-Monasch op stuk nr. 182. In de eerste constatering heeft de heer Monasch het over de liberalisatiegrens en in de tweede constatering noemt hij een bedrag dat niet exact de liberalisatiegrens is. Op dat punt zou de motie feitelijk iets aangepast moeten worden. In de motie wordt de regering verzocht, erop toe te zien dat voldoende aanbod in de huursector voor deze groepen aanwezig is en zal blijven. Dat is het streven van het kabinetsbeleid; geen enkel misverstand daarover. Het onderzoek waaraan de heer Monasch refereert en dat vrijdag door de Kamer is ontvangen, laat zien dat de grotere vraag naar huurwoningen zich vooral in het middensegment en het hogere segment zal aftekenen, dus voor woningen boven de liberalisatiegrens, in de veronderstelling dat er dan meer ruimte komt, dat er een grotere beschikbaarheid komt in de sociale woningvoorraad voor mensen met een inkomen onder de liberalisatiegrens. Ik wil daarop graag toezien en zie de motie dus als ondersteuning van beleid. Ik zeg er echter met een knipoog bij dat wij er dan wel met elkaar voor moeten zorgen dat die woningen daadwerkelijk beschikbaar zijn en blijven voor de mensen met lagere inkomens. Ik doe een dringend beroep op de heer Monasch en zijn fractie en op alle fracties in de Kamer om ertoe bij te dragen dat mensen met een hoger inkomen een hogere huur kunnen gaan betalen of dat wij in gebieden waar heel veel schaarste is, een iets hogere huur voor die woningen mogen vragen. Ik wil daarop toezien, maar moet dan ook maatregelen treffen. Ik verwacht dan ook iets meer steun voor die maatregelen dan tot op heden het geval is geweest. Ik kwalificeer deze motie in haar algemeenheid als ondersteuning van beleid.

De heer **Monasch** (PvdA):
De minister daagt mij op een vriendelijke manier uit, dus ik wil graag een korte reactie geven. De minister had steun kunnen krijgen, als wij hadden kunnen spreken over een integrale hervorming van de woningmarkt. Het gaat nu alleen over de huurmarkt. Wil je daar iets aan doen, onder andere aan de doorstroming, dan moet je ook de koopmarkt erbij betrekken. Ik heb ook nog iets gezegd over betaalbaarheid. Als wij daarover zaken kunnen

doen met elkaar, kunnen wij hiervoor een gezamenlijk, gesteund beleid voeren.

Minister **Spies**:
De heer Monasch heeft een motie ingediend die een deel van de woningmarkt betreft. Wij voeren hier steeds debatten over maatregelen die voortkomen uit een algemene visie op de woningmarkt. Over die visie verschillen wij op onderdelen fors van mening. Daarover hoeven wij hier nu niet uitgebreid te discussiëren. Uiteindelijk zien wij de maatregelen die wij nemen en de zorg die wij voelen voor het beschikbaar hebben van voldoende woningen in de sociale voorraad voor mensen die daar gebruik van moeten en kunnen maken als een verantwoordelijkheid. Daarvoor treffen wij maatregelen. Ik verval in herhaling, maar ik blijf de heer Monasch en zijn fractie uitnodigen om ook bij individuele maatregelen bij te dragen aan het beschikbaar blijven van voldoende sociale huurwoningen voor een grote groep huurders.

De heer **Monasch** (PvdA):
Een integrale hervorming van de woningmarkt omvat ook de koopmarkt. Dat is een belangrijk onderdeel van de hele discussie. Dan kan de minister toch niet verwachten dat wij voor één onderdeel, dat het kabinet goed uitkomt, wel meedenken en voor een ander onderdeel, waar het kabinet tot op heden een blokkade voor heeft opgeworpen, niet? Misschien leidt het Catshuisberaad tot nieuwe inzichten. Het duurt al erg lang, dus wie weet wat er met Pasen gebeurd is? Misschien moeten wij tot Hemelvaart wachten, want dan vieren wij de onbevlekte ontvangenis; wellicht gebeurt het dan. Als blijkt dat het kabinet wil meedenken over totale hervormingen, doen wij graag mee.

Minister **Spies**:
Volgens mij heerst er bij de heer Monasch enige verwarring over de viering van Hemelvaart, Kerstmis en Pinksteren. Die quiz was ook al niet zo geslaagd, las ik vanmorgen in de krant.

Laat ik het erop houden dat de regering de oproep van de heer Monasch in de motie op stuk nr. 182 – het betreft de zorg voor voldoende woningaanbod in de sociale sector onder de liberalisatiegrens – als ondersteuning van beleid ziet.

Ik kom op de motie op stuk nr. 183, die is ingediend door mevrouw Karabulut. Zij verzoekt de regering, de huren per 1 juli niet met de inflatie te verhogen, maar met 1,3%. Dat stelt zij voor vanwege het feit dat de cao-lonen in het afgelopen jaar maar met 1,3% zijn gestegen. Die motie ontraad ik. Dat zal mevrouw Karabulut volgens mij niet verbazen op basis van het debat dat wij hebben gevoerd. Er is sprake van een buitengewoon gematigde huurprijsontwikkeling. Die houden wij al jarenlang vol en die is inflatievolgend. Daar hebben heel veel huurders profijt van gehad, in ieder geval sinds 2005 of 2006. Dat was een periode waarin de cao-lonen nog weleens met meer dan de inflatie stegen. Het niet volgen van het inflatiepercentage per 1 juli zou ik buitengewoon onverstandig vinden. Dat is ook niet in lijn met de afspraken die wij daarover in het regeerakkoord hebben gemaakt. Daarom ontraad ik deze motie.

De beraadslaging wordt gesloten.

De **voorzitter**:
Ik stel voor om ook de moties die tijdens dit debat zijn ingediend, toe te voegen aan de stemmingslijst voor komende dinsdag.

Daartoe wordt besloten.

De vergadering wordt van 10.51 uur tot 11.02 uur geschorst.