

9

Huuraangelegenheden

Aan de orde is het **VAO Huuraangelegenheden (AO d.d. 26/10)**.



De heer **Ronnes** (CDA):

Voorzitter. Afgelopen week hebben we een uitgebreid overleg gehad over een aantal onderwerpen op het gebied van huuraangelegenheden. Wij willen twee onderdelen uit die discussie via een motie hier ter tafel brengen. De eerste motie heeft betrekking op de toetsing van de huurprijs op redelijkheid.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat het wenselijk is dat ieder die zelfstandige woonruimte huurt van een corporatie, de huurprijs kan laten beoordelen door de Huurcommissie;

verzoekt de regering, een voorstel aan de Kamer voor te leggen waardoor ook huurders van woningen boven de liberalisatiegrens die eigendom zijn van een corporatie, de huurprijs altijd op redelijkheid mogen laten beoordelen door de Huurcommissie, met dien verstande dat dit niet kan leiden tot aanpassing van de huurprijs met terugwerkende kracht,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**:

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

Zij krijgt nr. 270 (27926).

De heer **Ronnes** (CDA):

Ik kom bij de tweede motie, die gaat over de toewijzing van sociale huurwoningen aan grote gezinnen.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat met de maatregel passend toewijzen voorkomen kan worden dat huishoudens met lage inkomens een groot deel van het inkomen aan wonen moeten besteden;

constaterende dat deze maatregel ook tot onrechtvaardige uitkomsten kan leiden;

verzoekt de regering, met woningcorporaties af te spreken dat zij huishoudens van vijf of meer personen met een

inkomen dat recht geeft op huurtoeslag, voor een duurdere huurwoning een zodanige maatwerkhuur berekenen dat voldaan wordt aan de maatregel inzake passend toewijzen,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**:

Deze motie is voorgesteld door de leden Ronnes en Albert de Vries. Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund.

Zij krijgt nr. 271 (27926).

De heer **Ronnes** (CDA):

Ter afsluiting zeg ik dat collega De Vries straks nog een motie indient met betrekking tot zorgwoningen en de maatregel passend toewijzen.

De **voorzitter**:

De heer Van Vliet ziet af van zijn spreektijd.



De heer **Albert de Vries** (PvdA):

Voorzitter. Ik begin met de motie die de heer Ronnes al aankondigde.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat met de maatregel passend toewijzen voorkomen kan worden dat huishoudens met lagere inkomens een te groot deel van het inkomen aan wonen moeten besteden;

constaterende dat deze maatregel ook tot onrechtvaardige uitkomsten kan leiden;

verzoekt de regering, met woningcorporaties af te spreken dat zij voor huishoudens met een laag inkomen die vanwege hun zorg- of ondersteuningsbehoefte aangewezen zijn op een duurdere aangepaste en/of geclusterde woning, een zodanige maatwerkhuur berekenen dat wordt voldaan aan de maatregel passend toewijzen,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**:

Deze motie is voorgesteld door de leden Albert de Vries en Ronnes. Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund.

Zij krijgt nr. 272 (27926).

De heer **Albert de Vries** (PvdA):

De tweede motie die ik indien, luidt als volgt.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat met de maatregel passend toewijzen voorkomen kan worden dat huishoudens met lagere inkomens een te groot deel van het inkomen aan wonen moeten besteden;

constaterende dat de maatregel passend toewijzen voor woningcorporaties een rem is op het verduurzamen van hun woningvoorraad omdat, als zij de kosten doorberekenen in de huur, deze woningen onbereikbaar worden voor huishoudens met lagere inkomens;

verzoekt de regering, woningcorporaties toe te staan de kosten van verduurzaming van een woning bij de huurder afzonderlijk in rekening te brengen, bijvoorbeeld als servicekosten, onder de voorwaarde dat ze daarbij aan de huurder de garantie afgeven dat de woonlasten per saldo niet zullen stijgen,

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter:

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

Zij krijgt nr. 273 (27926).

De voorzitter:

De moties worden rondgedeeld. Daarna kan de minister antwoorden.



Minister Blok:

Voorzitter. In de eerste motie van de heer Ronnes, op stuk nr. 270, wordt de regering verzocht om een voorstel aan de Kamer voor te leggen waardoor ook huurders van woningen boven de liberalisatiegrens die eigendom zijn van een corporatie, de huurprijs altijd op redelijkheid mogen laten beoordelen door de Huurcommissie, met dien verstande dat dit niet kan leiden tot aanpassing van de huurprijs met terugwerkende kracht. De heer Ronnes weet dat ik op korte termijn kom met een wetsvoorstel over de financiering van de Huurcommissie, dat natuurlijk ook niet los kan worden gezien van het werkkerrein van de Huurcommissie. De hoeveelheid geld die je nodig hebt, hangt immers samen met de omvang van het takenpakket. Eigenlijk zou ik de heer Ronnes dan ook willen vragen om de motie aan te houden tot dat moment. Ik kan nu namelijk niet inschatten wat de gevolgen zijn voor enerzijds de administratieve lasten voor de woningcorporaties — het legt een extra last op — en anderzijds de werkdruk en dus de financieringsbehoefte van de Huurcommissie. Ik gaf dat tijdens het AO al aan. In essentie is mijn verzoek aan de heer Ronnes dus om deze motie aan te houden tot de behandeling van het wetsvoorstel Huurcommissie.

De heer Ronnes (CDA):

Ik merk aan de beantwoording van de minister dat hij geen bezwaren ziet tegen de invoering van een dergelijke regeling of mogelijkheid. Ik houd de motie graag aan tot we weten wat de eventuele financiële gevolgen zijn.

De voorzitter:

Voor de zekerheid: het was de eerste motie, hè?

Minister Blok:

De eerste motie. En ter voorkoming van misverstanden: of ik wel of geen bezwaren heb, kan ik beoordelen op het moment dat ik meer informatie heb. Dat is de reden waarom ik de heer Ronnes vraag om de motie aan te houden. Ik vind het logisch om dit op dat moment met elkaar te bespreken.

De voorzitter:

Op verzoek van de heer Ronnes stel ik voor, zijn motie (27926, nr. 270) aan te houden.

Daartoe wordt besloten.

Minister Blok:

In de motie-Ronnes/De Vries op stuk nr. 271 wordt de regering verzocht om met woningcorporaties af te spreken dat zij huishoudens van vijf of meer personen en met een inkomen dat recht geeft op huurtoeslag, voor een duurdere huurwoning een zodanige maatwerkhuur berekenen dat voldaan wordt aan de maatregel inzake passend toewijzen. Deze motie verrast mij, omdat passend toewijzen al de verplichting inhoudt voor een woningcorporatie om huurders, en dus ook grote gezinnen, die recht hebben op huurtoeslag in ieder geval in 95% van de gevallen een woning onder de huurtoeslaggrens toe te wijzen. Er is dus al een verplichting, met een heel kleine uitzonderingsmogelijkheid. Het ontgaat mij waarover ik precies zou moeten overleggen. Dat zou die verplichting hoogstens kunnen verzwakken, wat overigens ook niet kan, want die staat al in de wet.

De voorzitter:

Wie doet de woordvoering over deze motie? De heer Ronnes?

De heer Ronnes (CDA):

Ja.

De voorzitter:

Dat is goed.

De heer Ronnes (CDA):

Het gaat er met name om dat grote gezinnen in de regel een woning nodig hebben met wat meer vertrekken. Die woningen zullen ook hoger in de prijswaardering staan. Wij willen met deze motie bewerkstelligen dat gegarandeerd wordt dat woningcorporaties ook daadwerkelijk de daad

bij het woord voegen en een groot gezin een woning toewijzen die bij dat gezin past.

Minister Blok:

Maar die verplichting staat al in de wet. De wet houdt in dat een corporatie die niet in 95% van de gevallen aan mensen met een inkomen onder de huurtoeslaggrens, een woning toewijst met een daarbij passende huur, in overtreding is. De wet is dus eigenlijk al scherper dan deze motie. Daarom verrast deze motie mij.

De voorzitter:

Tot slot, de heer Ronnes.

De heer Ronnes (CDA):

Deze motie betreft 100% van de gevallen en de minister heeft het over 95%.

Minister Blok:

Dan is de vraag waarom je het kleine beetje speelruimte er weer uit zou halen dat er bewust in is gelaten voor gevallen die je nooit vooraf kunt bedenken maar die in de praktijk voorkomen. Volgens mij hebben we dezelfde intentie. Mensen met een laag inkomen krijgen een betaalbare woning, ook als ze een groot gezin hebben. Dat zal vaak betekenen dat de huur aangepast moet worden. Dat is ook de essentie van passend toewijzen. Maar het invoeren van 100% passend toewijzen vind ik weer niet logisch, en de wet is al heel strikt. Ik mag geloof ik niet het predicaat "overbodig" geven, maar dan moet ik de motie ontraden. Het liefst zou ik zeggen: overbodig.

De voorzitter:

U moet niet allemaal vragen stellen over dezelfde motie. De heer Ronnes is de eerste ondertekenaar, mijnheer Albert de Vries.

De heer Albert de Vries (PvdA):

Ja, maar er is een spraakverwarring ontstaan.

De voorzitter:

Dan mag u een kleine toelichting geven.

De heer Albert de Vries (PvdA):

De minister heeft natuurlijk gelijk dat corporaties daartoe verplicht zijn, maar zij redeneren andersom. Als het grote gezin alleen in aanmerking komt voor een woning die duurder is dan €586, zeggen zij dat het gezin niet in aanmerking komt. Het pleidooi in deze motie is om corporaties te bewegen om ook voor duurdere woningen — die voor andere mensen te duur zijn — een maatwerkhuur te berekenen, zodat het gezin toch passend toegewezen kan worden.

Minister Blok:

Nogmaals, dat moeten de corporaties al doen. Het liefst zeg ik dat deze motie overbodig is, maar als dat niet mag, wordt de motie ontraden.

Dan kom ik bij de motie op stuk nr. 272 waarin de heer Albert de Vries en de heer Ronnes de regering verzoeken om met woningcorporaties af te spreken dat ze voor huishoudens met een laag inkomen die vanwege hun zorg- of ondersteuningsbehoefte aangewezen zijn op een duurdere aangepaste en/of geclusterde woning, een zodanige maatwerkhuur berekenen dat voldaan wordt aan de maatregel passend toewijzen. Bij deze motie kom ik tot dezelfde afweging. Het bepaalde criterium is het lage inkomen waarover in de motie wordt gesproken. Dat betekent al dat deze persoon of dat huishouden valt onder de criteria voor passend toewijzen. Er is dus al een plicht om dat te doen. Daar kan overleg niets aan toevoegen. Dus ook deze motie is overbodig of per saldo ontraden.

De heer Albert de Vries (PvdA):

Het is echt vervelend dat wij langs elkaar heen praten. Het is echt zo dat mensen met een indicatie door corporaties niet toegelaten worden, als de woning duurder is dan €586. Dat is de praktijk. Wij willen dat mensen die een indicatie hebben, altijd in aanmerking komen, ook als de woning €711 kost. Corporaties moeten daar afspraken over maken.

Minister Blok:

Als ik dit goed begrijp, gaat de heer De Vries uit van de veronderstelling dat een corporatie de woning liever leeg laat staan. Dan krijgt de corporatie €0 in plaats van €586. Dat lijkt me ook niet logisch. Het spijt me, maar ik kan echt niet tot een andere conclusie komen.

In de motie op stuk nr. 273 verzoekt de heer De Vries de regering om woningcorporaties toe te staan, de kosten van verduurzaming van een woning bij de huurder afzonderlijk in rekening te brengen, bijvoorbeeld als servicekosten, onder de voorwaarde dat ze daarbij aan de huurder een garantie afgeven dat de woonlasten per saldo niet zullen stijgen. De heer De Vries heeft eerder een verzoek ingediend om te bekijken of de energieprestatievergoeding ook mogelijk is voor woningen waar grote energiestappen worden gemaakt, maar waarbij er nog geen sprake is van een nul-op-de-meterwoning. Ik heb hem toen beloofd om dat uit te werken. Ik heb ook aangegeven dat dat complex is, zeker met de toevoeging dat de woonlasten per saldo gegarandeerd niet mogen stijgen. Ik heb, zoals beloofd, daarvoor onderzoeken uitgezet die in de loop van 2017 beschikbaar komen. Ik vraag de heer De Vries dus om deze motie aan te houden tot het moment dat die onderzoeken er zijn. Ik kan hierbij in alle rust zeggen dat ik ervoor ben, als dat uitvoerbaar is. Maar ik heb echt onderzoeken nodig om te kunnen beoordelen of dit uitvoerbaar is. Ik verzoek de heer De Vries dus om deze motie aan te houden. De onderzoeken zullen er in de loop van 2017 zijn.

De voorzitter:

Hiermee zijn wij aan het eind van dit VAO gekomen.

De beraadslaging wordt gesloten.

De **voorzitter**:

Over de ingediende moties zullen wij volgende week dinsdag stemmen.