

## 7

### Gevolgen huurverhogingen

Aan de orde is het **dertigledendebat** over de **desastreuze gevolgen van de huurverhogingen**.

De **voorzitter**:

Ik heet de minister voor Wonen en Rijksdienst opnieuw van harte welkom in ons midden. Ik heet ook de mensen op de publieke tribune en de mensen die op een andere manier dit debat volgen van harte welkom.

□

De heer **Fritsma** (PVV):

Voorzitter. Dit debat gaat over de gevolgen van de enorme huurverhogingen die het kabinet wil doorvoeren en over de vraag of huurders die wel kunnen opbrengen. Het antwoord is eigenlijk al bekend en is negatief. Dagblad Sp!ts kopte recentelijk al dat de huurder kopje-onder gaat. Ruim 855.000 huishoudens in een sociale huurwoning kunnen hun huis eigenlijk niet betalen. 37% van de huishoudens moet al beknibbelen op elementaire zaken om de huur nog op te kunnen brengen. Dat is de situatie van vandaag.

Het is dus onmogelijk om huurders nog verder aan te pakken, maar toch komt het kabinet aanzetten met een pakket extra huurverhogingen. Dit zal voor velen een huurverhoging van honderden euro's in één jaar tijd betekenen. Natuurlijk is deze lastenverzwaring niet op te brengen, zeker niet in tijden van crisis waarin mensen het toch al heel zwaar hebben. Als je alle andere lastenverzwaringen van dit kabinet ook nog in ogenschouw neemt, zoals de btw-verhoging en de verhoging van het eigen risico, is de financiële ramp voor de Nederlanders niet te overzien. De enige categorie die zich geen zorgen hoeft te maken om een woning en de betaalbaarheid ervan, bestaat uit Amsterdamse draaideurcriminelen. Die krijgen, in tegenstelling tot de hardwerkende Nederlander, voorrang bij het krijgen van een woning, die dan ook nog gratis is. Wie het snapt, mag het zeggen.

De filosofie van dit kabinet om zo veel mogelijk koopkracht af te pakken van zo veel mogelijk mensen, is ronduit belachelijk. Door lastenverzwaring op lastenverzwaring te stapelen houden mensen geen cent meer over om uit te geven en komt de economie natuurlijk nooit uit het slop.

Dat het ook anders kan, bewijst de doorrekening door het Centraal Planbureau van het verkiezingsprogramma van de PVV. Wij kleden niet de burger financieel uit, maar halen geld weg bij zaken als ontwikkelingshulp en subsidies. De PVV buigt 15 miljard euro om en geeft de helft daarvan zelfs terug aan de burger in de vorm van lastenverlichting. Zo kan het dus ook. Huurverhogingen zijn helemaal niet nodig en dat geldt bijvoorbeeld ook voor de aantasting van de hypotheekrenteaftrek.

Mijn oproep aan het kabinet is dan ook simpel: laat de huurverhogingen achterwege en stop met het financieel uitkleden van de burger. Bij die oproep kan ik het laten, voorzitter.

□

De heer **Monasch** (PvdA):

Voorzitter. Dit kabinet staat voor de historische opgave om in de periode tussen 2010 en 2017 47 miljard te bezuinigen. Dat vraagt bijdragen en offers van iedereen. Het is de kunst om hierbij die offers zo eerlijk mogelijk te verdelen. De huren gaan inderdaad iets omhoog. Voor sommige groepen gaan ze fors omhoog. Dit komt omdat het aandeel van de huur in de inkomens van mensen met een inkomen boven € 43.000 relatief laag is. Daarom vragen we hun een extra bijdrage. Dat doen we omdat er een gigantische opgave ligt en omdat we een hervorming van de woningmarkt willen. Die hervorming vindt nu eindelijk integraal plaats. Niet alleen huurders, maar ook kopers doen mee om ervoor te zorgen dat de woningmarkt weer voor iedereen toegankelijk wordt.

De gevolgen van het huurbeleid worden opgevangen door een enorme uitbreiding van het huurtoeslagbudget. Dat is helaas in de vorige periode achterwege gebleven. Toen is er bezuinigd op de huurtoeslag en de kwaliteitskorting, onder andere door de partij van de aanvrager van dit debat. Dit kabinet kiest ervoor om een ruim budget, ruim 425 miljoen, uit te trekken voor de mensen die huurtoeslag krijgen, gezinnen en alleenstaanden. Zo blijft de betaalbaarheid intact. De doorrekeningen zijn goedgekeurd door het Nibud. Ik herhaal: de doorrekeningen zijn goedgekeurd door het Nibud. Hierin zie je dat de effecten op de koopkracht buitengewoon gering zijn. Daarnaast heeft het kabinet voor de begroting van 2014 300 miljoen extra uitgetrokken voor de koopkrachtreparatie van groepen met lage inkomens. Dit is een belangrijk onderwerp bij het sociaal akkoord, waarover nu wordt onderhandeld. Het doet pijn, ja, maar er moet een hervorming van de woningmarkt plaatsvinden en dat zal voor iedereen pijn doen. Het is nodig. Wij doen het op een eerlijke manier door een forse uitbreiding van het huurtoeslagbudget.

□

De heer **Verhoeven** (D66):

Voorzitter. Ik zei het al in het vorige debat: bij huurverhogingen gaat het om de juiste balans. Dat is heel lastig, want iedereen denkt anders over wat de juiste balans is. Economen zeggen tegen mij: mijnheer Verhoeven, door dat woonakkoord van uw partij zijn de huren niet voldoende gestegen om de doorstroming op de woningmarkt op gang te brengen en het scheefwonen tegen te gaan. Heel veel andere mensen zeggen tegen mij: mijnheer Verhoeven, de huren zijn nog steeds te hoog, mensen komen in de problemen. Vandaag stond daar in de Volkskrant een heel artikel over. Beide dingen zijn in zekere zin waar. Het is heel moeilijk om de juiste balans te vinden als het gaat om huurverhoging. Wij hebben geluk in dit land woningcorporaties, die ervoor zijn om woningen te bouwen voor lagere inkomensgroepen. Zij moeten ervoor zorgen dat mensen met een kleine portemonnee een goed en betaalbaar dak boven hun hoofd krijgen. Daarbij worden zij geholpen door het Rijk. Zij hebben een lagere rente op de kapitaalmarkt en krijgen vaak ook goedkopere grond, waardoor de huren lager kunnen zijn. Dat is heel goed.

Ik heb al vaker betoogd dat lagere huren niet gratis zijn. Het geld moet ergens vandaan komen. En daarom is het heel zorgelijk dat mensen met een gestegen inkomen gebruik blijven maken van deze faciliteiten. Zij doen een be-

## Verhoeven

roep op de woningcorporaties, terwijl dat eigenlijk niet meer zou moeten worden gedaan. Immers, deze mensen zijn in staat om de reële waarde, de marktconforme waarde voor hun woning te betalen. Mijn partij heeft altijd gezegd dat het verhogen van huren voor mensen met een hoger inkomen een reële en verstandige maatregel is om het scheefwonen aan te pakken. Daarbij moet je niet alleen kijken naar de zittende huurders, maar ook naar nieuwe huurders die nu op een wachtlijst staan geparkeerd. Zij verdienen de ruimte, de kans op een betaalbare woning die voor hen bedoeld is.

Wij denken dat de balans redelijk en reëel is voor alle huurders die te maken krijgen met de huurverhoging. Ik vind dat de PVV eigenlijk een beetje aan het hallucineren is bij de problemen die men nu de hele tijd aankaat. Vorig jaar stond hier een PVV-collega van de heer Fritsma die voor al deze plannen was en die de huurverhogingen redelijk vond. Dat was afgesproken in het regeerakkoord; het scheefwonen moest worden aangepakt. En nu staat hier diezelfde PVV voortdurend te herhalen hoe slecht het wel niet is. Hoe kun je in een jaar tijd zo van mening veranderen? Het is bijna niet te geloven.

Het gaat niet om de PVV, het gaat niet om woningcorporaties, het gaat om de mensen in de woningen. Zij hebben te maken met hogere huren. Ik ben blij dat wij in het woonakkoord een aantal scherpe kantjes van het regeerakkoord afgehaald hebben. Wij hebben ervoor gezorgd dat bijvoorbeeld mensen met een beperking, ziekte of handicap een minder hoge huur krijgen. Huren kunnen niet eindeloos blijven stijgen. Er komt een hardheidsclausule. Er is een huurplafond geregeld, zodat huren weer naar beneden kunnen op het moment dat mensen met een inkomensdaling te maken krijgen. Het zijn allemaal maatregelen die sociaal zijn en die ervoor zorgen dat mensen hun huurverhoging op een zo reëel en menselijk mogelijke manier te verduren krijgen. Het is goed dat wij dit op deze manier doen.



**Mevrouw Visser (VVD):**

Voorzitter. Het is het derde debat op rij over wonen en eigenlijk komen de debatten steeds terug op de vraag: voor wie doen wij in de woningbouw nog wat en wie betaalt daarvoor de rekening? In het regeerakkoord en daarna het woonakkoord staat nadrukkelijk dat wij, willen wij de rekening in de toekomst nog kunnen betalen, een aantal ingrepen moeten doen. Wij moeten ervoor zorgen dat wij zowel de huur- als de koopsector gaan hervormen. Een van de elementen daarin is een ander huurbeleid: meer marktconforme huren en het loslaten van het inflatievolgend huurbeleid. Daar wordt een vangnet voor geboden in de verruiming van de huurtoeslag; twee van mijn voorgangers hebben er al over gesproken. Daarnaast is er een nadrukkelijke aanpak van het scheefwonen door inkomensafhankelijke huren toe te staan. Dat is niet, zoals de heer Fritsma van de PVV net aangaf, honderden euro's, honderden euro's in een jaar, het is een aantal procenten per jaar. De berekeningen van het Nibud zijn betrokken bij het wetsvoorstel. Daarin staat ook wat de consequenties zijn. Wij vinden het rechtvaardig om dit te vragen, getuigd op de bezuinigingsdoelstelling van 47 miljard. Vandaar dat wij de wetsvoorstellen zullen blijven steunen en ons hierover zullen blijven uitspreken.

**De heer Fritsma (PVV):**

De VVD-fractie heeft, met alle respect, geen oog voor de realiteit, want het gaat met deze maatregelen wel degelijk vaak om honderden euro's per jaar die de huurder meer moet betalen. Een simpel voorbeeld: je hebt een corporatiewoning van € 400 per maand en je verdient minder dan € 33.000. Je krijgt dus een huurverhoging van 4,5%, inclusief inflatie. Dat is al meer dan € 200 per jaar, en dan heb je het nog niet eens over hogere inkomens die nog grotere huurverhogingen krijgen of in een duurdere woning zitten. U moet toch echt erkennen dat het vaak om honderden euro's huurverhoging in een jaar tijd gaat.

**Mevrouw Visser (VVD):**

Ik ben blij dat de heer Fritsma nu een nuance aangeeft, omdat hij nu een bedrag per jaar noemt, terwijl hij het eerst over bedragen per maand had. Natuurlijk heeft dat consequenties en natuurlijk gaat het impact hebben op de koopkracht. Vandaar dat het Nibud is gevraagd om de zaak door te rekenen. Dan kun je zien wat het procentueel betekent. Dat betekent inderdaad dat er iets meer wordt gevraagd van de hoge inkomens. Maar dat is een nadrukkelijke beleidskeuze geweest in het kader van het scheefwonen. De voorbeelden die de heer Fritsma noemt, zijn voorbeelden van mensen die eigenlijk op grond van hun inkomen niet thuishoren in de sociale woningbouw. Wij vinden dat sociale woningbouw alleen voor die personen is die het niet zelf kunnen betalen. Mensen die wel een keus kunnen maken, of dat nou koop of huur is, dienen die keuze te maken. Het is aan hen te bepalen of ze genoeg nemen met een iets hogere huurverhoging.

**De voorzitter:**

Waarmee er een einde is gekomen aan de eerste termijn van de zijde van de Kamer. De minister heeft aangegeven, direct te kunnen beginnen met de beantwoording van de vragen.



**Minister Blok:**

Voorzitter. Het debat is aangevraagd naar aanleiding van een artikel in Spits. Dat artikel verwijst weer naar een onderzoek van het bureau OTB, dat al in oktober verscheen in Real Estate Quarterly, een tijdschrift waarvan de oplage waarschijnlijk enorm stijgt, omdat er al eerder een debat is gewijd aan een publicatie in dit tijdschrift. Het is de moeite waard om dieper in te gaan op de precieze uitgangspunten van die publicatie, omdat die zoals we hier al vaker geconstateerd hebben natuurlijk gevolgen heeft voor de uitkomst van die berekeningen. Het Bureau OTB heeft een eigen norm voor betaalbaarheid ontwikkeld, waarbij het midden wordt gekozen tussen de Nibud-norm en de gemiddeld aanvaardbare kosten. Dat mag natuurlijk, maar het beïnvloedt ook de uitkomsten als het gaat om die betaalbaarheid. Men constateert op grond daarvan dat een aanzienlijke groep mensen in de knel kan komen met de betaalbaarheid. OTB geeft zelf ook aan dat daarvoor een deel zeer plausibele verklaringen voor zijn. Dat kan een eigen keuze van mensen zijn. Mensen kunnen er zelf de voorkeur aan geven om wat meer te verwonen en wat minder voor andere doeleinden beschikbaar te hebben. OTB wijst er zelf op dat een aanzienlijk deel van de mensen met een lager inkomen in een relatief dure huurwoning woont, en dus een hoge woonkwaliteit heeft. Ook daarbij kan sprake zijn van een eigen keuze. Het kan

## Blok

ook zijn dat die keuze een beetje beperkt wordt door het feit dat mogelijk goedkopere huurwoningen bezet worden gehouden. De heer Verhoeven wijst er terecht op dat een belangrijke reden voor de inkomensafhankelijke huurverhoging nu juist is, ervoor te zorgen dat de meest betaalbare huurwoningen ook zo snel mogelijk beschikbaar komen voor de mensen met de laagste inkomens. In die zin onderstreept het onderzoek nog eens hoe nuttig die prikkel tegen scheefwonen is. Verder wordt in het OTB-onderzoek gewezen op de groep mensen met een laag inkomen. Dat is een aanzienlijke groep. Dat weten we door diverse andere onderzoeken. Voor de mensen zelf betekent dat vaak dat zij ieder dubbeltje moeten omkeren. Gelukkig weten we ook dat deze situatie vaak tijdelijk is. Gelukkig komt het in Nederland relatief weinig voor dat mensen erg lang een laag inkomen hebben, maar het komt wel voor. Vandaar dat wij daar ook voorzieningen voor treffen, zoals de huurtoeslag. Daar wees de heer Monasch ook op. Het is van belang om voor ogen te houden dat in die lage inkomensgroep bijvoorbeeld ook vaak ondernemers zitten die een of meer jaren een laag inkomen hebben, maar gelukkig kennen ook zij jaren met een hoog inkomen. In die groep zitten ook studenten. Dat is een fase die wij allemaal weleens hebben doorgemaakt en goed hebben doorstaan. Het is dus ook van belang om bij het beschouwen van die groep en de omvang daarvan, in de gaten te houden dat het een zeer gevarieerde groep is. Dat neemt echter niet weg dat het altijd een taak van de overheid is om ervoor te zorgen dat mensen die echt een laag inkomen hebben, wel een fatsoenlijk dak boven het hoofd hebben.

Het is van belang dat wij ons realiseren dat dit onderzoek betrekking heeft op de situatie in oktober 2012. De heer Fritsma vraag mij of ik met dit onderzoek in het achterhoofd nog eens wil kijken naar de huurverhoging die inmiddels in wetgeving is vastgelegd. Daarvoor heb ik de cijfers aangeleverd. Ook op basis van dit onderzoek blijft de koopkrachtberekening die ik aan de Kamer heb aangeboden, staan. Gelukkig kunnen we daarbij stellen dat juist de groep met de laagste inkomens kan worden ontzien. Dat gebeurt doordat de huurtoeslag voor hen beschikbaar is en omdat de huurtoeslag een extra budget krijgt. Voorts valt deze in de laagste categorie van de huurverhoging. Dit onderzoek verandert dus niets aan de koopkrachtcijfers die aan de Kamer zijn gepresenteerd bij de behandeling van de wet inzake de inkomensafhankelijke huurverhoging.

**De heer Fritsma (PVV):**

Deze huurverhogingen betekenen duidelijk een koopkrachtverlies. Dat ontkent de minister niet. Als hij dit in combinatie ziet met alle andere lastenverzwaringen – ik noem de verhoging van het eigen risico, de verhoging van de btw en noem maar op – erkent de minister dan dat deze lastenverzwaringen onze economie gewoon lamleggen omdat mensen geen geld meer overhouden om te besteden?

**Minister Blok:**

"De economie lamleggen", zouden zeker niet mijn woorden zijn, want dat is niet zo. Vanochtend heb ik gezegd dat ik mij heel goed realiseer dat dit kabinet op het woon-dossier, maar ook op andere terreinen, pijnlijke maatregelen neemt. Iedereen in Nederland voelt dat in de portemonnee, maar we zorgen er echt naar vermogen voor dat de mensen met de kleinste portemonnee worden ont-

zien. Dat kunnen wij hier ook echt aantonen met de koopkrachtcijfers.

Het alternatief, niets doen, zou echt veel erger zijn, juist voor mensen met een kleine portemonnee. Zij zijn altijd het kwetsbaarst als een land nog erger in de problemen raakt. We zien overal in Europa wat er gebeurt als politici niet de moed hebben om de noodzakelijke maatregelen te nemen. Ja, op korte termijn zijn er pijnlijke koopkrachteffecten, maar dit is echt de basis voor herstel. Daarom sta ik volledig achter deze maatregelen. Weglopen voor maatregelen zou echt het slechtste zijn wat wij Nederland aan kunnen doen.

**De heer Fritsma (PVV):**

Je moet ook niet weglopen voor maatregelen. Het punt is dat de overheid niet de huishoudens financieel moet uitknijpen, maar moet snijden in de eigen uitgaven. Dus toch nog een keer de vraag waarom het kabinet ervoor kiest om lastenverzwaring op lastenverzwaring te stapelen bij de burger en om niet te kijken naar de eigen uitgaven op het gebied van bijvoorbeeld ontwikkelingshulp, subsidies, Europa en noem maar op. Nogmaals, je kunt het geld ook ergens anders dan bij de burger halen.

**Minister Blok:**

De formulering van de heer Fritsma klopt niet. Het is niet waar dat er niet wordt gekeken naar bezuinigingen op de uitgaven van de overheid. Er wordt meer gedaan dan er naar kijken. Op de rijksdienst, het andere deel van mijn portefeuille, wordt in de periode vanaf 2010 in totaal meer dan 4 miljard bezuinigd. Dat is ook pijnlijk. Dat betekent ook dat er minder banen zijn en dat ik regelmatig in de Kamer sta omdat mensen mij erop wijzen dat er rijkskantoren worden gesloten, ook wel eens in gebieden waar de werkgelegenheid onder druk staat. Wij doen dit omdat wij op die manier een groot bedrag aan uitgaven kunnen vrijspelen. Dit geldt ook voor de terreinen die de heer Fritsma noemt. Er is een korting op ontwikkelingssamenwerking en op veel subsidies. Dat is ook allemaal pijnlijk, maar daarachter ligt dezelfde redenering als achter die vervelende koopkrachteffecten waarover wij het nu hebben. Niets doen is echt veel slechter voor Nederland. Gelukkig maakt het kabinet die keuze niet.

Ik herken mij dan ook in de woorden van de andere drie sprekers, de heer Monasch, de heer Verhoeven en mevrouw Visser, die aangeven dat het pijnlijke maatregelen zijn, maar dat ze nodig zijn. De heer Verhoeven wees er ook zeer terecht op dat het woonakkoord nog extra maatregelen bevat om de meest kwetsbare groepen de hand te kunnen reiken. Ik noem de chronisch zieken en de mensen die na een huurverhoging met een inkomensrugval worden geconfronteerd. Ook met deze onderzoeksgegevens in de hand ben ik ervan overtuigd dat wij de juiste keuzes hebben gemaakt en pijnlijke, maar acceptabele koopkrachtgevolgen kunnen laten zien.

**De voorzitter:**

Hiermee is een einde gekomen aan de eerste termijn van de zijde van de regering. De heer Fritsma heeft behoefte aan een tweede termijn. Ik geef hem het woord voor één minuut.

## Fritsma



De heer **Fritsma** (PVV):  
Voorzitter. Ik heb één motie waarvan de inhoud voor zich spreekt.

---

### Motie

---

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat het onwenselijk en onnodig is om huurders van corporatiewoningen te confronteren met een pakket van huurverhogingen;

verzoekt de regering, af te zien van alle huurverhogingen bovenop de inflatie,

en gaat over tot de orde van de dag.

#### De voorzitter:

Deze motie is voorgesteld door het lid Fritsma. Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund.  
Zij krijgt nr. 53 (32847).



De heer **Fritsma** (PVV):  
Wellicht ten overvloede. Als de minister vraagt naar de dekking, verwijs ik naar de doorrekening van het PVV-verkiezingsprogramma. Wij halen bijvoorbeeld 3,5 miljard bij ontwikkelingshulp vandaan, 0,7 miljard bij subsidies en 0,4 miljard bij de publieke omroep. Dus maatregelen nemen, daar lopen wij niet voor weg, maar wij doen het op een veel slimmere manier die de burger niet raakt.

#### De voorzitter:

Ik kijk naar de overige leden. Zij geven aan geen behoefte te hebben aan een tweede termijn. De minister staat al, maar volgens mij heeft hij de tekst van de motie nog niet. Hij doet het uit zijn hoofd. Ik geef het woord aan de minister voor Wonen en Rijksdienst voor zijn reactie op de ingediende motie.



#### Minister Blok:

In de motie wordt de regering gevraagd af te zien van huurverhoging. Dat heeft overigens niet onmiddellijk consequenties voor de rijksbegroting. Ik zal de heer Fritsma daarom niet aanspreken op de dekkingsgevolgen. Het heeft wel dekkingsgevolgen via de afroming en de verhuurderheffing. Om die reden, maar ook nog om een andere reden, ontraad ik de motie krachtig.

Die andere reden is dat de huurverhoging een heel belangrijke rol speelt bij de aanpak van het scheefwonen. Met name de heer Verhoeven is daar helder op ingegaan. Juist de groep die geschetst wordt in het onderzoek van OTB naar aanleiding van dit debat, juist de mensen met een kleine beurs hebben er alle belang bij dat die sociale huurwoningen niet bezet worden gehouden door mensen met een hoger inkomen. Om dat te bereiken hebben wij die inkomensafhankelijke huurverhoging nodig. Dat is een tweede reden om deze motie ten zeerste te ontraden.

#### De voorzitter:

Waarmee een einde is gekomen aan de beraadslaging. Ik stel voor dat wij komende dinsdag stemmen over de ingediende motie.

De beraadslaging wordt gesloten.

De vergadering wordt van 14.18 uur tot 15.00 uur geschorst.