

7

Energieprestaties huurwoningen

Aan de orde is de voortzetting van de behandeling van:
- **het wetsvoorstel Wijziging van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (wettelijke grondslag verschillen-de waardering energieprestaties huurwoningen) (32302).**

(Zie vergadering van 15 februari 2011.)

De voorzitter:

Ik heet de minister van harte welkom. Dit is een voortzetting van het debat van 15 februari. Het woord is aan de minister.

De algemene beraadslaging wordt hervat.



Minister Donner:

Voorzitter. Twee weken geleden is inzake dit wetsvoorstel de eerste termijn van de Kamer gehouden. Daarbij viel op dat vrijwel iedereen stelde de ambitie van het wetsvoorstel te delen, namelijk het bevorderen van energiebesparing in woningen. Vervolgens hadden velen echter één of twee punten die mogelijk redenen zouden kunnen zijn om tegen het wetsvoorstel te stemmen. Ik zou dat betreuren. Bij dit wetsvoorstel gaat het namelijk om een wezenlijke stap in het realiseren van energiezuinige woningen. Dat is in het belang van zowel de bewoners en hun energielasten als een schoner klimaat. Daarmee is het wetsvoorstel wezenlijk voor de ontwikkeling van de woningmarkt.

Ik ben me ervan bewust dat in de afgelopen weken veel discussie is ontstaan over dit wetsvoorstel naar aanleiding van de behandeling daarvan in de Kamer. Televisieprogramma's hebben daaraan bijgedragen. Voor zover zij angstwekkende beelden schetsten van potentiële huurverhogingen naar aanleiding van dit wetsvoorstel: voor die angst is geen reden. De invoering van de wet geeft geen huurverandering voor bestaande huurders. Er kan alleen huurverandering plaatsvinden naar aanleiding van investeringen in een woning. Voor die investeringen behoeft de verhuurder instemming van de huurder. Bij complexen is instemming van 70% van de huurders vereist. De huurder kan echter alle redenen hebben om in te stemmen met de investering en de daarmee samenhangende eventuele huurverhoging omdat hij daarmee zijn energielasten kan beperken en beheersen. Uiteraard zal de businesscase – als ik die term mag gebruiken – geboden moeten worden door de verhuurder die instemming vraagt met de investering en daarmee met de eventuele huurverhoging. De overtuiging zal dus liggen bij de verhuurder.

Op dit moment zijn de energielasten de snelst stijgende lasten van woningen; niet de kosten van de woning zelf of van de gemeentelijke voorzieningen. Daar kom ik straks nog op terug. Met het voorliggende wetsvoorstel krijgen huurder en verhuurder daar greep op. Dat betekent ook dat iemand die een B-label heeft er nog steeds belang bij kan hebben om een A-label of hoger te krijgen in verband met eventuele energiebesparingen. Tegelijkertijd is het niet zo dat hij onverwachts met huurverhogingen geconfronteerd kan worden omdat de verhuurder extra wil investeren. In dat verband geef ik nog aan dat de energie-

prijzen naar het oordeel van het kabinet nog niet zijn gestabiliseerd. We moeten dus niet het beeld hebben dat we op een vast niveau zitten; deze regeling is ook nodig met het oog op de toekomst en mogelijke verdere verhoging.

Verder dient men het wetsvoorstel te zien tegen de achtergrond van de nationale energievoorziening. Het kabinet streeft, mede gelet op de toenemende prijzen en de mogelijke schaarste die daarachter zit, naar minder afhankelijkheid van andere landen, van hoge prijzen en van vervuilende brandstoffen. Twee weken geleden ben ik in Leeuwarden geweest. Daar had men de verheugende mededeling dat één koe voldoende was voor de verwarming van vijf woningen. Ik heb dat nog niet laten narekenen, maar dit biedt uitzicht op nationale energievoorziening door onze veestapel in de weide of daarbuiten. In ieder geval geeft dit aan dat er op dat gebied ontwikkelingen zijn die er slechts aan kunnen bijdragen dat we onze woningvoorraad zo energiezuinig mogelijk maken.

Daarnaast hangt dit voorstel uiteraard samen met het realiseren van de klimaatdoelstellingen en de milieudoelstellingen die op Europees niveau zijn afgesproken: een reductie van 20% van de CO₂-uitstoot en een productie van duurzame energie van 14% in 2020. Om dat te bereiken zal er nog veel energie moeten worden bespaard. De bebouwde omgeving in Nederland is goed voor 30% van het totale energieverbruik en heeft dus een groot besparingspotentieel. Daarvoor willen we met dit wetsvoorstel houvast creëren. We zullen het hiermee niet automatisch kunnen realiseren, maar in ieder geval waarborgen we zo dat zowel verhuurder als huurder er belang bij hebben om te investeren in energiebesparing.

Door in te zetten op energiebesparing in de bebouwde omgeving wil het kabinet de stijgende woonlasten afremmen. De afgelopen jaren zijn met name de energieprijzen snel gestegen. De gasprijs is bijvoorbeeld in de afgelopen tien jaar meer dan verdubbeld, van € 334 naar € 817 per 1000 m³. De huur liep in diezelfde tijd op van € 316 naar € 443. Dit zeg ik om aan te geven dat de energielasten op dit moment het snelst stijgen en de grootste omvang hebben van de woonlasten. Uiteraard wordt de energieprijs ook veroorzaakt door het koken van eten, maar het grootste deel ervan is verweven met de verwarming van woningen.

Er zijn goede voorbeelden van woningverbeteringen die een huurder veel besparen op de woonlasten en tegelijkertijd rendabel zijn voor de verhuurder of hem in elk geval niets kosten. De verhuurder mag zijn investering namelijk direct laten leiden tot een extra huurverhoging indien de investering berust op instemming van de huurder. Daarnaast krijgt de verhuurder een vorm van waardevermeerdering: hij krijgt extra verdienmogelijkheden bij nieuwe verhuur en eventueel een nieuwe, hogere maximale huur. Dat blijkt ook uit de recente ervaringen in West-Friesland.

In eerste termijn speelde een aantal vragen rond dit wetsvoorstel. Voordat ik inga op de daarna resterende vragen, zal ik die afzonderlijk bespreken. In de eerste plaats heeft de heer Paulus Jansen van de SP de vraag opgeworpen of de voorraad woningen niet ontoereikend wordt doordat de maxima over de liberaliseringsgrenzen heen schuiven. In de tweede plaats gaat het om de vraag wat het wettelijk kader is en wat de waarborgen daarin zijn voor de woonlasten en de investeringen. In de derde plaats gaat het om de effecten voor de verhuurders. In de vierde plaats gaat het, wat de vraag betreft of de huurders er echt op vooruitgaan qua woonlasten, erom of het wo-

Donner

ningwaarderingssysteem wel goed wordt geijkt en of het systeem kan gaan werken.

De leden zullen zich herinneren dat de heer Jansen bij de besprekingen in eerste termijn ons allen een overzicht heeft gegeven over het puntenstelsel. Ik ben hem er zelf ook dankbaar voor, want na zijn uitleg begon ik eindelijk te begrijpen waarmee ik bezig was. Vandaar dat ik in eerste instantie ook dacht: hoe zit dat nu? Bij nader inzien moet ik constateren dat ik niet kan ontkennen wat de heer Jansen stelde, namelijk dat de maxima potentieel door de huurliberaliseringsgrens heen zullen schieten. Het is inderdaad zo dat in het systeem dat uit het oogpunt van eenvoud is gekozen, inderdaad voor alle woningen, ongeacht het woningoppervlak, alleen een onderscheid wordt gemaakt op basis van het feit of het een eengezinswoning of een appartement betreft. Als je daar forfaitair een aantal punten voor geeft, zullen de kleinere woningen daar inderdaad theoretisch meer effect van hebben. Dat betreft het effect op het maximum, niet op de huurprijs.

Mij is inmiddels gebleken dat op dit moment al een derde van de huurwoningvoorraad qua maximum boven de liberaliseringsgrens uitkomt, maar dat slechts 5% van de woningen ook daadwerkelijk in de geliberaliseerde sector valt. Op dit moment doet die situatie zich dus al bij oudere woningen voor. Voor nieuwe woningen is de situatie nog opvallender, omdat 60% van de opgeleverde huizen potentieel in de geliberaliseerde sector valt, terwijl in de praktijk maar 6% in de geliberaliseerde sector wordt aangeboden. Dat is de praktische situatie die zich nu ook al voordoet, gelet op het puntensysteem.

Ik wijs er nogmaals op dat het hierbij om de daadwerkelijke huurverhoging gaat. Die is ook gerelateerd aan de investeringen en de eventuele rendementen daarvan.

De heer Paulus Jansen (SP):

De minister heeft volkomen gelijk dat op dit moment lang niet alle liberaliseringsruimte door verhuurders gebruikt wordt. Ik constateer overigens dat dit in de particuliere markt wel zo is: daarin zitten de verhuurders in het algemeen altijd op 100%. Ik geef de minister na dat veel corporaties eronder zitten, namelijk gemiddeld op 71% of 72%.

Maar, zo heb in mijn eerste termijn gezegd, sinds tientallen jaren is er een structureel stijgende trend dat het veilige percentage steeds dichter naar die 100% toe kruipt. Bovendien zijn er grote verschillen tussen corporaties. In de regio Amsterdam bijvoorbeeld kiest een aantal corporaties er standaard voor om bij nieuwe verhuringen op 100% te gaan zitten. Daar is deze situatie dus aan de orde van de dag. De SP-fractie heeft geconstateerd – en daar maak ik me zo'n zorgen over – dat er door dit wetsvoorstel, pak 'm beet, voor de nieuwbouw 20 tot 30 woningwaarderingpunten bovenop komen; dat is een extra huurruimte van ongeveer € 130. Dat leidt ertoe dat op grote schaal nog meer woningen boven die liberalisatiegrens uitkomen en dat corporaties die financieel krap bij kas zitten, straks gebruik kunnen gaan maken van die ruimte, tenzij de minister een vorm van veiligheid inbouwt. Is de minister daartoe bereid?

Minister Donner:

In wezen gaat het om twee dingen. Zo gaat het om de vraag – daar kom ik straks op – in hoeverre het zinvol zou zijn om bijvoorbeeld meer de oppervlakte door te laten werken in het aantal te geven punten. Hier is echter het beginsel aan de orde dat wij willen dat er wordt geïnves-

teerd in energiezuinigheid van woningen. Daardoor gaat de waarde van die woningen omhoog. Via de huren moeten de investeringen kunnen worden terugverdiend. Dan kunnen wij niet constateren: wij willen energiezuinige woningen, maar wij gaan een bovengrens stellen waarboven die toegevoegde waarde niet wordt vertaald in het puntenwaarderingssysteem. Dan zeggen wij in wezen dat wij liever energie verkwistende woningen hebben beneden de liberalisatiegrens dan eventueel woningen die daarboven vallen. Nogmaals, ik denk dat in het systeem van woningtoewijzing heel andere elementen en factoren bepalen of een woning al dan niet boven de liberalisatiegrens komt. De financiering van de woningen speelt daarbij een rol, omdat men anders geen gebruik kan maken van de waarborgen die worden geboden door het Centraal Fonds. De taakstelling van de corporaties biedt daarvoor een waarborg. Wij moeten steeds voor ogen houden dat dit wetsvoorstel alleen maar de mogelijkheid biedt dat, als er wordt geïnvesteerd in wat wij wenselijk en nodig achten, dit wordt vertaald in de huren. Je kunt een relatie leggen; ik ga daar straks op in, omdat ik denk dat het systeem daardoor onnodig gecompliceerd wordt. De heer Jansen zegt dat er een rem, een plafond moet komen. Maar dan zeggen wij in wezen dat wij boven een bepaalde huurgrens liever energie verkwistende woningen hebben als de huur er maar onder valt of niet. Of zie ik het dilemma verkeerd?

De heer Paulus Jansen (SP):

Dat is zeker niet mijn bedoeling. Ook de SP-fractie wil dat nieuwbouwwoningen aan hoge energetische eisen voldoen, dus dat is alleen maar een prima ontwikkeling. De minister zegt: de corporaties handelen wel sociaal; kortom, de huren vallen in de praktijk reuze mee. Dat staat nergens in de wet. Is de minister het met de SP-fractie eens dat er een vorm van wettelijke garantie moet zijn dat de nieuwbouwproductie van corporaties, van sociale verhuurders hoe dan ook toegankelijk blijft voor de doelgroep? Dat wil zeggen dat corporaties dan toch bereid zijn om ook een woning met 213 punten – een nieuwe eengezinswoning heeft dat vanaf 1 januari van dit jaar; dat is 70 punten boven de 142 – onder de 142 punten te waarderen qua huur.

Minister Donner:

De vraag is of zij die woningen zo zullen bouwen. Wij hebben nu juist een groot belang voor hen geschapen om ze beneden die grens aan te bieden met het besluit van de Europese Commissie over de inkomensgrenzen waar beneden de sociale sector geldt. Dat is veel belangrijker voor de corporaties bij de beslissing over bouwen: voor welk deel kan ik financiering krijgen en voor welk deel niet? Als men de woningen niet in de sociale sector bouwt, derhalve niet met de waarborgen die daarvoor zijn en derhalve ook niet met de subsidie die ervoor is, komt men automatisch meer in de vrije sector. De vraag is hoe wij waarborgen dat de corporaties ook in de sociale sector woningen blijven aanbieden. Dat zullen wij bij de Woningwet moeten bespreken. Daarin zullen die waarborgen moeten worden gezocht met betrekking tot de beslissingen. Met de uitvoering van het besluit van de Europese Commissie over de inkomensgrens van € 33.000 bij de toewijzing van de woningen in de sociale sector, hebben wij in wezen indirect de waarborg geschapen die de heer Jansen zoekt.

Donner

De heer **Paulus Jansen** (SP):

De minister zegt: het is de vraag of die woning van 213 punten nog wel gebouwd moet worden. Dat is een sobere nieuwbouweengezinswoning voor een gezin met drie kinderen. Is de minister met de SP-fractie van mening dat ook na de aanvaarding van het wetsvoorstel corporaties betaalbare woningen moeten blijven aanbieden voor gezinnen met drie kinderen onder de 142 punten, ook als ze in het voorstel van de minister 213 punten opleveren, ja of nee?

Minister Donner:

Het antwoord is ja, want zij houden hun taak voor de sociale woningbouw in de sector. Sociale woningbouw vereist huren beneden de € 650. Derhalve zullen zij de woningen beneden die grens moeten aanbieden, willen zij nog gebruikmaken van de financieringsmogelijkheden.

De heer **Paulus Jansen** (SP):

Ik concludeer dan toch dat de minister zich niet realiseert dat corporaties volgens Europa geen nieuwe woningen hoeven aan te bieden aan die gezinnen. Met andere woorden, ze kunnen zeggen: gezinnen met drie kinderen gaan maar in woningen van 1950 zitten, want die hebben minder punten. Precies dat wil ik voorkomen. Ik wil ervoor zorgen dat ook gezinnen met kinderen, grotere huishoudens, in nieuwbouwwoningen gebruik kunnen maken van de isolatiekwaliteiten die de minister en ik zo graag willen.

Minister Donner:

Ik heb zo-even al geschetst dat er geen aanleiding is voor zorg omdat nu al 60% van de nieuwbouw boven de geliberaliseerde grens aangeboden zou kunnen worden, terwijl dat maar in 6% van de gevallen gebeurt. De praktijk geeft dus geen voeding aan uw vrees. Ik noemde u de andere mechanismen die zullen maken dat, wil een corporatie in die sector werkzaam blijven in de toekomst, zij zich niet meer zal concentreren op de oude gebouwen teneinde dat segment alleen maar aan te bieden voor sociale woningbouw en de rest er buiten te houden. Anders is er voor die corporaties sprake van een doodlopende weg. Dus ik acht dat niet waarschijnlijk. Daarom denk ik dat die waarborgen in het systeem zitten.

In het kader van de Woningwet zullen wij nog komen te spreken over de vraag welke mechanismen nog nodig zijn om ervoor te zorgen dat de woningbouwcorporaties blijven voldoen aan hun functie in de sociale sector. Daarin zit ook uiteindelijk de waarborg die u zoekt.

De heer **Monasch** (PvdA):

Op zichzelf is de beantwoording van de minister heel duidelijk, maar toch heb ik een vraag die gebaseerd is op wat er komen gaat. Woningcorporaties hebben straks een taak om ruim 600 mln. bij te gaan dragen in de bezuiniging van dit kabinet. Ik kan mij voorstellen dat dit een prikkel is om het wel te doen omdat het een extra mogelijkheid biedt om wat extra huurinkomsten binnen te halen om die rekening te betalen. Ziet de minister die vrees ook?

Minister Donner:

Ik zie die vrees niet. Anders zou ik het niet voorstellen. Het voorstel ligt er overigens ook nog niet. In alle eerlijkheid, dat is dan een aspect dat we zullen moeten bespreken bij een voorstel voor een dergelijke heffing. Overigens mag ons dat niet ten principale belemmeren in een wetsvoorstel dat in essentie doet wat iedereen wil, namelijk dat

als er geïnvesteerd is in energiebesparing, dit ook terugverdiend kan worden zodat verhuurders dat obstakel niet meer hebben. Al die andere aspecten zullen we moeten bespreken als ze dan aan de orde zijn.

De heer **Monasch** (PvdA):

Dan parkeer ik deze vrees totdat wij die bezuiniging met u gaan bespreken.

Minister Donner:

Het is geen bezuiniging, het is een heffing.

Verder is gevraagd wat de waarborg is dat de investeringen die gedaan worden zich ook vertalen in de woonlasten. De verhuurder moet beslissen of die gaat investeren in de woning. Hij zal dat dan doen op basis van het label dat er is voor de woning en het label dat hij met de investeringen kan verkrijgen. Hij zal dan moeten nagaan of hij, ook als hij het vertaalt in een huurverhoging, kan terugverdiene. Vervolgens zal hij de huurders ervan moeten overtuigen dat het in hun belang is. Dat betekent niet dat je met iedere investering van een label automatisch ook de besparing kunt realiseren die er potentieel in besloten ligt. Nogmaals, ik kan een A-label voor mijn woning hebben, maar als ik 's winters de ramen openhoud en de verwarming op volle kracht aanzet, dan blijf ik stoken voor de vogeltjes. Bij iedere besparing is er dus ook een component gebruik en gedrag die van belang is. Dat blijft in dit systeem bij uitstek een zaak tussen de verhuurder en de zittende huurders. Als die het niet vertrouwen, zullen ze waarschijnlijk niet instemmen. Als het gaat om een wooncomplex is er de eis van 70% die er mee moet instemmen, juist als waarborg. Dat is ook de achtergrond van mijn reactie op het amendement van de heer Van Bochove die heeft aangegeven dat er argumenten zijn om te vooronderstellen dat ook wanneer je de 70%-eis laat vallen, er een meer objectieve waarborg moet zijn dat het gerealiseerd kan worden. Juist gelet op de discussie en de zorg die bij huurders zijn ontstaan over onverwachte huurverhogingen ontraad ik het amendement van de heer Van Bochove. Althans, ik acht het niet opportuun om dit nu in het wetsvoorstel op te nemen. Het percentage van 70 moet een waarborg bieden voor de zorgen zoals die ook door de heer Lucassen zijn verwoord, namelijk van huurders die opeens vrees voor onverwachte huurverhogingen. Dat is het mechanisme. Er zal een businesscase moeten zijn vóór de investering en vóór de wijze waarop het vertaald wordt. Het punt is dat de investering zal leiden tot huurverhoging. De huurder zal het met de huurverhoging eens zijn als die overtuigd is dat die zijn geld terug kan verdienen door lagere energielasten. Als aan een van deze stappen niet is voldaan, vermoed ik dat het proces niet doorgaat.

De heer **Paulus Jansen** (SP):

Ik heb een wetstechnische vraag gesteld over het amendement van de heer Van Bochove. Ik begreep uit een interruptie bij zijn bijdrage dat de bedoeling is dat het tweede deel van zijn amendement alleen geldt als aan alle drie de criteria voldaan wordt. Ik betwijfel echter of de formulering zodanig is dat die bedoeling wordt omgezet in de letter van de wet.

Minister Donner:

Sta mij toe om daar straks op in te gaan. Ik ga nu in op mijn algemene redenen om dit amendement te ontraden,

Donner

los van de vraag of de formulering het beoogde doel bereikt.

De heer **Lucassen** (PVV):

Ik wil wat helder hebben van de minister. De minister zegt dat de woonlastengarantie eigenlijk niet bestaat. Huurder en verhuurder moeten overeenstemming bereiken over de vraag of verbetering van de woning verhoging van de huur rechtvaardigt. Toch heb ik in een aantal stukken en in communicatie met onder andere Aedes en de Woonbond vernomen dat de insteek een woonlastengarantie is, waarbij gegarandeerd wordt dat de huurder te allen tijde een woonlastenbesparing kan realiseren door verbetering aan de woning. Ik snap het nu nog steeds niet helemaal.

Minister Donner:

Nogmaals, dat is een additionele waarborg op basis van de afspraken die door Aedes en de Woonbond gemaakt zijn. Ik doel nu in eerste instantie op het kader dat wordt geschapen. Het gaat daarnaast inderdaad om een afspraak waarbij de woningbouwcorporaties verenigd in Aedes de bedoelde woonlastengarantie geven. De extra waarborg is die vanwege het wettelijke systeem. Als geïnvesteerd is, kan de hoogte van de huurverhoging eventueel getoetst worden door de huurcommissie en kan bekeken worden die strookt met de investering en de omvang van de gepleegde investering. Nogmaals, die stap ligt vóór de woonlastengarantie. De garantie is dat woonlasten overeenkomen met energielasten. Daarom wil ik ook zeker waardering uitspreken voor het systeem dat door Woonbond en Aedes is afgesproken in het convenant over energiebesparing voor de corporatiesector.

Dan concreet de vraag of huurders er echt op vooruit gaan qua woonlasten. Ik heb al uitgelegd dat een verhuurder toestemming nodig heeft van de huurder als die wil investeren in een woning. De huurder is de beste waarborg dat de investeringen daadwerkelijk leiden tot een verbetering van de woonlasten. Hij zal overtuigd moeten worden door de verhuurder dat hij, zij het met eigen gedrag, de woonlasten kan verbeteren. Bij een complex van woningen geldt daarbij de eis van 70%.

Dan de effecten voor de verhuurders. De fundamentele stap die wij met dit wetsvoorstel maken is dat wij overstappen naar een ander systeem. De heer Janssen heeft de vorige keer uitgelegd dat in het huidige systeem voor bepaalde investeringen, die naar verwachting leiden tot energiebesparing, punten worden gegeven. Als we in dat systeem blijven hangen, zullen we iedere verdere modernisering in punten moeten waarderen, anders worden er geen investeringen gedaan of blijft men investeren in oude middelen. Uiteindelijk weten we dan volstrekt niet of die investeringen daadwerkelijk tot energiebesparing leiden. Het is immers goed mogelijk dat men met veel kosten in een woning een hoogrendementsketel zet, maar dat het effect ervan verloren gaat doordat spouwmuur niet isoleren; er is dan geen totaal effect, vanwege de kou die van buiten komt. Wij zetten nu een fundamentele stap: wij stappen af van een systeem dat aansluit bij de voorwaarde, de input, en stappen over naar een systeem dat de output meet. Het systeem wordt dus gerelateerd aan de daadwerkelijk gerealiseerde energiebesparing. Daarom verwacht ik ook dat verhuurders overtuigender kunnen zijn jegens de huurders, ook wat betreft de mogelijkheid om de huur te verhogen op basis van de investeringen: er is voor hen namelijk ook een belang. Als we het zo niet doen, zouden we blijven hangen in een sys-

teem waarin je extra punten krijgt voor bijvoorbeeld dubbel glas en voor een verwarmingsketel, en waarin huurders van ieder element zouden moeten worden overtuigd dat het ook in hun belang uitwerkt; en dat terwijl dezen het niet zouden kunnen zien in een verlaging van de energielasten. Ik denk dat de nieuwe wijze een grote winst zou realiseren.

Dit systeem zou ertoe kunnen leiden dat een aantal woningen vanwege een heel slecht label onder een bepaald niveau zit, waardoor het maximum kan zakken beneden de huidige huurprijs. Ik schat echter in dat dit maar in een zeer beperkt aantal gevallen zal spelen, of helemaal niet. De wens om dit gevaar te keren, kan een reden zijn voor een discussie over een verlenging van de overgangstermijn, een punt dat de heer Van Bochove aanroerde. In dat kader speelt ook de vraag in hoeverre oude investeringen nog zouden kunnen doortellen. Ik ben daar geen voorstander van, omdat je zo blijft hangen tussen twee systemen. We blijven dan punten geven voor oude investeringen, waarvan we niet weten of deze effect hebben op het label. Ik denk dat van het nieuwe systeem de extra prikkel zal uitgaan dat, als investeringen zich niet vertalen in rendementen die zich weer vertalen in een beter label, het voor de verhuurder aantrekkelijker zal worden om extra investeringen te doen om dit effect wel te realiseren. Stel dat de woning dubbel glas heeft, dat er een hoogrendementsketel is geïnstalleerd, maar dat vanwege de isolatie van het dak of de vloer het rendement van de woning lager blijft dan verwacht; dan wordt het interessant om er een investering bovenop te doen, teneinde het label te realiseren. Ook in die zin verwacht ik van de overstap naar dit systeem dus een extra prikkel voor dergelijke investeringen.

Daarmee ben ik in wezen bij het punt dat ik meen dat dit systeem, als wij ertoe overgaan, op den duur een effectieve prikkel oplevert voor verhuurders om de investeringen te plegen die nodig zijn. Daarom zie ik ook minder reden om, zoals gesuggereerd door de fracties van de ChristenUnie en GroenLinks, te spreken van een "gebrek" aan de woning. Ik koppel met dit systeem de energiebesparingen aan het woningwaarderingstelsel. Dat is het instrument dat wij hebben. Op die wijze krijgen wij een systeem dat verbetering stimuleert. Dat staat los van het feit dat er indertijd al, naar aanleiding van de motie van mevrouw Ortega, is toegezegd om te bezien wat de mogelijkheden zijn om op langere termijn de energieprestaties van bestaande bouw te verbeteren.

De heer Van Bochove doet de suggestie om de invoering van het systeem op 1 januari 2012 te verschuiven naar 1 januari 2014. Een voorwaarde voor elke termijn is dat er overeenstemming is over wanneer de wet in werking treedt. Ik ga ervan uit dat het mogelijk moet zijn om voor 1 juli aanstaande duidelijkheid te hebben over de invoering van de wet. Het wetsvoorstel moet dan vastgesteld kunnen zijn door de wetgever. Alle logica van de heer Van Bochove is gericht op het verschuiven van de termijn in het wetsvoorstel. De enige vraag is of die naar 2013 of naar 2014 moet worden verschoven. De inzet was oorspronkelijk: twee huur rondes verwijderd van de invoering. Dat zou leiden tot 1 januari 2013. Dat was de oorspronkelijke inzet. Ik leg dat nu hier neer. Ik zie de logica van de heer Van Bochove van een verschuiving. Wat dan precies het tijdstip moet zijn, moeten wij na de tweede termijn vaststellen. Het belang van energiebesparing is: zo snel mogelijk. Het belang van ruime tijd voor aanpas-

Donner

singen pleit echter voor 2014. Er zitten dus twee kanten aan.

De heer Jansen stelde dat het woningwaarderingssysteem goed geïkht moet worden. Hij vroeg of de extra punten niet verbonden moeten worden aan de oppervlakte van de woning. Laat ik eerlijk zijn: op zich zit daar iets in. Ik gaf al aan dat bij ieder systeem – waarbij ik abstraheer van het oppervlak waar ik altijd een vast aantal punten bij geef – het bij de kleinere woning relatief zwaarder zal wegen. De kleinere woning moet wel fundamenteën blijven hebben, ofwel een zekere overheid die in alle gevallen bij bouw gerealiseerd moet worden. De omvang vertaalt zich dus niet onmiddellijk in de huurprijzen. Laten wij echter even daarvan afzien. De heer Jansen vreesde dat dit systeem ertoe leidt dat alle woningbouwcorporaties, of alle verhuurders, nu verder kippenhokken gaan bouwen, omdat dat lucratiever is vanuit het oogpunt van de maxima. Op dat punt geldt hetzelfde als wat ik net aangaf met betrekking tot de algemene vraag van de maxima. Die maxima zijn op dit moment niet bepalend primair bij de beslissing over de bouw van woningen en de vraag tegen welke prijs die in de markt worden gezet. Dus om die reden verwacht ik dat die stimulans erin zit. Op dit moment is het dus al zo dat 60% van de nieuwbouw met maxima zit in de liberaliseerde sector, terwijl er maar 6% wordt aangeboden. Dus die waarschijnlijkheid is minder.

Een van de punten die wij hier hebben besproken in de voorfase van dit wetsontwerp is dat het systeem eenvoudig en transparant moest zijn. Als ik de punten ga relateren aan het gewone oppervlak, zelfs als ik dat doe in een aantal klassen, krijg ik een enorme vermenigvuldiging van het aantal verschillende situaties dat zich kan voordoen. Nu heb ik al voor ieder label twee mogelijkheden, namelijk twee soorten woningen. Dat levert al achttien verschillende soorten situaties op. Als ik drie of vier oppervlakteklassen invoer, betekent dit dat ik diezelfde achttien met datzelfde aantal moet vermenigvuldigen. Het worden dus enorme tabellen. Iedere verfijning zal vervolgens leiden tot een groot aantal vragen over wat ik nu wel moet meenemen bij de meting en wat niet.

Mijn argument is – ik geef dit ter overweging – dat ik meen dat het oppervlak, althans de keuze welk oppervlak wij bouwen, niet primair wordt bepaald door de maxima en dat de huurprijzen ook minder door het oppervlak worden bepaald als wel door de vraag in welke klasse wij de woning willen aanbieden. Het is nu vaak al zo dat de kwaliteit van de woningen hoger is dan de huurprijzen rechtvaardigen.

De heer Paulus Jansen (SP):

Ik wilde eerst vaststellen of de minister het met mij eens is over de feiten voordat wij naar de oplossingen gaan kijken. Volgens de berekeningen die ik heb overgelegd, en die de minister tot nu toe niet heeft tegengesproken, gaan de kleinste nieuwbouwwoningen die dit jaar gebouwd worden en die voldoen aan het nieuwe Bouwbesluit 35% omhoog wat het aantal punten betreft en de grootste 10%. Er is dus een enorm verschil tussen het effect voor kleine en grote woningen. Is de minister het met dat feit eens en vindt hij dit ook echt een groot probleem?

Minister Donner:

Ik dacht dat ik dit juist had aangegeven. Dit is een gevolg van het feit dat ik met een gestandaardiseerd aantal punten omhoog ga. Dan zal dat altijd bij de kleinere woningen, bij de lagere puntentallen, relatief een groter ef-

fect hebben dan bij de grotere woningen. Ik heb u tegelijkertijd aangegeven waarom die maxima er in de praktijk minder toe doen en dat ik daarom niet ziet dat dit een probleem is.

De heer Paulus Jansen (SP):

Dan begrijp ik dus dat de minister dit als een soort collateral damage beschouwt.

Minister Donner:

Nee.

De heer Paulus Jansen (SP):

Vindt de minister het normaal dat de huur voor een vrijgezellenflatje van 30 m² vertrekoppervlak hierdoor omhoog kan van € 366 naar ongeveer € 490?

Minister Donner:

Nee, mijnheer Jansen, u probeert mij nu de hele tijd dingen in de mond leggen. Ik heb de hele tijd benadrukt dat u het heeft over maxima, terwijl ik het heb over de feitelijke huren. De relatie die u legt, is er niet. Derhalve kunnen inderdaad de maxima omhoog met de percentages die u bedoelt, in het theoretische geval, maar ik heb een- en andermaal betoogd dat dit voor 60% van de opgeleverde beloningen zou kunnen, terwijl het maar voor 6% gebeurt.

De heer Paulus Jansen (SP):

In de redenering van de minister kunnen wij het puntenstelsel voor de woningcorporaties afschaffen, want hij zegt gewoon: ik vertrouw hen op hun blauwe ogen, zij hebben zo'n sociaal beleid, zij vragen gewoon een heel redelijke huur, of het nu een grote of kleine woning is. Wij hebben toch niet voor niets een puntensysteem? Dit heeft toch een feitelijke, materiële betekenis, bijvoorbeeld in het geval van conflicten, lijkt mij?

Minister Donner:

Mijnheer Jansen, dat is nu net het punt. U probeert het puntensysteem zoals wij het hebben nu ter discussie te stellen in het kader van iets heel anders wat wij doen, namelijk een overstap van een systeem dat inderdaad, gegeven het puntenwaarderingssysteem dat wij kennen, nu energiebesparende verbeteringen koppelt aan de instrumenten die ik erin stop, naar de effecten, om op die wijze de investeringen aantrekkelijk te maken. Die investeringen achten wij nodig. Ik heb u aangegeven – de waarborgen die er zijn – dat de investeringen die leiden tot hogere huurverhogingen dan zijn gerechtvaardigd door de investeringen die worden gedaan. Mijnheer Jansen, uw bezwaren gelden gewoon de essentie van het puntenwaarderingssysteem. In ieder systeem, ook bij de hoogrendementsketel, zal de hoogrendementsketel in een kippenhok relatief meer toevoegen aan het maximum dan in een grote woning. Dat geldt in ieder systeem, want dat is inherent aan dat soort systemen.

De heer Paulus Jansen (SP):

Vandaar dat in die kippenhokken over het algemeen blokverwarming of stadsverwarming wordt toegepast; daar zie je de hoogrendementsketel niet.

Minister Donner:

Gaat u in op het punt dat uw bezwaar evenzeer geldt voor een waardering voor dubbel glas in het kippenhok en een

Donner

hoogrendementsketel. Dat zal relatief meer stijging opleveren bij de kleine woning dan bij de grote woning.

De heer **Paulus Jansen** (SP):

Als de minister of zijn ambtenaren de vergelijking die wij gemaakt hebben, nog eens nakijken, dan zal hij zien dat in het bestaande woningwaarderingssysteem bij kleine woningen zaken als dubbel glas naar rato van het aantal vierkante meters gaan. Met andere woorden, als je weinig dubbel glas hebt in een klein flatje, krijg je minder punten dan in een grote eengezinswoning. Dat is op dit moment zo. Wat de ketel betreft, heeft de minister gelijk. Een hoogrendementsketel heeft veel punten in zowel een kleine als een grote woning. Vandaar dat in die flatjes over het algemeen blokverwarming of stadsverwarming zit. Dat is ook veel economischer. Op dit moment bestaat dat probleem dus niet. Het is echter wel zo – ik verbaas mij erover dat de minister hier zo gemakkelijk overheen stapt – dat voor kleine woningen straks een stijging van 35% geldt tegen 10% voor grote woningen. Wij Kamerleden krijgen regelmatig brieven van de Nederlandse Vereniging van Alleenstaanden die zegt dat alleenstaanden voortdurend extra geplukt worden door allerlei overheidsbeleid. Dit komt er nog eens bovenop. Het is toch logisch dat bij veranderingen in het woningwaarderingssysteem de gevolgen eerlijk verdeeld worden?

Minister **Donner**:

Wij hebben het over iets totaal anders. Mijnheer Jansen, u focust de discussie op de maxima. Het systeem dat wij nu introduceren koppelt de verhogingen aan de investeringen die gedaan moeten worden om rendementen en besparingen te halen die reëel zijn en die tot uitdrukking komen in het label. Stel dat er winst gemaakt kan worden. Dat zal de basis zijn voor de besluitvorming tussen huurder en verhuurder om te komen tot een investering. Het maximum zal dan niet meespelen. Het maximum speelt immers niet bij de vaststelling van de huur voor en na de investering. In dat geval speelt alleen maar de vraag wat de kosten zijn en welke bezuiniging erdoor mogelijk wordt.

De heer **Paulus Jansen** (SP):

Daar heeft de minister een punt. Bij de woonlastengarantie moet er voor zittende huurders altijd een balans zijn tussen huurverhoging en energiebesparing, dat is waar. Maar nu komt er een mutatie, zoals in het voorbeeld van Uitgesproken VARA in Leidsche Rijn, waar ik destijds bij was. Het gaat om woningen van anderhalf jaar oud met een energielabel A, het goede, oude label. Deze woningen hebben in de eerste verhuur € 520 per maand gekost. Dat was afgesproken met de gemeente Utrecht. Na de eerste mutatie in de woningen is er een verhoging van € 100 per maand gekomen. Kortom, je ziet dat na de oplevering van de huurwoningen in no time de huren omhoog gaan. Dit wetsvoorstel is gebaseerd op maximale huren. Daarom refereer ik eraan. Het wetsvoorstel gaat over maximale huren. Ik constateer simpelweg dat een aantal coöperaties steeds dichterbij de maxima aankruipen of zelfs over de liberalisatiegrens heen gaan. Dat is toch een probleem?

Minister **Donner**:

Mijnheer Jansen, ik ben nu een korte tijd, veel korter dan u, betrokken bij de problematiek op de woningmarkt. Een van de problemen waar wij überhaupt tegenaan lopen,

is dat wij vanwege een langer gevoerd beleid met betrekking tot de huren inderdaad zitten met het probleem van investeringen en het aantrekkelijk maken. Dat staat los van de vragen waar wij het in dit geval over hebben, namelijk dat wij anders het risico lopen dat er geen investeringen gedaan worden. Dat er op een goed moment inderdaad verhogingen van de huur gerealiseerd worden, acht ik niet uitgesloten. Dat is tegelijkertijd niet het beeld dat ik met betrekking tot het hele land heb. U komt met één concreet voorbeeld, maar het is niet zo dat ik nu moet constateren dat het algemene beeld is dat bij wisselingen de huren plotseling enorm omhoog gaan. Ook dan blijft dat het principiële punt waarover wij hier beslissen, niet het woningwaarderingssysteem is of het systeem van maxima. Wij moeten daarentegen een systeem maken waarin verhuurders hun investeringen kunnen terugverdienen, anders zullen zij hun investeringen niet doen. Tegelijkertijd bieden wij in dat systeem aan de huurder de waarborg dat hij niet geconfronteerd wordt met een huurverhoging waar hij niet op zit te wachten, als hij deze niet kan terugverdienen. Die waarborg biedt dit systeem. Dat een nieuwe huurder vervolgens eventueel geconfronteerd wordt met een hogere huur, is niet uitgesloten, maar deze huurder zal kiezen in een markt waarin verschillende woningen worden aangeboden. Hij wordt dan ook geconfronteerd met het label zoals het is en kan ook vragen waarom een bepaalde huurverhoging wordt doorgevoerd. Dit is echter een heel andere discussie, die gaat over het systeem van het puntenwaarderingssysteem en over een eventuele liberalisatiegrens. Het principiële punt, namelijk dat bij een vast bedrag het maximum sneller omhooggaat bij een kleine woning dan bij een grote woning, is juist. Bij warmte-isolatie is er een zekere correlatie, maar bij een aanrecht of een toilet hebben we te maken met gefixeerde punten en geldt precies hetzelfde.

De heer **Lucassen** (PVV):

De minister sluit af met een mooie utopie, waarin huurders straks kunnen kiezen tussen woningen. Ik hoop dat dit moment er heel snel komt, maar ik zie dat voorlopig nog niet gebeuren met alle woningnood.

Minister **Donner**:

Daar werken we aan.

De heer **Lucassen** (PVV):

Daar gaan we inderdaad met zijn allen aan werken. We staan hier natuurlijk niet omdat het energielabel zo'n fantastisch systeem is. Dat systeem werkt namelijk nog helemaal niet zo goed. We staan hier omdat Europa ons verplicht om aan energiebesparing te doen. We staan hier een wetgeving op te tuigen die verhuurders moet gaan dwingen of prikkelen om deze investeringen te doen. Maar huurders moesten toch geprikkeld worden tot het doen van investeringen door onder andere de verlaging van huur die erin ingebakken was?

Minister **Donner**:

Ook bij de heel slecht renderende woningen kan dit een gevolg zijn van de invoering van dit systeem.

De heer **Lucassen** (PVV):

Ik hoorde de minister zojuist zeggen dat van verlaging uiteindelijk maar in een handjevol gevallen sprake zal zijn. Wat is dan de prikkel voor de verhuurders om die investeringen te gaan doen?

Donner

Minister Donner:

Dit systeem leidt op zichzelf nog niet tot een prikkel om het te doen. De grootste prikkel ligt in dit systeem bij de huurder die eventueel de verhuurder vraagt om het te doen. Hij heeft namelijk het directe resultaat van de eventuele energiebesparing. In het huidige systeem zit echter een obstakel, namelijk dat de verhuurder geen zekerheid heeft dat deze zijn investering kan terugverdienen via de huurverhoging. Dat maken we hiermee mogelijk. Dat doen we niet in het oude systeem. Daarin gaan we uit van een vooronderstelde energiebesparing met bepaalde middelen. We werken daarentegen nu met het label, dat zich richt op het effect. Ik deel het oordeel van de heer Lucassen niet dat dit gebrekkig functioneert, maar ik zal ook niet zeggen dat we het allerbeste label hebben. Ik denk wel dat we grote stappen gezet hebben. Dit neemt niet weg in alle gevallen waarin je een huurder en een verhuurder zover wilt krijgen om de investeringen te doen, je een systeem moet hebben dat aansluit op het effect. En dat is met het label gegeven. Dan kunnen we er vervolgens voor zorgen dat het label beter wordt. Als het beter wordt, is het des te beter voorspelbaar welke lastendaling er is bij de energieprijzen. Ik denk dat het systeem op die wijze evenwichtig prikkelt.

De heer Lucassen (PVV):

De minister zegt dat de voornaamste prikkel nu eigenlijk ligt bij de huurder en niet bij de verhuurder die het terug kan verdienen of die misschien zelfs minder gaat verdienen doordat een woning misschien een slechter label heeft. De huurder heeft via het Burgerlijk Wetboek al de mogelijkheid om de verhuurder te vragen om energiebesparende maatregelen. Dan komt er in overleg alsnog een redelijke huur uit. Wederom vraag ik waarom we met dit vreselijk bewerkelijke systeem bezig zijn.

Mijn tweede vraag is als volgt. Er is geen twijfel over mogelijk dat verhuurders de investeringen terug moeten verdienen. Het is dan toch heel vreemd dat de minister zegt dat we niet te veel moeten vasthouden aan het maximum aantal punten omdat we in de praktijk bijna niet zien dat er gevraagd wordt om dat maximum aantal punten? Nee, de verhuurder gaat het maximum aantal punten gebruiken om zijn investering terug te verdienen.

Minister Donner:

Nee, dat ben ik niet met de heer Lucassen eens. Hij refereerde zelf aan de woonlastengarantie die de corporaties, het overgrote deel van de verhuurders in Nederland, hebben afgesloten met de Woonbond. In die garantie zit juist niet het element van de maximaal mogelijke huurverhoging op grond van de investering, maar dat van daadwerkelijk ervoor zorgen dat de vermindering plaatsvindt op basis van de investering. Ik deel de visie van de heer Lucassen dus niet. Hij verwijst naar het BW. Ook in het huidige systeem zijn er mogelijkheden. Echter, als in het huidige systeem de verhuurder investeert in bijvoorbeeld dubbelglas of een hoogrendementsketel omdat hij daar punten voor krijgt, maar vervolgens in de woning de rendementsdaling niet wordt gerealiseerd omdat de vloeren, het plafond en de spouwmuur niet geïsoleerd zijn, zitten beiden met schade. De een heeft geïnvesteerd, maar mag er slechts het aantal punten voor krijgen dat het in het woningwaarderingssysteem oplevert en de ander krijgt niet de lastendaling die hij had verwacht. Dit systeem biedt een betere waarborg, omdat het niet meer slaat op de middelen maar op het effect van de middelen.

De voorzitter:

Tot slot, mijnheer Lucassen.

De heer Lucassen (PVV):

In het huidige systeem bepalen de huurder en de verhuurder in overleg wat de hogere huur zou moeten zijn. Dat is niet gerelateerd aan het aantal punten dat erbij zou komen. Dat is slechts de bovengrens die daarin gehanteerd wordt. Globaal gezien zijn dat er vijftien. Ik maak mij er zorgen om dat we het gehele systeem gaan baseren op het systeem van de energielabels, dat in 25% van de gevallen faalt.

Minister Donner:

Dat ben ik niet eens met de heer Lucassen. We zouden het vandaag gehad hebben over het plan van aanpak voor energiebesparing, maar daarover zullen we het nu dus in de komende tijd hebben. Ik ben het niet eens met deze opvatting van de heer Lucassen. Bovendien is wat hij zegt alleen maar een stimulans om het energielabel beter te maken. Het beginsel dat, wil je de investering op gang krijgen, je moet overstappen van een systeem dat aanslaat op de middelen naar een systeem dat aanslaat op het effect, zal ook hij niet bestrijden. Zelfs als dat van die 25% klopt, heb ik bij het huidige systeem geen enkele garantie dat welke investering dan ook zich vertaalt in een verlaging van de energielasten.

Voorzitter. Ik ben daarmee gekomen bij het laatste algemene punt dat er was, namelijk de vraag of het systeem wel gaat werken. Uiteraard is dat bij ieder nieuw systeem de vraag. Ik heb gezegd waarom naar mijn mening de waarborgen ervoor in ieder geval verstandelijk er zijn. Dat is altijd de eerste stap bij dit soort systemen. Ik geef toe dat daarna in de praktijk moet blijken of het zich ook realiseert.

Dat brengt mij bij het amendement van mevrouw Ortega. Zij vraagt om een evaluatiebepaling in de wet. Ik neem die over, maar laten we de termijn van de evaluatie laten afhangen van de termijn die gesteld wordt aan de overgangperiode. Want pas na de overgangperiode en een periode dat het systeem gewerkt heeft, kunnen we daadwerkelijk bezien of het goed werkt.

Ik kom bij een aantal afzonderlijke vragen. De heer Van Bochove vroeg mij waarom Vastgoed Belang en het IVBN niet betrokken zijn bij het convenant tussen de Woonbond en Aedes. Het is een periode die zich onttrekt aan mijn directe eigen waarneming. Ik heb echter begrepen dat ze niet met het convenant wilden instemmen omdat de gemiddelde maximale huurprijs door de omzetting gelijk zou blijven. Dat was onderdeel van de afspraak. Het was een belangrijk uitgangspunt van deze wijziging die voortkomt uit het convenant.

Dan kom ik op het punt waar we eerder over spraken en waar de heer Lucassen zich zorgen over maakte, namelijk dat de totale huursom zou gaan stijgen. Uit hoofde van betaalbaarheid – dat is in deze tijd een nog groter belang dan anders – is het zeer gewenst dat de totale huursom niet gaat stijgen. Overigens heb ik begrepen dat Vastgoed Belang heeft aangegeven wel akkoord te zijn met de wijzigingen, maar een ander overgangsregime wenst. Dat punt komt aan de orde bij de bespreking van het amendement van de heer Van Bochove. Ik heb gezegd dat de oude systematiek loopt tot 1 januari 2013. Uit een oogpunt van milieuwinst zou dat ervoor pleiten. Uit een oogpunt van wellicht het draagvlak groter maken, kun je kiezen voor 2014.

Donner

De heer Van Bochove vroeg naar een mechanisme waarmee het mogelijk wordt dat de oude investeringen die in warmte-isolatie zijn gedaan, worden terugverdiend. Het is inderdaad zo dat met dit systeem de oude punten-telling verdwijnt. Het mechanisme voorziet er echter ook in dat als het verhuurde per saldo minder punten krijgt, dit niet onmiddellijk tot huurverlaging leidt. Het effect is bovendien niet weg. Ik heb gezegd dat juist dit systeem prikkelt om eventuele additionele investeringen te doen in de instrumenten die nodig zijn en mogelijk zijn, te laten vertalen in het label.

Over het amendement van de heer Van Bochove is een vraag gesteld door de heer Jansen. Ik meen uit de formulering het volgende af te kunnen leiden. Omdat na punt b het woord "en" staat, werken de drie voorwaarden cumulatief en niet alternatief. Dat is voor wetgevingsjuristen duidelijk. Anders zou er "of" moeten staan.

Mevrouw Ortega vroeg in hoeverre ik het vertrouwen heb dat het aantal woningen uit het convenant dit jaar wordt gehaald. Ik heb daarover regelmatig overleg met de convenantpartners. De vinger wordt aan de pols gehouden.

Mevrouw Ortega-Martijn (ChristenUnie):

Dat is iets te makkelijk. In Meer Met Minder is een aantal subdoelstellingen afgesproken. In 2011 is sprake van een totaaldoelstelling van 500.000 woningen die een energiebesparing zouden moeten opleveren van 20% à 30%. Mijn vraag was: gaan we dat dit jaar halen?

Minister Donner:

Ik weet niet precies of we dat gaan halen, maar dit punt kan eigenlijk beter aan de orde komen bij de bespreking van het plan dat ik de Kamer onlangs heb toegezonden over energiebesparing in woningen. Dat is namelijk de bredere vraag. Dit gaat heel specifiek over de vraag wat we kunnen realiseren aan investeringen.

Mevrouw Ortega-Martijn (ChristenUnie):

Ik geef de minister de ruimte om er nog even over na te denken en de informatie op te zoeken.

Minister Donner:

Ik vervolg mijn beantwoording. Ik ben al ingegaan op de vraag van mevrouw Ortega over een eventuele evaluatie van de bepaling.

Mevrouw Voortman vroeg of we een laag energielabel van woningen als gebrek zouden moeten zien. Daarover verschil ik met haar van mening. Als we dat op een gegeven moment gaan zien als een gebrek, zitten we in een discussie over bouwvoorschriften. Dit systeem is vooral bedoeld om in ieder geval de investeringen mogelijk te maken. Ik zou het daarom niet als gebrek willen zien, maar het heeft in dit voorstel wel de consequentie dat mogelijk de huren lager zullen moeten zijn omdat de woning minder kwaliteit en comfort biedt. Als je zegt dat het een gebrek is, zou je daarmee een plicht scheppen om te gaan investeren. Dan hebben we het over de bouwvoorschriften. Zo ver zou ik niet willen gaan.

Mevrouw Voortman (GroenLinks):

Ik snap dat je dat niet op stel en sprong zou willen besluiten, vandaar mijn voorstel om het op de langere termijn te doen. Het gaat hier echter om ambitie: wil je dat woningen echt goed worden geïsoleerd en wil je daarin op termijn een stevige stap in zetten? Vandaar mijn voorstel.

Minister Donner:

We hebben het nu over de hele woningvoorraad. Mevrouw Voortman heeft het over de ambitie met betrekking tot nieuwe woningen die worden neergezet. Dat is de discussie die we ook voeren over de bouwvoorschriften en de eisen die we daaraan stellen. Ik constateer dat als natuurlijk gevolg van de huidige stijging van de energieprijzen nieuw opgeleverde woningen steeds zuiniger zijn in het energiegebruik. Die ontwikkeling is er al. Bij kantoorgebouwen zijn we al bezig met de ambitie om ze energie-neutraal te maken. De facto is dat een enorme verbetering, omdat bij de grotere kantoorgebouwen altijd een label C wordt geëist. Dat is de discussie: willen we bepaalde doelstellingen realiseren door ze verplichtend voor te schrijven, ongeacht of men het rendement ervan heeft, of hebben we vertrouwen in het proces dat we in gang zetten? Ik heb vooralsnog vertrouwen in het proces dat we in gang zetten. Die discussie komt ook aan de orde als we het in bredere zin hebben over energiebesparing bij woningen. Dat is het plan van aanpak.

Dan kom ik op een vraag van mevrouw Voortman die samenhangt met een vraag van de heer Lucassen. Zij vroeg in hoeverre het energielabel van goede kwaliteit, betrouwbaar en gebruiksvriendelijk is. Ik breng in herinnering dat het energielabel op 1 januari 2010 is vernieuwd. Ik meen zonder meer dat daarmee de kwaliteit ervan is verbeterd. Dat blijkt ook uit de resultaten van een onderzoek door de VROM-Inspectie dat tussen april en mei 2010 is gehouden. Het is mijn bedoeling dat in april 2011 opnieuw een vergelijkbaar onderzoek plaatsvindt om te bekijken in hoeverre dat in het label tot uitdrukking komt. Laat er geen misverstand over zijn: willen we op dit terrein effect en resultaat hebben, dan moeten we ervoor zorgen dat dit label goed is.

De heer Monasch vroeg naar de woonlastengarantie. Die is openbaar. Op macroniveau kunnen huurders en verhuurders die ook bespreken binnen het Landelijk Overleg Huurders Verhuurders. De geschillen over de woonlastengarantie komen niet bij de huurcommissie. Het is namelijk geen publieke regelgeving, maar het gaat om afspraken tussen de verhuurder en de huurder. Er is gevraagd in hoeverre er tijdens de overgangperiode een tussenrapportage mogelijk is over het aantal huizen dat daaronder valt en of we bij de evaluatie kunnen kijken hoe de stand van zaken is. Daar wil ik graag positief op reageren.

Dan kom ik op de vraag van de heer Lucassen of en in hoeverre door verhuurders aangebrachte verbeteringen aan de woning gewaardeerd worden op basis van gemaakte kosten of op basis van energielabel. De verbeteringen worden in het woningwaarderingstelsel zoals dat nu wordt voorgesteld, vertaald in de verbeteringen van het energielabel. Dat bepaalt de maximale huurverhoging. Als de huurder zelf die investering doet, lijkt me dat een punt dat met de verhuurder besproken zal worden. Anders zal hij via het mechanisme van het PW waaraan de heer Lucassen zelf refereerde, van de verhuurder vragen om die investeringen eventueel te doen.

Er is gevraagd bij hoeveel oude woningen er mogelijk sprake is van een huurverlaging en wat de prikkel dan nog is voor de verhuurder. Volgens onze inschatting gaat het om maximaal 100.000 huurwoningen waarbij sprake is van een mogelijke huurverlaging. Dat zijn met name oude huurwoningen met een lage energetische kwaliteit. In het beoogde stelsel is er de prikkel tot investeren om de energetische waarde te verhogen. Juist op dat niveau

Donner

kan men doorgaans met geringe investeringen substantiële verbeteringen in het label brengen.

Er is gevraagd hoe de woonlastengarantie tot stand komt. Dat komt door het mechanisme van instemming door de huurder die zich daarop ook kan beroepen, dat ik heb geschetst.

Dan kom ik op de vragen van de heer Paulus Jansen. Ik ben ingegaan op de rekensom en de kosten-batenanalyse, althans de stijging van de maxima. Ik ben ook ingegaan op de verhoging en het deel dat bij de geliberaliseerde grens komt. Nogmaals, dat is een discussie over het systeem van punten en de grens van liberalisering. Het is echter geen punt dat raakt aan dit wetsvoorstel. Daarmee willen we namelijk niet op de middelen maar op het effect gaat zitten en het voor verhuurder en huurder aantrekkelijk maken om investeringen die we nodig achten, te realiseren.

Ik ben reeds ingegaan op de vraag in hoeverre verhoging gekoppeld zou kunnen worden aan het oppervlak van de woning.

Mevrouw De Boer heeft gevraagd of de aanpassing van het woningwaarderingssysteem kan gaan leiden tot meer huurtoeslag. Dat kan inderdaad, als er meer huur betaald wordt. Nogmaals, het systeem van maxima leidt niet tot meer huur, maar er kan meer huur worden betaald en dat kan leiden tot een hogere huurtoeslag. Dat is verwerkt in de kosten van deze regeling en er is rekening meer gehouden in de begroting.

De heer **Paulus Jansen** (SP):

Ik heb aan het eind van mijn inbreng in eerste termijn aan de minister gevraagd of hij onderschrijft dat we nog eens moeten kijken naar een aantal andere elementen uit het woningwaarderingssysteem, die niets te maken hebben met energiebesparing. Ik heb bijvoorbeeld het aanrecht genoemd, waarvoor je een vast aantal punten krijgt. Kunnen we op dit punt een voorstel van de minister verwachten de komende periode?

Minister **Donner**:

In algemene zin herinner ik eraan dat we sowieso nog discussie zullen voeren over gebieden met een overdruk op de woningmarkt. In het regeerakkoord is aangegeven dat hiervoor meer ruimte zal worden gezocht. Dat zal worden vertaald in een puntensysteem waarbij er voor die gebieden 25 punten bij komen. Ik ben momenteel bezig met voorbereiding van die maatregel en kom in alle eerbijheid tot de conclusie dat het aanwijzen van gebieden waar overdruk of hoge druk op de woningmarkt bestaat, moeilijker zal zijn dat we hadden verwacht. Het is mogelijkwerwijs het verstandigst om te komen tot een algemene verruiming in het puntensysteem en ervan uit te gaan dat op de woningmarkt vervolgens tot uitdrukking komt waar de spanning zit en waar niet.

Verder heeft de heer Jansen concreet gevraagd of de waardering van alle aanrechten binnen het puntensysteem opnieuw gaan doornemen. Ik had niet het voorneemen daartoe. Er valt over te discussiëren of dat verstandig is.

De heer **Paulus Jansen** (SP):

Het aanrecht was een voorbeeld om te illustreren dat er nog meer elementen in het woningwaarderingssysteem waarbij er een scheve relatie bestaat tussen de kostprijs, de noodzakelijke investering, en de maximale huurprijzen

brengrst. Wat de SP-fractie betreft zou het goed zijn als dit wat verder werd gelijkgetrokken.

Minister **Donner**:

Op die manier had ik de vraag nog niet scherp bekeken. Laat ik de Kamer toezeggen dat ik hierop terugkom en schriftelijk zal aangeven of het zinvol is om dit opnieuw aan de orde te stellen. Ik zal eerst bekijken wat het algemeen effect hiervan is.

Mevrouw De Boer heeft nog een vraag gesteld over de mogelijke huurverlaging waarover ik het zojuist had. Naar aanleiding van het amendement van de heer Van Bochove valt erover te discussiëren wanneer die ingaat. In wezen schep je daarmee voor verhuurders die daarmee mogelijk geconfronteerd zullen worden, de ruimte om te overwegen welke investeringen mogelijk zijn. Nogmaals, het gaat daarbij om de woningen met de laagste energiewaarde. Het hele systeem schept juist daarvoor vaak de mogelijkheid om met geringe investeringen te komen op het niveau dat nodig is om te voorkomen dat er een huurverlaging moet worden gerealiseerd. Ook dan geldt wat net door de heer Jansen is gezegd: het maakt fors verschil of het gaat over de corporatiesector of over andere sectoren. Het veronderstelt namelijk al dat de huurprijs in de buurt van het maximum zit.

De heer **Lucassen** (PVV):

Ik heb naar aanleiding van mijn eerste termijn nog een nabrander over Europese subsidies. Er schijnt een nieuwe subsidieronde te komen. Is de minister met mij van mening dat dit een prima gelegenheid is om een berg zuurverdiend Nederlands belastinggeld terug te trekken uit Brussel? Dan kunnen we het investeren in zaken als deze en komen de kosten voor de energiebesparende voorzieningen niet terecht bij de huurders, maar krijgen zij het geld terug uit Brussel.

Minister **Donner**:

Het punt ten aanzien van iets terugkrijgen uit Brussel wil ik hier niet bespreken. In Europa is inderdaad een fonds gecreëerd van 146 mln. voor lokale projecten. Het gaat daarbij niet om subsidies maar om garanties die gegeven worden, waardoor lokale overheden en organisaties, dus ook woningbouwcorporaties, wat makkelijker op de kapitaalmarkt geld kunnen lenen voor energieprojecten. Die concrete projecten kunnen daar vanaf 1 januari 2011 gebruik van maken.

De heer **Lucassen** (PVV):

Ik begrijp dus van de minister dat het aan de corporaties zelf is om daarop aanspraak te maken.

Minister **Donner**:

... en van de gemeenten.

De heer **Lucassen** (PVV):

Ik kan het ze van harte aanraden.

Minister **Donner**:

Daarmee heb ik de vragen uit eerste termijn beantwoord.

Mevrouw **De Boer** (VVD):

Ik mis nog één klein puntje. Hoe verhoudt zich een huurverlaging in het geval van een huurcontract dat jaren geleden is afgesloten, tot de rechtszekerheid? Op het mo-

Donner

ment van het sluiten van het contract was deze regeling namelijk nog niet bekend.

Minister Donner:

Ik geef nu mijn eerste reactie hierop. Ik denk dat voor lopende huren er geen effect is, maar wel als de woning opnieuw wordt uitgegeven voor verhuur. Ik zal voor de tweede termijn even na moeten gaan wat het juridisch effect is. Mijn algemene instinct geeft aan dat lopende contracten inderdaad niet verbroken worden door een wetswijziging in dit kader. Derhalve zou dit pas bij de nieuwe uitgifte van de woning tot effect komen. Dat moet ik echter even nagaan, maar ik zie mijn ambtenaren bevestigend knikken.

De heer Van Bochove (CDA):

De minister is niet ingegaan op mijn opmerking over de formule die bij woningverbetering wordt toegepast door de huurcommissies. Daar is een evaluatie op voorzien; die zou kunnen worden aangepast. Ik heb dat punt in het licht van bijvoorbeeld monumenten genoemd. De minister is daar echter niet op ingegaan.

Minister Donner:

De heer Van Bochove en mevrouw De Boer zijn ook ingegaan op het vraagstuk van de monumenten onder de regeling. In alle eerbijheid heeft mij dat ten principale aan het denken gezet over de vraag in hoeverre het hele systeem van woningwaardering bruikbaar is voor monumenten. Aan de ene kant loop ik ertegen aan dat investeringen die nodig zijn om gebruik te maken van dit systeem niet mogelijk zijn, omdat de Monumentenwet zich daartegen verzet. Aan de andere kant woont men daar vaak ook, heel in het bijzonder, omdat het om een monument gaat. Dat leidt tot een heel andere waardering dan in het WWS. Om die reden vraag ik mij af of het, in het verlengde van de gemaakte opmerkingen, wellicht verstandig is om te overwegen om monumenten meer in het algemeen uit het systeem van het woningwaarderingstelsel te halen.

De voorzitter:

Ik constateer dat er nog behoefte is aan een tweede termijn.

Ik verzoek mevrouw Ortega nog aan te geven wat zij van plan is met het amendement. De minister weet dat als hij aanbiedt om iets over te nemen, het lid daar toestemming voor moet geven. Dat is geen automatisme.

Minister Donner:

Het spijt mij. Dan heb ik mij fout uitgedrukt. Ik kan het amendement ondersteunen zonder dat ik het zelf overneem. Dat gaat sneller dan ...

De voorzitter:

Dat is ook charmant, want dan blijft het op naam staan van mevrouw Ortega.

Minister Donner:

Daarom verwelkom ik het amendement, want ik denk dat het een toevoeging aan het wetsontwerp zal zijn. Ik zal het niet overnemen om de oorsprong niet te verdoezelen.

De voorzitter:

Daarmee blijft het amendement op stuk nr. 13 staan.



De heer Paulus Jansen (SP):

Voorzitter. Dank aan de minister voor zijn zeer invoelende beantwoording en de complimenten aan mijn adres. Ik schat in dat hij op grond van zijn gezond verstand op terreinen waarop hij nog niet zo goed thuis is, een heel eind komt. Op de paar punten op dat terrein waar hij nog niet helemaal de spijker op zijn kop sloeg, zal ik uiteraard proberen in tweede termijn wat voortschrijdend inzicht te bereiken.

Allereerst de discussie over de betaalbaarheid van nieuwbouw in relatie tot het wetsvoorstel. Is het probleem dat ik in eerste termijn noemde, een beetje buiten de orde? Is dat een algemeen probleem dat wij in een ander kader zouden moeten bespreken? Wat de SP-fractie betreft is het een zeer relevant probleem. Door dit wetsvoorstel zal het aantal punten voor nieuwbouwwoningen met 20 tot 30 stijgen ten opzichte van het huidige systeem. Dat mag men vermenigvuldigen met € 4,60. Dat betekent dat er maximaal € 130 per maand bij kan komen. Dat is een hoop geld. Daar maken wij ons buitengewoon druk over. Dit is dus relevant in relatie tot het wetsvoorstel.

De volgende vraag is of wij rekening moeten houden met het feit dat woningcorporaties in het algemeen huren vragen die aanzienlijk onder het wettelijk maximum liggen. Het is zeer relevant om dat in je achterhoofd te houden. Het wetsvoorstel gaat echter over de maximale huur. Bij mijn weten is er geen wet in Nederland die de redelijke huur regelt. Er zijn wat afspraken tussen gemeenten en corporaties, zogenaamde prestatieafspraken, waarnaar men streeft. Dat zijn geen wettelijk geborgde afspraken. Kortom: als er op dat punt ontwikkelingen zijn, zou de werkelijkheid dat de corporaties op dit moment gemiddeld tussen de 70% en 75% van het wettelijk maximum vragen, snel kunnen veranderen. Zij is al veranderd de afgelopen jaren.

Ook relevant is dat wij constateren dat veel corporaties juist bij nieuwbouwprojecten afspraken hebben gemaakt met gemeenten over bijvoorbeeld een nieuwbouwhuur van € 520 of € 530 per maand, net onder de aftoppingsgrenzen. Daar houden zij zich aan. De corporatie heeft al lang in eigen huis gezegd dat het eigenlijk een belachelijke huur is. Vervolgens gaat bij de eerste herverhuur de huur direct omhoog. In mijn voorbeeld was het € 100. Ik heb aan een van de voorgangers van de minister wel eens vragen gesteld over de situatie in Leidschenveen, een Vindex-wijk van Den Haag. Daar gebeurt het structureel. Van alle woningen van bepaalde corporaties ging altijd bij een tweede verhuur de huur ver de lucht in. Daarmee wordt de voorraad dus op termijn onbereikbaar voor de doelgroep. Als de minister gelijk heeft dat corporaties, dat alle corporaties – wij moeten natuurlijk wel een universeel dekkend stelsel hebben – sociaal zijn en blijven, zal hij geen enkele moeite hebben met mijn volgende motie.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat:

Paulus Jansen

- met de voorliggende wijziging van het Besluit huurprijzen woonruimte het aantal WWS-punten voor nieuwbouwwoningen met 20 tot 30 zal stijgen;
- daardoor de puntenwaardering van alle nieuwe eengezinswoningen en alle meergezinswoningen met een verrekoppervlak van meer dan 55 m² boven de liberalisatiegrens van 142 punten uit zal komen;
- particuliere verhuurders standaard een huur vragen ter hoogte van het wettelijk maximum en bij corporaties de huur als percentage van het wettelijk maximum jaar in jaar uit stijgt;
- woningen in het geliberaliseerde segment onbetaalbaar zijn voor de doelgroep, enerzijds door de hogere huur en anderzijds door het ontbreken van het recht op huurtoeslag;
- er op dit moment geen enkele wettelijke waarborg is die verzekert dat nieuwbouwwoningen toegankelijk blijven voor de doelgroep;

verzoekt de regering om met een voorstel te komen dat de toegankelijkheid van nieuwbouwhuurwoningen voor de doelgroep ook voor de langere termijn zeker stelt, bijvoorbeeld op basis van de volgende zoekrichtingen:

- het koppelen van de liberalisatiegrens en de huurtoeslaggrens aan het aantal punten voor een sobere eengezinswoning, die voldoet aan de eisen van het actuele Bouwbesluit;
- het verlagen van de wettelijke maximale huur voor toegelaten instellingen (woningcorporaties) voor verhuuringen aan de doelgroep van beleid,

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter:

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

Zij krijgt nr. 14 (32302).

De heer Van Bochove (CDA):

Zo'n motie is altijd interessant, maar gebruiken wij dit debat nu niet om een discussie te voeren over het huurbeleid? Is de heer Jansen niet te vroeg met deze motie? Ik kan mij voorstellen dat wij binnenkort nog een motie krijgen over de WOZ-waarde in dit systeem. Kortom, dat zijn allemaal zaken die ook nog gaan spelen. De heer Jansen gaat nu met deze motie eigenlijk een heel debat voeren over het toekomstig huurbeleid.

De heer Paulus Jansen (SP):

Ik ga ervan uit dat ook de heer Van Bochove graag wil dat wij zo zeker mogelijk stellen dat de doelgroep van beleid in de toekomst ook in nieuwbouwwoningen terecht kan. Dat willen wij allebei. Ik constateer dat door dit wetsvoorstel het aantal woningwaarderingpunten voor nieuwbouwwoningen met 20 tot 30 stijgt. Dan lijkt het mij relevant om naar aanleiding daarvan de discussie hier te heropenen. De motie vraagt het kabinet met een voorstel te komen. Ik heb er nog geen termijn aan gebonden. Dat had ik ook kunnen doen, maar ik heb er nog enige ruimte in gelaten, omdat het onderwerp sowieso ook aan de orde zal komen bij het wetsvoorstel dat de minister zojuist zelf heeft genoemd. Dat lijkt mij een goede gelegenheid om deze discussie af te ronden. Voor de SP-fractie is het voor de beoordeling van dit wetsvoorstel heel belangrijk dat wij een positief perspectief zien op de bereikbaarheid

van de nieuwe huurvoorraad, ook in het nieuwe regime met de energielabels, voor de doelgroep. Als wij dat perspectief helemaal niet zien, dus als er geen enkele opening is om dat te bereiken, worden wij bijzonder kritisch over dit wetsvoorstel. Wij zijn natuurlijk heel positief over de intenties van het wetsvoorstel, maar wij zien wel een dreigend buitengewoon pervers effect. Dat moet wat ons betreft goed worden geregeld voordat wij hierop ja kunnen zeggen.

De heer Van Bochove (CDA):

Elke nieuwbouwwoning die vandaag de dag door een corporatie wordt gebouwd, is gezien de eisen van het laatst functionerende Bouwbesluit al een woning die je niet meer bouwt beneden de grens van € 653. Op dit ogenblik maken corporaties al heel bewust de keuze om hun nieuwbouwwoningen ook geschikt te maken voor die doelgroep. De minister heeft daarop gewezen met de percentages die hij heeft genoemd. De vraag van de heer Jansen gaat toch een stap verder naar de principiële discussie over de vraag hoe je in de toekomst moet omgaan met het huurbeleid et cetera. Dat koppelt hij nauw aan het belang van dit wetsvoorstel. Vandaar mijn vraag of hij nu niet een klein beetje oneigenlijk bezig is.

De heer Paulus Jansen (SP):

Nee, ik blijf van mening dat het niet zo is. Ik geef de minister een tweetal suggesties voor de zoekrichting, maar hij mag ook met een ander voorstel komen. Een van de zoekrichtingen is dat wij wettelijk vastleggen dat corporaties bijvoorbeeld niet meer dan 75% van de maximale huur mogen vragen. Als de minister gelijk heeft dat de corporaties allemaal zo sociaal bezig zijn, hebben wij er natuurlijk geen enkele moeite mee. Dan is dat wetsartikel eigenlijk een loze letter.

De heer Van Bochove (CDA):

Als ik de heer Jansen goed begrijp, wil hij bewerkstelligen dat corporaties alle nieuwbouwwoningen die zij realiseren verhuren beneden de huurliberalisatiegrens. Is dat zijn feitelijke doelstelling?

De heer Paulus Jansen (SP):

Nee, leest u de motie dan nog maar eens goed. Er staat "verhuringen aan de doelgroep". Ik maak onderscheid aan wie er wordt verhuurd. Voor mij is relevant dat die woningen bereikbaar moeten blijven voor de doelgroep. Dat anderen wat meer kunnen betalen, zijn u en ik met elkaar eens.

Ik kom op een ander discussiepunt met de minister: de effecten voor de kleinere en de grotere woningen. Ik dacht dat ik inmiddels wel heb aangetoond – het is niet weersproken door de minister – dat die effecten voor kleine en grote woningen heel verschillend zijn: kleine woningen 35% extra huur, grote woningen 10% extra huur.

Minister Donner:

Maximum!

De heer Paulus Jansen (SP):

Maximum, inderdaad. Maar het hele wetsvoorstel gaat over maxima. Ik vind dat verschil te groot. De minister zegt dat wij het systeem simpel moeten houden. Dat ben ik volkomen met hem eens. Hij kent het Besluit huurprijzen woonruimte inmiddels uit zijn hoofd. Bij onderdeel A1 en A2 van het voorstel worden punten uitgedeeld voor

Paulus Jansen

vierkante meters woonruimte en voor vierkante meters overige ruimte. Bij onderdeel A4 krijg je punten voor de energieprestatie, voor het label: een stukje voor flats en een stukje voor eengezinswoningen. De suggestie van de SP-fractie is om bij onderdeel 4 het basisaantal punten voor de verschillende labels te verlagen tot ongeveer 35% of 40% van de huidige weging. Daar wordt die tabel niet ingewikkelder van. Bij onderdeel 1 of de onderdelen 1 en 2 willen wij het aantal punten dat men krijgt voor de oppervlakte van de vertrekken een toeslagfactor geven die hoger is naarmate het label van de woning hoger is. Voor een woning met label G krijgt men 1 punt per vierkante meter net als nu. De waardering is daar dan nog steeds nul. Bij label A krijg je bijvoorbeeld 0,2 of 0,3 punt per vierkante meter. Op die manier weeg je de oppervlakte in zekere mate mee. Het uitgangspunt is dat het aantal punten voor de totale voorraad gelijk blijft. Dat uitgangspunt hebben wij steeds gehanteerd bij dit wetsvoorstel. Met deze invulling blijft de complexiteit van het systeem gelijk, maar wordt een betere relatie gelegd tussen de grootte van de woning en het aantal punten. Mensen in heel grote woningen krijgen meer punten – dat lijkt mij logisch – maar met die andere motie wil ik zeker stellen dat woningen boven de 142 punten toegankelijk blijven voor de doelgroep.

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

Maakt de heer Jansen met deze motie het systeem niet ongelofelijk veel ingewikkelder? Er komen allerlei tabellen en weet ik het allemaal. Hij gaat ervan uit dat de minister het systeem inmiddels redelijk kent en begrijpt wat hij bedoelt. Ik heb het gevoel dat ik het systeem ook wel redelijk doorheb, maar de uitleg was zo onduidelijk, dat ik echt niet begrijp wat de heer Jansen bedoelt. Als wij dat in het land ook nog allemaal helder moeten gaan maken ... Is de heer Jansen ook met deze motie niet bezig om de zaak onnodig ingewikkeld te maken?

De heer **Paulus Jansen** (SP):

Ik vrees dat de minister bezig is, misschien zelfs met het fiat van de CDA-fractie, de regeling onrechtvaardiger te maken. Vrijgezellenflatjes krijgen er 35% bij en eengezinswoningen 10%. De gezinnen zijn mij, net als de CDA-fractie, bijzonder lief, maar wij moeten ook een beetje in de gaten houden dat het niet allemaal weer bij die alleenstaanden terecht komt. Dat probleem wil ik oplossen. Naar mijn mening wil ik het op een eenvoudige manier oplossen. De tabel A4 blijft in wezen qua structuur gelijk. Het aantal punten wordt alleen tot 40% à 35% teruggebracht. Bij onderdeel A1, die oppervlakte van vertrekken, wordt het aantal punten afhankelijk van het label: label G krijgt 1 punt per vierkante meter en label A-plus krijgt 1,1 of 1,2 punt per vierkante meter. Ik neem aan dat de heer Van Bochove het ermee eens is dat dat geen heel ingewikkeld systeem is.

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

Wij moeten het allemaal weer in kaart gaan brengen en gaan uitrekenen. Ik noem maar even de administratieve lastendruk. Ik zal de motie nog eens zorgvuldig lezen.

De **voorzitter**:

Dan moet er wel een motie worden ingediend.

De heer **Paulus Jansen** (SP):

Fijn dat u mij eraan herinnert, voorzitter.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat het Besluit huurprijzen woonruimte wordt aangepast in verband met de waardering van de energieprestatie van woonruimte op basis van het energielabel;

overwegende dat de gekozen vormgeving bij energiezuinige woningen leidt tot zeer ongelijke effecten voor kleine en grote woningen, waarbij voor kleine woningen de maximale huur met meer dan 35% kan stijgen;

verzoekt de regering om onderdeel A4 van dit besluit zodanig aan te passen dat de effecten van de stelselwijziging minder uiteenlopen tussen grote en kleine woningen, bijvoorbeeld door een deel van de puntenwaardering voor het energielabel afhankelijk te stellen van het vloeroppervlak van de woning,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**:

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

Zij krijgt nr. 15 (32302).

De heer **Paulus Jansen** (SP):

Ook deze motie heb ik flexibel geformuleerd, opdat de minister bijzonder veel ruimte heeft om een technische invulling te kiezen die hem goedgevindt. De boodschap lijkt mij duidelijk.

De heer **Monasch** (PvdA):

Stel dat de minister daartoe niet bereid of in staat is. Wat betekent dat voor uw steun aan het voorliggende voorstel?

De heer **Paulus Jansen** (SP):

Dan heb ik het daar heel moeilijk mee. De SP-fractie vindt dat wetgeving niet alleen op haar nobele intenties moet worden beoordeeld – die zijn in dit geval in ruime mate aanwezig – maar ook op haar praktische werking. Ik wijs de heer Monasch op een denkfout van de Woonbond. Volgens de Woonbond is het aantal woningen met een A-label en hoger heel klein. Ik wijs de Woonbond en de heer Monasch erop dat alle woningen die op dit moment gebouwd worden, voldoen aan deze kwalificatie. Alle voorraad die er de komende jaren bij komt, maakt het probleem groter, tenzij wij het probleem nu gaan oplossen. Dus de SP-fractie is het probleem graag voor. Wij lossen het liever nu op dan dat wij over vijf of tien jaar constateren dat wij gelijk gekregen hebben maar dat er helaas een gigantisch probleem is ontstaan. En dat moet de heer Monasch ook niet willen.

De heer **Monasch** (PvdA):

Ik vrees dat u nu toch echt het kind met het badwater aan het weggooiden bent, in de zin dat u een enorme prestatie die we kunnen gaan bereiken in het verduurzamen van woningen waardoor mensen die nu tochtig en slecht

Paulus Jansen

wonen, in een betere woning kunnen gaan wonen, in de waagschaal stelt met een paar correcties. Zoals collega Van Bochove al aangaf, zou het beter zijn om het op een ander moment veel grondiger met elkaar te bespreken, want uw zorgen over betaalbaarheid en bereikbaarheid deel ik ten volle. Op dit punt zijn wij nu een stap aan het zetten, waarbij ik echter vrees dat de SP het kind met het badwater aan het weggooiden is.

De heer **Paulus Jansen** (SP):

Ik deel die vrees helemaal niet, want ik denk dat de PvdA-fractie en andere fracties voldoende gezond verstand hebben om moties op hun merites te beoordelen. Op onze kritiekpunten hebben wij moties ingediend die de minister ook nog eens heel veel ruimte bieden om er een eigen inkleuring aan te geven. Als u het eens bent met die kritiekpunten en u ook van oordeel bent dat er een verbeter-slag nodig is, aanvullend op dit wetsvoorstel, dan zou ik zeggen: steun die moties. Ik zal overigens vragen die moties in stemming te brengen voordat over het wetsvoorstel wordt gestemd. Als er voldoende steun voor is, ben ik geheel gerustgesteld en zullen ik en mijn fractie met volle overtuiging voor het wetsvoorstel stemmen.

De heer **Monasch** (PvdA):

Wat zal uw beslissing over het wetsvoorstel zijn als u geen steun krijgt voor uw moties?

De heer **Paulus Jansen** (SP):

Dan krijgt de SP-fractie het heel moeilijk en dan zou de PvdA-fractie het ook heel moeilijk moeten krijgen. Ik kan mij eerlijk gezegd niet voorstellen dat de heer Monasch het voor zijn rekening wil nemen dat wij vanaf nu de nieuwbouw op slot gaan gooien voor lagere inkomens. Omdat we alle wettelijke garanties dat die voorraad toegankelijk blijft niet leveren, worden we afhankelijk van de goedertierenheid van de woningcorporaties in Nederland. Er zijn een aantal prima woningcorporaties maar er zijn er ook een aantal die er een zootje van maken. Ik had afgelopen dinsdag nog een gesprek met deze minister over Amsterdam-West. Kortom, ik ga geen enkele woningcorporatie op haar blauwe ogen geloven. Ik wil gewoon dat er in de wet fatsoenlijk is verankerd wat de kaders zijn waarbinnen ze moeten opereren. En dat zou de heer Monasch ook moeten willen.

De heer **Monasch** (PvdA):

Uw antwoord kon ik tot gisteren in het licht van de campagne nog prima volgen maar laten we, nu we een dag verder zijn, weer gewoon antwoorden op vragen geven. Ik wil uw vraag ook best beantwoorden namens de PvdA, maar ik stelde u een concrete vraag. Als uw moties niet worden aangenomen, gaat u dan voor of tegen dit besluit stemmen?

De heer **Paulus Jansen** (SP):

Ik ga ervan uit dat die moties wel worden aangenomen. Ik heb van de heer Monasch nog geen enkel argument gehoord waarom die moties niet buitengewoon redelijk zijn. Ik ga ervan uit dat de PvdA-fractie en de andere fracties er ronduit voor gaan stemmen, zo de minister ze al niet overneemt. Dan is mijn probleem opgelost.

Een punt dat naar mij is gebleken ook nog voor problemen kan zorgen, is de stadsverwarming. Op dit moment leidt stadsverwarming niet tot een puntenwaardering in het bestaande woningwaarderingstelsel. Mijn vraag

is dan ook wat dat betekent voor de verhouding tussen oud en nieuw waar het gaat om woningen met of zonder stadsverwarming. Klopt mijn analyse dat de maximale huursprong voor woningen met stadsverwarming bij de stelselovergang groter is dan die voor andere woningen? Mijn inschatting is voorlopig dat het antwoord daarop ja is.

Minister **Donner**:

Waarom?

De heer **Paulus Jansen** (SP):

Als er in het huidige stelsel geen punten worden toegekend voor een installatie van stadsverwarming omdat mensen er apart voor betalen aan een energiebedrijf valt dat niet binnen de huur. In het nieuwe stelsel krijg je een labelwaardering die mede is gebaseerd op energiezuinige technieken. Dat kan onder andere stadsverwarming zijn. Met andere woorden: dan krijg je een label A-plus, dus 44 huurpunten. Dat is voor bijvoorbeeld een woning met een hr-ketel anders, want dan vervallen een aantal punten aan de cv-kant van de installatie. Kortom, klopt mijn redenering dat woningen met stadsverwarming in het nieuwe stelsel slechter uit zijn? Zo ja, zou dat dan niet op de een of andere manier meegewogen moeten worden?

Mevrouw **Ortega-Martijn** (ChristenUnie):

Voorzitter. Ik dank de minister voor de beantwoording van de vragen. De ChristenUnie steunt het wetsvoorstel. Het is een goede stap in de goede richting naar energieneutrale woningen op den duur.

De minister heeft aangegeven dat hij ons amendement ondersteunt. Daar zijn wij blij mee, maar naar aanleiding van de evaluatie had ik ook een andere vraag gesteld, namelijk over het perspectief op lange termijn met betrekking tot de extra prikkel. De minister heeft in zijn betoog aangegeven dat hij vertrouwen heeft in het proces, maar de vraag is welke stappen wij de komende jaren nog meer gaan zetten. Je kunt verhuurders bijvoorbeeld alvast laten weten dat het aantal punten voor woningen met bijvoorbeeld een slecht label over vijf jaar verder zal worden verlaagd. Daarom dien ik de volgende motie in.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat voor een goed investeringsbeleid ten aanzien van energiebesparing in de bestaande bouw in de huursector een langetermijnperspectief nodig is voor de ontwikkeling van het puntenstelsel;

overwegende dat dit een extra prikkel geeft om ervoor te zorgen dat de energieprestatie van woningen met een E-, F- of G-label wordt verbeterd;

verzoekt de regering, binnen een jaar met voorstellen te komen voor verdere aanscherping van de puntenverdeling in het woningwaarderingstelsel in de toekomst, waarbij woningen met een slecht energielabel minder punten krijgen,

Ortega-Martijn

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter:

Deze motie is voorgesteld door de leden Ortega-Martijn en Voortman. Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund.
Zij krijgt nr. 16 (32302).



Mevrouw De Boer (VVD):

Voorzitter. Er is een vreemde paradox. Zoals de minister al aangaf, verhuren woningcorporaties ver onder de maximale prijs die zij technisch zouden kunnen vragen, terwijl wij met dit wetsvoorstel eigenlijk proberen te regelen dat er nog ruimte is voor het vragen van hogere huren. Je zou dus bijna zeggen: is dit wetsvoorstel niet helemaal overbodig? Voor de kwesties waarin dat niet het geval is, zou je dit misschien toch moeten willen regelen.

Hoe denkt de VVD-fractie hier nu over, ook in de tweede termijn? Wij vinden nog steeds dat energielabels ook grote fouten laten zien. Er zijn grote verschillen tussen het werkelijke energieverbruik en het via labelling berekende normverbruik. Dat heeft ook te maken met het feit dat wij wel kijken naar het energiezuiniger maken van woningen, maar dat mensen tegenwoordig zoveel apparatuur in huis hebben dat er ook daardoor sprake is van een grote toename van het gebruik van elektriciteit. Sterker nog: het gemiddelde stijgt eigenlijk al van 3500 kilowatt naar 4100 kilowatt. Ook dat is een aspect waardoor wij met dit wetsvoorstel het doel in feite niet bereiken, maar onder druk wordt alles vloeibaar. Energie wordt immers duurder, zeker door de ontwikkelingen op dit moment in Afrika. Als energie duurder wordt, vragen de markt en huurders om energiebesparende maatregelen. Dan kan het één heel makkelijk tegen het ander worden weggestreept. Wij zouden zo iets eerlijk gezegd liever aan de markt overlaten. Dit stimuleert tevens de inventiviteit in de bouwwereld.

Op het punt van de huurverhoging van nieuwbouwwoningen signaleer ik enige frictie, omdat mensen aan de onderkant van de arbeidsmarkt misschien niet meer in aanmerking komen voor een nieuwbouwwoning. De minister gaf aan dat er, zoals ik de vorige keer al geschetst heb, kennelijk geen huurverlaging zou hoeven te zijn bij de woningen aan de onderkant. Ik heb hier een opiniestuk liggen van de Woonbond. Volgens mij zit de heer Paping op de tribune; het verheugt hem vast dat ik nog even citeer uit zijn artikel. Daaruit blijkt dat op termijn en na afloop van de overgangstermijn toch een huurverlaging mogelijk is. Het hoeft dus niet. Ik kijk eerlijk gezegd even naar achteren om te zien of ik mensen zie knikken, maar na afloop van die overgangstermijn is een huurverlaging wel degelijk mogelijk. Op initiatief van het CDA krijgen wij volgens mij nog een amendement over het verlengen van die termijn. Ik noem een voorbeeld. Ik ga ervan uit dat de heer Paping zijn huiswerk goed heeft gedaan. Voor 440.000 E-woningen daalt de maximale huur met circa € 20 per maand. In feite geeft dat ons alleen maar munitie in handen. Zo zijn er nog meer voorbeelden. Wij vinden dat een onwenselijk neveneffect. De minister zei al dat wij nog gaan praten over het woningwaarderingssysteem. In het regeerakkoord is immers iets opgenomen over aanpassing van de WOZ-waarde aan de kraptegebieden. Ik zou willen voorstellen om het voorstel in dat licht te behandelen en dus uit te stellen. In dat licht bekeken, kom ik immers tot heel andere conclusies.

De heer Paulus Jansen (SP):

Ik heb twee vragen. Is mevrouw De Boer het met de SP-fractie eens dat huurders veel te hoge woonlasten kunnen hebben omdat de verhuurder geen investeringen doet, ook als die wel rendabel zijn? Dat kan volgens dit wetsvoorstel. Dan is er toch een stok achter de deur nodig om de verhuurders te pressen om alsnog te investeren? Dat is toch geen onlogische gedachte?

Mevrouw De Boer (VVD):

Dat bereik je helemaal niet met dit wetsvoorstel. Als de huurder niet akkoord gaat, vindt er geen renovatie plaats. Bovendien is het nog steeds zo dat waarschijnlijk de verbouwwerkzaamheden meer kosten dan wat terugverdiend kan worden met energieverbruik.

De heer Paulus Jansen (SP):

Mevrouw De Boer zal het met mij eens zijn dat als huurders wel akkoord gaan, wat het geval zal zijn als het rendabel is, dit probleem niet speelt. Op dit moment zijn zij echter afhankelijk van de investeringsbereidheid van de verhuurder. Die zal groter worden, zo regelt het wetsvoorstel, als aftrek plaatsvindt voor slechte woningen. Dan wordt de huursprong die gemaakt kan worden door isolatie groter. Dat is op zich een logische gedachte.

Mevrouw De Boer (VVD):

Ik denk eerlijk gezegd dat partijen er in onderling overleg ook uit kunnen komen. Dan moet de verhuurder immers nog meer zijn best doen om aan te tonen dat zijn maatregel energie bespaart. Er ligt ook een uitdaging voor de bouw. Het heeft ook effecten op een meer innoverende houding en op meer concurrentie tussen bouwbedrijven. Ik zie het dus iets anders.

De heer Paulus Jansen (SP):

Deze discussie gaat niet over verhuurders die hun best doen om te isoleren terwijl de bewoners dwarsliggen. De discussie gaat erover dat bewoners graag hun woning geïsoleerd zien en dat de verhuurder er geen zin in heeft.

Mevrouw De Boer (VVD):

De heer Jansen gaat er gemakshalve van uit dat de gehele markt uit dit soort verhuurders bestaat. Hij doet daarmee ook de woningcorporaties tekort.

De heer Van Bochove (CDA):

Ik vraag mij twee dingen af. Mevrouw De Boer gaat in haar verhaal in op de motie van de heer Jansen. Ik begrijp uit haar opmerkingen dat zij die gaat steunen als het gaat om de bereikbaarheid van nieuwbouwwoningen voor de doelgroepen voor het beleid. Die moeten dus allemaal verhuurd worden onder € 652. Klopt dat?

Mevrouw De Boer (VVD):

Ik ben nog niet geheel duidelijk geweest. Volgens mij leven er nog onduidelijkheden. Mij was wat in de motie wordt gezegd over het wetsvoorstel in eerste instantie nog niet gebleken. Ik hoor dan ook graag de reactie van de minister daarop. Wij hebben de volgende dag de zaak nagerekend en het klopt voor een deel. Ik heb mijn verhaal nog niet afgerond. Ik kan nu echter al zeggen dat het wetsvoorstel, zeker met deze amendementen, de zaak alleen maar ingewikkelder maakt. Wij zijn daar geen groot voorstander van. Ik ben nog niet zo ver dat ik nu kan zeggen dat ik moties of amendementen steun.

De Boer

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

Het gaat mij specifiek over deze motie en dit onderwerp.

Mevrouw De Boer haalt de situatie in het Midden-Oosten erbij. Wat is haar oordeel eigenlijk over het wetsvoorstel?

Mevrouw **De Boer** (VVD):

Ik haal het Midden-Oosten erbij om duidelijk te maken dat de energieprijzen zullen stijgen. Dat is ook de prognose voor de komende jaren. Daar komt de situatie in het Midden-Oosten nog eens bij. Onder druk wordt alles vloeibaar. De energie wordt duurder. Daarmee stimuleer je automatisch dat maatregelen worden getroffen door de bouw, op verzoek van huurders en op initiatief van verhuurders, op basis van de huidige wetgeving. Daar is dit wetsvoorstel niet voor nodig. Er kan al gekomen worden tot overeenkomsten tussen partijen om veel sneller en veel eerder aan energiebesparende maatregelen te doen. Wij hechten aan iets meer geloof in een stukje marktwerking.

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

Met andere woorden: u bent tegen dit wetsvoorstel.

Mevrouw **De Boer** (VVD):

Die conclusie heb ik nog niet getrokken, ik wil de tweede termijn van de minister nog even afwachten. De minister zei in zijn eerste termijn dat het niet hoeft te leiden tot huurverlagingen. Maar eerlijkheidshalve moet ik u zeggen dat ik daar wel toe neig.

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks):

Voorzitter. Ik wil reageren op de rekenvoorbeelden van mevrouw De Boer, naar aanleiding van het opinieartikel. Zij maakte een punt van het feit dat de huren lager worden als verhuurders niet investeren in woningisolatie. Maar als zij willen voorkomen dat de huren omlaaggaan, moeten zij juist wel investeren en dat is weer goed voor de bouwbedrijven waarover mevrouw De Boer zich zo druk maakt. Graag een reactie daarop.

Mevrouw **De Boer** (VVD):

Dat laatste beschouw ik als een compliment; dat klopt, daar maak ik me inderdaad wel druk om. Maar de andere kant ervan is dat we verder afraken van het doel en de geest van dit wetsvoorstel, namelijk het bevorderen van energiestimulerende maatregelen voor de woningbouw. Een investeerder, een eigenaar van een woning, zou na de overgangstermijn in het wetsvoorstel, 2014 of 2013, een huurverlaging kunnen krijgen. De banken zouden op basis van de solvabiliteit of liquiditeit waarvan dan sprake is, geen medewerking kunnen geven aan een verbouwing van de woning. Die zou misschien wel € 10.000 à € 20.000 kunnen kosten. Als de eigenaar dan ook nog eens een huurverlaging krijgt, komen we steeds verder af te zitten van de situatie die dit wetsvoorstel beoogt, namelijk het energiezuiniger maken van woningen. Ik vind dat onwenselijk. Bovendien vind ik het een aantasting van het contract dat destijds is afgesloten, waarin deze wetswijziging niet kon worden voorzien. In feite is dat contractbreuk en ik vind dat een heel onwenselijke situatie.

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks):

De minister heeft al gereageerd op het punt van de contractbreuk en volgens mij is daarvan geen sprake. Er is een overgangstermijn, dus verhuurders hebben sowieso

tijd om ernaartoe te werken. Tot die tijd is er geen huurverlaging, dus ze zouden genoeg tijd moeten hebben. Het lijkt erop dat mevrouw De Boer vooral wil opkomen voor verhuurders die niet bereid zijn om te investeren in woningen.

Mevrouw **De Boer** (VVD):

Misschien meer voor verhuurders die dat niet kunnen en die op die manier ook nog eens een huurverlaging om de oren krijgen. De minister zei wel even dat er geen contractbreuk zou hoeven zijn, maar ik ben dat met hem oneens, omdat na de overgangperiode sprake kan zijn van een huurverlaging. Op dat moment is volgens mij sprake van een contractbreuk, tenzij de minister mij corrigeert.

Ik kom tot een afronding. Aan de hand van de vragen zijn de meeste aspecten wel behandeld. Ik vind het verder onwenselijk dat dit nog kan leiden tot meer huurtoeslag; dat is wel meegenomen in de begroting, maar goed. De PVV haalde in een interruptie die 146 mln. aan voor lokale projecten, als een soort garantie voor overheden. Dat lijkt ons geen oninteressante gedachte. De VVD is, als liberale partij, meer voorstander van een soort revolving fund, waarin geld kan worden gestort waarmee dit soort maatregelen zou kunnen worden gestimuleerd. Ik leg de nadruk op dat "revolving". Hoe het moet worden gevuld is vers twee, maar volgens mij komen we daarover op een later moment ook nog te spreken.

De heer **Paulus Jansen** (SP):

Voorzitter. Ik wil nog één misverstand wegnemen, over de huurtoeslag. Mevrouw De Boer zei dat de huurtoeslag kan toenemen, maar dat kan in ieder geval niet door de motie van de SP. Dat effect treedt uitsluitend op bij heel goedkope woningen die worden geïsoleerd, onder de aftoppingsgrens omdat daar de huurtoeslag een rol speelt. Boven de, zeg maar, € 540 per maand krijg je voor iedere euro extra huur een huurtoeslag. Ik denk dat dit in de praktijk dus wel zal meevallen.

Mevrouw **De Boer** (VVD):

Oké, dan ben ik daarover tenminste iets meer gerustgesteld.

□

De heer **Lucassen** (PVV):

Voorzitter. Voor de PVV staat het belang van de huurder voorop. Deze wet zou moeten leiden tot lagere woonlasten en meer wooncomfort en hij zou verhuurders moeten aansporen tot het aanbrenge van voorzieningen die ervoor moeten zorgen dat huurders minder hoeven stoken en zo besparen op hun energierekening.

Was het maar zo mooi. Deze wetgeving bouwt voort op het energielabel: een zwak fundament, een systeem dat zelfs na een eerste verbetering nog steeds rammelt aan alle kanten. Maar liefst een kwart van alle afgegeven energielabels klopt gewoon niet. Binnenkort spreken wij hierover, gaan we in de Kamer uitgebreid spreken over het energielabel, maar het staat vast dat dit systeem geen fundament is waarop deze verdere wetgeving kan worden gebouwd.

Voorzitter. De PVV is natuurlijk geen tegenstander van energiebesparing. Iedereen die zijn woning wil isoleren om te besparen op de stookkosten moet daar vrij in zijn en moet daarvoor de ruimte krijgen. Als huurders die behoefte hebben, bestaat daar nu ook al de mogelijkheid

Lucassen

voor via het Burgerlijk Wetboek. Huurders hebben nu al de mogelijkheid om energiebesparende voorzieningen aan te laten brengen door de verhuurder. Bovendien kan de verhuurder hiervoor, in overleg met huurder, gecompenseerd worden. Hiervoor is dus geen wijziging nodig van het WWS.

Uit verschillende berekeningen blijkt dat de verhoging van de maximale huurprijs in de meeste gevallen niet gecompenseerd wordt door die energiebesparing. Eigenlijk is van die hele woonlastengarantie helemaal geen sprake. Het gaat over een verhoging van een aantal punten, wat neerkomt op een jaarlijkse maximale verhoging van de huurprijs van honderden euro's. Daar staat vaak nog een besparing van enkele tientjes tegenover. Van huurverlaging zal in heel weinig gevallen sprake zijn.

Als wij alles bekijken, dan hebben wij het over wetgeving die gebaseerd is op een onbetrouwbaar systeem, over wetgeving die ondanks de mooie beloften niet gegarandeerd zal leiden tot lagere lasten voor de huurder en over wetgeving die uiteindelijk zal leiden tot hogere, maximale huurprijzen. De PVV-fractie stelt het belang van de huurder voorop en kan hiermee dus niet akkoord gaan.

De heer Paulus Jansen (SP):

Voorzitter. Ik heb ook een aantal vragen aan de heer Lucassen. Ook wij denken uiteraard dat wij in het belang van de huurder opereren. Waarschijnlijk denkt iedereen dat in deze zaal. Onze conclusies zijn echter heel verschillend. Kan de heer Lucassen zijn analyse wat verder onderbouwen dat er altijd sprake is van een opbrengst van een paar tientjes en veel hoge verhogingen? Dat is namelijk niet mijn observatie. Naar mijn mening concentreren de problemen zich in de nieuwbouw waar veel hoge labels zijn, waardoor zich veel huureffecten voordoen terwijl er naar verhouding minder opbrengsten zijn. Is de heer Lucassen het met mij en mijn fractie eens dat er in relatie tot de bestaande woningvoorraad wel degelijk sprake is van zeer positieve effecten voor huurders?

De heer Lucassen (PVV):

Was het maar waar. Uit de berekening komt dat gewoon niet naar voren. Ten aanzien van de verhogingen tot de maximale huurprijs gaat het steeds over puntenverhogingen met tientallen. Dat vertaalt zich naar honderden euro's maximale huurverhoging. Nogmaals, wij hebben het steeds over de maximale huurverhoging. Je moet wel ontzettend veel voor de mussen verstoken om dat te kunnen compenseren. Dat gebeurt gewoon niet. Ik kan mij voorstellen dat veel huurders niet zitten te wachten op dit soort initiatieven. Die staan niet tot elkaar in verhouding.

De heer Paulus Jansen (SP):

Nu begin ik bijna te denken dat de heer Lucassen een andere tabel voor zijn neus heeft dan ik. Als ik kijk naar de labels C en D, de middle of the road labels waarbij de kosten-batenverhouding het gunstigst is, dan gaat het bij label C om 15 punten bij een meergezinswoning en 32 punten bij een eengezinswoning, en bij label D om 5 punten bij een meergezinswoning en 8 punten bij een eengezinswoning. Dat is een heel ander verhaal dan bij de labels A en hoger. De kostprijsverhouding en investering zijn dan veel lager. Die kostprijsverhouding is dan toch veel gunstiger?

De heer Lucassen (PVV):

Nee, want vertaal dat maar eens door naar wat dat oplevert voor een huurverhoging. Dat levert per huurder een huurverhoging op van enkele tientjes per maand, dus honderden euro's per jaar. Probeer dat maar eens te compenseren. Dat zijn heel grote besparingen die men dan moet realiseren. Ik zie dat niet een-twee-drie terug.

De heer Paulus Jansen (SP):

Is de heer Lucassen nog te overtuigen door praktijkcijfers op dit punt? Ik neem toch aan dat hij met de SP-fractie zal zeggen: daar gaan huurders nooit mee akkoord? Als dit wetsvoorstel wordt aangenomen, en de redenering van de heer Lucassen klopt, dan gaat geen bewonersorganisatie akkoord met die isolatieprojecten. Die leveren gewoon nooit droog brood op. Dat kan toch niet? In het wetsvoorstel zit toch een slot op de deur omdat altijd een meerderheid van de huurders, 70%, het als lucratief moet bestempelen?

De heer Lucassen (PVV):

Uiteraard.

De heer Paulus Jansen (SP):

Waar maakt u zich dan druk over?

De heer Lucassen (PVV):

Ik maak mij druk om de puntenverhoging in het geval van een nieuwe huurder. Er is geen sprake van voldoende compensatie met de gasprijs. Ik heb dat in onvoldoende gevallen teruggezien. Wij hebben het steeds over verhoging met een aantal punten, een punt of 10, 15. Dan heb je het dus over een huurstijging van een aantal honderden euro's per jaar, als u dat vertaalt. Om dat eruit te halen, moet je ontzettend veel gas verstoken. Ik ben blij met de waarborg die vrijwillig door Aedes en de Woonbond is opgesteld en ingevoerd en waarmee men de huurder moet gaan overtuigen van het feit dat die energiebesparing dus daadwerkelijk zal worden gehaald. Ik wens hun daar heel veel succes mee, maar ik zie het niet.

De heer Paulus Jansen (SP):

Een laatste poging. De SP heeft door middel van moties geprobeerd om de zwakke punten van het wetsvoorstel te verbeteren. Is dat een zoekrichting die voor de PVV-fractie ook begaanbaar is? Met andere woorden, zegt u nu: op het moment dat de wet op deze twee punten wordt verbeterd, wordt ons oordeel ook milder?

De heer Lucassen (PVV):

Uiteraard zullen wij goed kijken naar de moties, zoals wij dat altijd doen. Een ander fundamenteel probleem dat wij hebben, is gewoon dat dit systeem gebaseerd is op het energielabel, waarover wij straks nog gaan praten maar waarvan aangetoond is dat het een onnauwkeurig instrument is. Dat instrument is nog onvoldoende betrouwbaar om daarop wetgeving te gaan bouwen. Dus het wordt een heel lastig verhaal.

Mevrouw Voortman (GroenLinks):

Ik sta hier wel van te kijken. Ik meen mij toch echt te herinneren dat de PVV in eerste termijn aanmerkelijk positiever was, maar zelfs voor de tweede termijn van de minister geeft de PVV al aan tegen te zullen stemmen. Dat verbaast mij zeer. Volgens mij is het voornaamste argument van de heer Lucassen het gebrek aan vertrouwen in het

Lucassen

energielabel, als ik dat goed heb. Hij mag straks even uitleggen of dat inderdaad zo is. Daarover is heel veel op te merken, dat snap ik wel, maar de voornaamste kritiek die ik heb op de redenering van de heer Lucassen is dat hij ook nog uitgaat van de maximale huurverhoging. Dat is iets heel anders dan de feitelijke huurverhoging. Daarvoor is juist de woonlastengarantie die Aedes en de Woonbond hebben opgesteld. Ik zou de heer Lucassen daarom willen vragen of hij dan geen vertrouwen heeft in die woonlastengarantie.

De heer **Lucassen** (PVV):

Ik vind die woonlastengarantie als systeem om een huurder te overtuigen van het nut van een verbouwing en van energiebesparende maatregelen helemaal geen slecht instrument. Dat vind ik juist heel goed. Eigenlijk borduurt dit voort op iets wat in het Burgerlijk Wetboek ook al bestaat, namelijk dat als een huurder of een verhuurder verbeteringen wil aanbrengen aan de woning, dat in overleg gebeurt en dat men ook in overleg tussen beide partijen uitkomt op een redelijke huurverhoging daarvoor. Dus aan de ene kant is dit een goed instrument, maar het is wel een heel vrijblijvend instrument. Het is niet wettelijk ingekaderd. Wij zijn afhankelijk van de manier waarop het gebracht wordt. De huurder is verantwoordelijk voor het feit dat hij heel goed oplet of dit daadwerkelijk de juiste besparing gaat opleveren. Ik zet er echt mijn vraagtekens bij of die besparingen wel zullen worden gehaald. Je moet als huurder wel heel stevig in je schoenen staan om daartegenin te gaan als het op een goede manier verkocht wordt. Dus de huurder moet erg gaan opletten op de manier waarop dit naar voren wordt gebracht.

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks):

Dan hebben wij ook nog het punt dat 70% van de huurders moet instemmen met investeringen in woningisolatie. Dat is wel hard, dus dan zou ik van de heer Lucassen willen weten wat dan het bezwaar van de PVV is waardoor die fractie opeens tegen dit voorstel is.

De heer **Lucassen** (PVV):

Wij zijn niet opeens tegen het voorstel. We hebben er de vorige keer ook al heel veel kritiek op gehad. Een deel van de pijn – u haalde dat in uw vorige interruptie terecht aan – zit ook in de discussie over de maximale huurprijs. We hebben het hier over maximale huurprijzen en niet over de standaard gangbare huurprijzen, die worden aangehouden door de woningcorporaties. Wij hebben al vastgesteld dat de prikkel in eerste instantie voor de verhuurder de verlaging van de huur was door deze verandering in het systeem. Dat blijkt maar in heel weinig gevallen zo te zijn, dus de prikkel komt uiteindelijk terecht in het terugverdienen via het woningwaarderingssysteem. Dan kom je automatisch terecht bij de maximale huurprijs.

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks):

Voorzitter. Ik gaf in eerste termijn al aan dat wij woningisolatie zeer belangrijk vinden, niet alleen om milieuredenen, maar juist ook om sociale redenen. Met de stijgende energieprijzen nemen de lasten van slecht geïsoleerde woningen alleen maar toe. Juist voor mensen met lage inkomens, die ook vaak in die woningen wonen, is het zeker op lange termijn dus belangrijk dat we hiermee iets

doen. Dit voorstel behelst juist voor deze huurders een verbetering.

Ik heb ook gekeken naar de berekeningen die de heer Jansen heeft gemaakt. Hij baseert zich vooral op het puntenaantal, niet op de feitelijke huur. Dan kun je natuurlijk de vraag stellen: vertrouwt u erop dat dit wordt nageleefd? Dat is dan immers uiteindelijk de discussie. Wij doen dat wel, op basis van de woonlastengarantie die Aedes en de Woonbond gesteld hebben.

Niet instemmen betekent volgens ons tegen een grote verbetering van de woningvoorraad stemmen en tegen financieel voordeel voor huurders.

Mevrouw **De Boer** (VVD):

Ik heb een vraag over die woongarantieregeling. Deze geldt niet voor de particuliere verhuurmarkt. Geloof u dat het daar vanzelf wel goed zal gaan?

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks):

Ik denk dat de markt uiteindelijk ook zal kijken naar vraag en aanbod en dat men zal denken: laten wij het aantrekkelijk maken voor mensen. Woningen aantrekkelijk maken doe je door isolatie. Wij zien dat de corporatiesector dat ook doet. Uiteindelijk zal men wel mee moeten gaan, natuurlijk.

Mevrouw **De Boer** (VVD):

Het antwoord stemt mij zeer positief, dank u wel.

De heer **Paulus Jansen** (SP):

Vindt mevrouw Voortman het geen probleem dat de woonlastengarantie alleen maar voor de zittende huurder geldt? Met andere woorden, bij mutaties, maar ook bij bijvoorbeeld de oplevering van nieuwbouwwoningen – daar zit het grootste probleem in deze regeling – geldt deze woonlastengarantie niet.

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks):

Dan heb je het over mensen die nog niet zijn uitgegaan van een bepaalde huur, dus dan is de situatie wel anders. Bovendien heeft de minister, net als een aantal andere sprekers, erop gewezen dat de maximale huur in de praktijk helemaal niet gevraagd wordt. Het gaat om een heel klein percentage. Dat is wel iets waar je rekening mee moet houden.

De heer **Paulus Jansen** (SP):

En GroenLinks denkt dat dit tot in lengte van jaren zo blijft?

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks):

Er komen ook nieuwe woningen bij; die voldoen al aan de isolatienormen. Je hebt dus sowieso altijd al de situatie dat mensen een bepaalde keuze hebben. Ik ga er inderdaad van uit dat woningbouwcorporaties ook de behoefte zullen blijven houden om woningen toegankelijk te houden voor de doelgroep.

De heer **Paulus Jansen** (SP):

Als dat zo is, zal de GroenLinks-fractie er geen enkele moeite hebben om mijn motie op stuk nr. 14 te steunen, neem ik aan.

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks):

Daar moet ik nog even over nadenken.

Voortman

De heer **Paulus Jansen** (SP):

Materieel is dat een open deur. Als corporaties zo goedwillend zijn als mevrouw Voortman zegt, allemaal, dan is dit een open deur, dus dan kan zij blind voorstemmen.

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks):

Als het een open deur zou zijn, kun je je afvragen waarom je dan voor zou stemmen. Ik zal echter goed naar uw motie kijken.

Dan kom ik bij de overgangstermijn. Wij willen natuurlijk een snelle invoering, maar dit moet niet ten koste gaan van de zorgvuldigheid. Ik zou mij dus iets kunnen voorstellen bij het idee van de minister tot invoering per 1 januari 2013. Ik ben erg benieuwd wat andere fracties daarvan vinden.

Tot slot heb ik nog een punt van kritiek, namelijk de afwijzende reactie van de minister op het voorstel van de ChristenUnie en GroenLinks om zeer lage labels op lange termijn als een gebrek te gaan zien. De minister geeft aan dat hij wel degelijk ambities heeft en wijst daarvoor naar nieuwbouwwoningen en kantoren. Onzes inziens moet je juist bij de bestaande woningen – dit betreft een groot deel van het gebouwenbestand in Nederland – met een stevige stok komen. Vandaar dat wij vasthouden aan de motie die mevrouw Ortega zojuist mede namens ons heeft ingediend.

De heer **Lucassen** (PVV):

Ik heb nog een nabrander. Mevrouw Voortman was een beetje geschrokken van mijn negatieve oordeel en houdt zelf vast aan de woonlastengarantie als positief punt. Ik heb een rekenvoorbeeld. Het betreft een woning die van label F naar label C gaat. Het gaat niet om heel grote verbouwingen. Je bereikt dit al met dubbel glas en een nieuwe ketel. Dan hebben wij het over een stijging van zeventien punten. Op jaarbasis betekent dit een huurstijging van € 874. Mevrouw Voortman, weet u hoeveel gas je voor € 874 moet verstoken?

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks):

€ 874 gedeeld door twaalf. Voor de duidelijkheid, u hebt het weer over het maximum aantal punten, niet over feitelijke huur. Dat is volgens mij een terugkerende discussie; waar moet je nu naar kijken? Wij denken dat je moet kijken naar de praktijk.

De heer **Lucassen** (PVV):

De feitelijke situatie is dat wij hier een wetsvoorstel behandelen dat uitgaat van maximale huurpunten. Wij behandelen een wetsvoorstel dat een wijziging aanbrengt in de maximale huurpunten. Wij kunnen wel uitgaan van de praktijk, maar de praktijk is nergens vastgelegd. Wij zijn een wetsvoorstel aan het behandelen, niet de dagelijkse praktijk. Ik vind die hele discussie dus een beetje vreemd. Ik kom even terug op mijn vraag aan mevrouw Voortman over wat je moet besparen aan gas op jaarbasis. Dat is 1600 kuub. Dat is het gemiddelde verbruik van een normaal gezin in Nederland. Je zou dus een besparing van 100% moeten realiseren. Dat is toch nooit te denken met wat voor mooie woonlastengarantie dan ook?

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks):

Ik denk dat dit een beetje een welles-nietesdiscussie wordt. Als je in ogenschouw neemt dat de energieprijzen alleen maar toenemen, levert het volgens ons wel degelijk financieel voordeel op voor de bewoners. Je moet ook

kijken naar de lange termijn. Wil je de bestaande woningvoorraad verbeteren, dan moet je ook kijken naar dit soort mogelijkheden.

De heer **Lucassen** (PVV):

De GroenLinks-fractie vertrouwt blind op de praktijk dat er maar een gedeelte van de maximale huurprijs gevraagd blijft worden in de toekomst en dat de verhuurders op geen enkele manier hun investering terug gaan halen, ondanks dat dit de opzet is van de verhoging van de maximale huurpunten. Deze is er namelijk voor bedoeld om de investering terug te verdienen. Verder is mijn conclusie dat de huurder maar moet afwachten of hij ooit nog eens zo'n hoge gasprijs voor zijn kiezen krijgt dat hij deze besparende maatregelen terug kan verdienen.

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks):

Als dat zo zou zijn, zouden huurders ook niet te overtuigen zijn. Daar is de 70% instemming van huurders weer heel belangrijk in.

De **voorzitter**:

Ik geef als laatste het woord aan de heer Van Bochove. De heer Verhoeven en de heer Monasch nemen namelijk niet deel aan dit debat, vanwege andere verplichtingen.



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

Voorzitter. Ik bedank de minister voor zijn antwoord in eerste termijn. Ik was er tevreden mee dat hij zijn eerste termijn begon door nog eens nadrukkelijk uiteen te zetten wat het verschil is tussen maximale en feitelijke huur. Het is goed dat dit nog eens helder is weergegeven. Dit onderscheid moet in het debat nadrukkelijk worden gemaakt. De minister is op de meeste van mijn punten ingegaan in zijn beantwoording, in directe of indirecte zin. Soms deed hij dit in het algemene deel van zijn beantwoording en andere keren in meer specifieke zin. Dit betekent dat ik mij kan beperken tot een aantal opmerkingen over de amendementen die ik heb ingediend. Ook wil ik nog een tweetal moties indienen.

In amendement op stuk nr. 11 stel ik voor om de termijn van de invoering te verschuiven naar het jaar 2014. Ik heb goed geluisterd naar de minister. De argumenten die hij gebruikte, heb ik goed gehoord. De CDA-fractie ondersteunt ook de doelstelling van de wet. Wij zijn echter ook van mening dat voor de vergroting van het draagvlak en voor het creëren van ruimte tot optimale realisering het verstandig zou zijn om dit amendement toch in stemming te brengen en vast te houden aan het jaartal. Daarom handhaaf ik mijn amendement op dat punt.

We zijn al in 2009 begonnen met een evaluatie van de formule huurverhoging bij woningverbetering. We weten nog steeds niet waar wij precies staan, wat wij willen en wat de ontwikkelingen zijn. In mijn eerste termijn heb ik al gevraagd hoe het ermee staat en of de minister bereid is om te bevorderen dat er wat aan gebeurt. De minister is op dat specifieke punt in zijn antwoord niet ingegaan, wel op een ander onderdeel, waar ik zo nog op terugkom. Om die reden dien ik de volgende motie in.

Motie

De Kamer,

Van Bochove

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat reeds in 2009 is aangekondigd dat de formule huurprijsverhoging na woningverbetering zou worden geëvalueerd en zou worden aangepast;

constaterende dat dit gezien de recente ontwikkelingen zoals de economische situatie en de daarmee gepaard gaande hogere kapitaallasten, de bevolkingsontwikkelingen en de aanpassing van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte urgenter is geworden;

overwegende dat alle partijen betrokken bij de Huurcommissie zich bewust dienen te zijn van de verhouding tussen het nut en de noodzaak van woningverbetering en de te berekenen huurprijs waarmee de investeringen terugverdiend moeten kunnen worden;

overwegende dat aanpassing van de formule kan leiden tot hogere investeringen in de bestaande voorraad aan huurwoningen en daarmee tot meer energiebesparing, die zowel de verhuurder als de huurder positief waardeert;

verzoekt om in goed overleg met de leden van de Raad van Advies ervoor te zorgen dat de formule wordt geëvalueerd, zodat de huidige situatie en de wens tot energiebesparing in de formule verdisconteerd worden,

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter:

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

Zij krijgt nr. 17 (32302).

Voorzitter: Van Beek

De heer **Van Bochove** (CDA):
Voorzitter. Mijn tweede punt betreft een discussie die ik met de minister heb gevoerd over monumenten en over de vraag hoe je daarmee moet omgaan. Dit is een heel specifiek terrein. Het lijkt mij goed om er een Kameruitspraak over te vragen. Ik heb daarom de volgende motie.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat energiebesparende maatregelen in monumenten niet, dan wel niet gemakkelijk zijn toe te passen;

constaterende dat de nieuwe systematiek van het woningwaarderingstelsel meer uitgaat van energiebesparing en dat de toepassing hiervan gevolgen heeft voor de maximaal toegestane huurprijs voor monumenten;

overwegende dat monumenten een bijdrage leveren aan de herkenbaarheid van de buurt en een positieve werking hebben bij het gevoel van continuïteit en van historisch besef;

verzoekt de regering om voorbereidingen te treffen om specifiek beleid te kunnen voeren met betrekking tot monumenten en deze desnoods uit het woningwaarderingstelsel te halen;

spreekt uit dat reeds bij het opstellen van de Algemene Maatregel van Bestuur die de wet nader uitwerkt, rekening moet worden gehouden met de specifieke situatie rondom monumenten, zodat verhuurders – ondanks hun optimale poging om energie te besparen – deze woningen rendabel kunnen blijven verhuren,

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter:

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

Zij krijgt nr. 18 (32302).

De heer Van Bochove (CDA):

Voorzitter. Ten slotte kom ik bij het amendement op stuk nr. 10, waarover al veel is gesproken. Dit betreft de vraag 70% of een drietal andere criteria. Ik heb goed geluisterd naar de discussie, naar de argumenten die de minister naar voren bracht en naar de argumenten die mij van buiten zijn aangereikt. Dat brengt mij tot de conclusie dat ik dit amendement intrek.

De voorzitter:

De heer Van Bochove wenst het amendement op stuk nr. 10 in te trekken.

Ik zie dat er in deze ronde geen sprekers meer zijn. De minister heeft gevraagd om een schorsing van een kwartier ter voorbereiding van zijn antwoord. Ik schors de vergadering daarom tot 16.45 uur.

De vergadering wordt van 16.28 uur tot 16.45 uur geschorst.



Minister Donner:

Voorzitter. Ik dank de leden voor hun opmerkingen in tweede termijn. Los van de meer specifieke punten moet ik vaststellen dat er een enigszins merkwaardige situatie ontstaat. De heer Paulus Jansen maakt zich er vooral zorgen over dat door het berekenen van de maximale huurprijzen de huren van woningen boven de liberalisatiegrens stijgen. Hij wijst de heer Lucassen er echter wel op dat de wet vooral effecten zal hebben op de huurprijzen, conform hetgeen ik hem in eerste instantie heb voorgedragen. De heer Lucassen meent nu juist dat hij het wetsvoorstel niet kan steunen vanwege het volgen van de maximale huurprijzen. Ik heb juist laten zien dat de facto in de praktijk de woningen niet worden uitgegeven tegen die maxima en dat de huren lager zijn.

Het tweede argument van de heer Jansen, namelijk dat het energielabel niet deugt, bestrijd ik. De discussie daarover voeren we breder in het kader van de energieprestaties. Als het wetsvoorstel niet wordt aanvaard, blijven we hangen in het huidige woningwaarderingstelsel waarin we punten geven voor investeringen waarvan we het effect op de energielasten niet weten. Dat systeem wordt dan gehandhaafd, terwijl burgers daar potentieel geen voordeel van hebben. Alleen omdat het wordt geïnstal-

Donner

leerd, mag het aantal punten stijgen. Dat betekent dat de door de heer Jansen gewenste relatie er niet is.

Aan beide "uitersten" van de discussie wil ik voorhouden dat dit systeem is bedoeld om investeringen mogelijk te maken die in de huidige markt niet worden gedaan. Ik heb al geschetst hoe de gasprijzen in de afgelopen tien jaar in wezen zijn verdubbeld. Die stijging is vele malen sneller gegaan dan welke huurstijging ook die we nu realiseren. De markt heeft dat niet gecorrigeerd. De markt stimuleert niet tot het doen van die investeringen, omdat verhuurder en huurder in wezen in een prisoner's dilemma zitten. De heer Lucassen stelde dat twee partijen een huurverhoging overeen kunnen komen, maar als dat niet doorwerkt in het waarderingssysteem van de woning is de verhuurder er niet zeker van dat de volgende huurder het ermee eens is. Hij zal vanwege die onzekerheid de investering niet willen doen. De huurder kan de besparingen niet nagaan, dus zal daar niet mee instemmen. Het voordeel van het voorgestelde systeem is de relatie die wordt gelegd met het energielabel, waardoor het mogelijk is om de besparingen na te gaan. Voor het grootste deel van de sector geldt de woonlastengarantie die door de corporaties en de Woonbond worden afgesproken. Als men dat niet vertrouwt, zullen de investeringen niet worden gedaan. Wij moeten dan eventueel weer wat anders bedenken om die wel te realiseren. As dit wetsvoorstel niet doorgaat, weten we echter één ding zeker: de markt zal niet dwingen tot deze investeringen omdat beide partijen in een prisoner's dilemma zitten. De strekking van dit wetsvoorstel is de mogelijkheid om uit dat dilemma te komen waarin iedereen nu zit.

De heer Paulus Jansen (SP):

Ik onderschrijf wat de minister zegt over de noodzaak om het woningwaarderingssysteem aan te passen, zodat de extra energiezuinige maatregelen structureel in het systeem worden verankerd. Wel deel ik de scepsis van de heer Lucassen, want de verhouding tussen werkelijke investeringen en huurruimte die ontstaat bij een aantal labelstappen, is scheef. Kortom, de verhuurder zit voor een dubbeltje op de eerste rang. Daar heb ik in eigen termijn een aantal berekeningen over gemaakt. Over die discussie heeft de minister in eerste termijn niets gezegd. Misschien kan hij daar nog op ingaan.

Minister Donner:

Dat is zo omdat de heer Jansen en de heer Lucassen beiden redeneren vanuit de situatie alsof de huurmaxima die wij in het woningwaarderingssysteem hebben, de huur bepalen. Dat is niet het geval. De gemiddelde huur in Nederland is € 460. Op basis van dit systeem kan ik wel huursprongen bedenken van € 800, maar de markt zal daar op een gegeven moment een rem op vormen. Waarom zou ik immers een woning huren van € 800 als daar niets tegenover staat en ik een woning kan krijgen voor € 460? Beiden gaan ervan uit dat de maxima van het puntenwaarderingssysteem ook de realiteit vormen. Het enige wat wij met dit wetsvoorstel doen, is de ruimte scheppen voor verhuurders om investeringen te doen waarbij zij de zekerheid hebben dat ze die eventueel in de huren kunnen terugverdienen. Maar ook dan zullen verhuurders zich primair afvragen of zij met die huren in de praktijk uit de voeten kunnen.

De heer Paulus Jansen (SP):

Erkent de minister wel dat voor particuliere verhuurders bij nieuwe verhuur het uitgangspunt altijd 100% van de wettelijke huur is? Als dat zo is, zal de minister moeten toegeven dat de kritiek van de heer Lucassen en mij terecht is en dat dat een scheve zaak zou zijn, aangezien er sprake is van een extra premie voor de verhuurders als je te veel punten weggeeft in verhouding tot de investeringen.

Minister Donner:

Nee, het is geen scheve zaak, want ik blijf erbij dat, als men een investering doet, men die eruit wil halen. Een systeem waarin een vaster puntenaantal wordt gegeven, heeft als gevolg dat een en ander disproportionele effecten heeft. Daar doelt de heer Jansen vooral op. Of ik nou in het oude systeem zit, al gaat het daarin om minder punten, of in het nieuwe systeem; die disproportionaliteit blijft. Die zit namelijk vast op het verschil in oppervlakte. Ik ga daar straks nog op in naar aanleiding van de motie. Daar gaat deze specifieke discussie om. Het fundamentele gegeven is dat verhuurders en huurders op dit moment in een prisoner's dilemma zitten omdat ze geen van beiden zeker zijn over de uitkomst. Dat maakt het zo onwaarschijnlijk dat men er wel uit kan komen als wij het ongeroemd laten.

De heer Lucassen (PVV):

De minister buigt de hele discussie over de maximale huurprijs heel behendig twee verschillende kanten op. Ten eerste zegt hij: de maximale huurprijs wordt in Nederland helemaal niet zo vaak opgelegd. Maar wij staan hier om een wetsvoorstel te behandelen waarin die maximale huurprijs wordt geregeld. Daar zijn wij nu mee bezig. Wij zijn niet bezig met wat er gemiddeld in Nederland aan huur gevraagd moet worden. Nee, wij zijn bezig met een wetsvoorstel waarin de maximale huurprijs wordt gerelateerd aan energiebesparende middelen. Ten tweede zegt de minister: er is een dilemma voor de verhuurder, want zodra die investeert op basis van een afspraak met de zittende huurder, die huurder verhuist en er een nieuwe huurder komt, dan heeft de verhuurder geen ruimte om zijn investering terug te halen. Maar de minister zegt zelf dat in de meeste gevallen niet de maximale huurprijs wordt gevraagd en dat de verhuurders die ruimte dus wel te allen tijde kunnen nemen. Welke kant is het nou?

Minister Donner:

De heer Lucassen heeft nu net aangegeven waarom zijn redenering niet deugt. Hij zegt immers dat de sprongen die hij beredeneert, al gemaakt kunnen worden. Dit wetsvoorstel is nodig om te voorkomen dat investeringen niet gedaan worden omdat ze niet terugverdiend zouden kunnen worden vanwege het maximum. Daarom moet je het maximum verschuiven. Met dit wetsvoorstel wordt daar alleen maar ruimte voor geschapen binnen het woningwaarderingssysteem. De praktijk zal veel sterker geregeld worden voor de corporatiesector door de akkoorden die de Woonbond en de corporaties gesloten hebben. Bij de overige sectoren gaat het om de vraag of de investering terugverdiend kan worden: draagt de markt die huur wel of niet? Op dat punt is dat het bepalende element. Het enige wat je hiermee op een goed moment wegneemt, is het argument dat het maximum de verhuurder verhindert om de huur te vragen die nodig is om de investering eruit te halen. Derhalve zal het punt van de heer Lucassen al

Donner

realiteit moeten zijn. Ik heb geschetst dat 60% van de woningen boven de liberalisatiegrens valt. Daar zal men het al kunnen doen, maar men doet het niet. Daarom zeg ik dat dit soort redeneringen niet steekhoudend zijn ten aanzien van dat soort sprongen. Het merkwaardige is dat de heer Paulus Jansen, die deze geest uit de fles heeft gelaten met zijn overzicht, de heer Lucassen vervolgens ervan probeert te overtuigen dat het in de praktijk wel mee valt. Dat is wat ik de heren Paulus Jansen en Lucassen beiden heb meegegeven.

Verder zullen we de discussie over het energielabel moeten voeren. Dat is hierbij echter niet minder relevant, want dit is een ontwikkeling die we ook in de komende jaren zeker kunnen stellen. Het fundamentele gegeven is, willen we komen tot deze energie-investeringen, dat we af zullen moeten van een systeem dat enkel en alleen de uitgaven aan een ketel stimuleert, ook al wordt die ketel in de open lucht gezet. We moeten overgaan op een systeem waarin het wordt gekoppeld aan het effect op de energiebesparing, hoe gebrekkig dat misschien ook is. Dat kunnen we in de komende tijd verbeteren. We moeten af van het systeem dat, zelfs als een hoogrendementsketel in de open lucht wordt gezet, het aantal punten nog steeds kan worden verhoogd. Dat is het huidige systeem.

De heer Lucassen (PVV):

Ik zou graag zien dat we het energielabel eerst kloppend hebben voordat we daar wetgeving op bouwen in plaats van dat we daar eerst wetgeving op bouwen voordat we het zodanig hebben bijgeslepen dat het wel functioneert. Het functioneert namelijk nog niet. De minister brengt het punt naar voren dat de verhuurder de ruimte moet hebben om zijn investering terug te halen. Dat is precies de kern van het verhaal. De verhuurder krijgt met deze nieuwe WWS-punten de ruimte om zijn investering terug te verdienen. Deze zal die ruimte dus ook gaan gebruiken.

Minister Donner:

Dat is nu net omdat hij doet wat in het algemeen belang en het belang van de huurder nodig is, namelijk investeren in de energiebesparing van de woning. Als de verhuurder echter niet de zekerheid heeft dat hij het eruit kan halen, zal hij er niet mee akkoord gaan en zal het niet gerealiseerd worden. Als de businesscase is dat huurders worden geconfronteerd met een huurverhoging van € 800, waarbij zoveel kubieke meter gas minder moet worden verstoofd, zal de huurder zeggen: ga maar op de kast zitten; ik ga niet akkoord.

De heer Lucassen (PVV):

Dan hoop ik inderdaad dat de verhuurder de tegenwoordigheid van geest heeft om daar doorheen te prikken en om die afweging goed te maken. Hij wordt namelijk straks geconfronteerd met groepen zoals de Woonbond en Aedes, die hem voorspiegelen dat die investeringen plaats moeten vinden. De verhuurder krijgt van ons de ruimte om die investeringen terug te gaan verdienen. Het maakt dan niet meer uit of het een gemiddelde huurprijs is of niet. Wij geven de verhuurder, de eigenaar, de ruimte om dat terug te verdienen. Dat doen wij immers met dit voorstel.

Minister Donner:

Wij geven hem doorgaans niet meer ruimte. Ik schets te al dat het overgrote deel van de nieuwbouw die ruimte reeds heeft, net als het grootste deel van de bestaan-

de woningvoorraad, terwijl deze kans niet wordt benut. Wat zou de reden zijn dat dit plotseling met dit wetsvoorstel fundamenteel verandert? Dat is het gemeenschappelijke antwoord, zowel aan de heer Lucassen als de heer Jansen. Wat is nu de aannemelijkheid dat dit verandert? Dat is ook de reden waarom ik tegen mevrouw De Boer zeg: het is minder waarschijnlijk dat de huidige energieprijzen het afdwingen. Ik schep inderdaad de ruimte, waar die nodig is in een aantal gevallen, om de investering terug te verdienen. Nogmaals, bij het overgrote deel van de woningen zou bij een nieuwe huurder de huurprijs al met honderden euro's omhoog kunnen vanwege de ruimte die erin zit. Maar men doet het niet. Derhalve: als men het nu niet doet zonder dit wetsvoorstel, waarom zou men het dan wel doen met dit wetsvoorstel? Dit wetsvoorstel biedt namelijk alleen als volgt uitkomst. Als de investering gedaan wordt, kan onmiddellijk de huur verhoogd worden – in het huidige systeem kan dat niet – als huurder en verhuurder het erover eens zijn dat dit in het belang is van de energielasten. Als dat instrument huurders en verhuurders niet in handen wordt gegeven, staat men met lege handen tegenover de stijging en kan die niet beheersbaar worden gemaakt. De inzet van dit instrument is in wezen bedoeld om dat prisoner's dilemma te doorbreken. Dat staat los van het argument van het energielabel. Daar hebben wij het later over. Ik stel dat het energielabel voldoet aan de kwaliteitseisen die daaraan gesteld zijn. Dat laat onverlet dat je altijd te maken blijft hebben met de instantie die het energielabel uitgeeft. De normering wordt echter steeds beter. Iedereen die eraan kijkt, is min of meer van mening dat het bevredigend functioneert, maar die discussie staat er los van. De fundamentele vraag is of wij af willen van een systeem dat van middelen uitgaat in plaats van effecten.

De motie van de heer Jansen op stuk nr. 14 gaat over de liberalisatiegrens en de wettelijke maximale huur voor verhuring aan de doelgroep van beleid. Hij verzoekt de regering om daarvoor met voorstellen te komen. De heer Van Bochove had gelijk met zijn opmerking dat dit een algemeen vraagstuk is dat gekoppeld wordt aan de wetgeving in kwestie. Ik meen dat er waarborgen bestaan, maar volgens mij moet deze vraag aan de orde komen als wij de gevraagde visie op de woonmarkt bespreken. Daarbij komt ten principale deze vraag aan de orde. Ik heb toegezegd dat de Kamer die visie dit voorjaar krijgt. Daarin komt aan de orde hoe wij überhaupt verder moeten met de liberalisatiegrens en of er een risico bestaat dat woningen onbereikbaar worden voor de doelgroep van beleid, namelijk de sociale woningbouwsector. Ik wijs op de volgende merkwaardige discussie. Toen wij het hadden over het besluit van de Europese Unie maakte iedereen zich zorgen over de toegankelijkheid van woningen boven de grens, voor de doelgroep die geen voorwerp van beleid was, maar nu wij dit wetsvoorstel bespreken maakt men zich plotseling zorgen over de mensen in de sociale woningbouw. Het besluit van de Europese Unie staat echter niet ter discussie; dat zal worden uitgevoerd.

De heer Paulus Jansen (SP):

De minister geeft een samenvatting van de gedachte in de Kamer, maar dat was niet de gedachte van de SP-fractie. Laten wij het daar nu niet over hebben. De minister zegt dat mijn motie prematuur is – daar komt het op neer – omdat zij geen direct verband heeft met het wetsvoorstel. Ik heb echter in tweede termijn herhaald dat door dit wetsvoorstel het aantal woningwaarderingpunten

Donner

voor nieuwbouwwoningen met 20 tot 30 punten stijgt. Dat heeft de minister volgens mij niet weerlegd. Dat is de facto een verhoging van de maximale huur met maximaal € 130 per maand. Het is nogal iets. Kortom: het is buitengewoon relevant. De minister zegt dat hij er alle vertrouwen in heeft dat sociale verhuurders onder het maximum blijven zitten, maar de SP-fractie zegt dat dit op dit moment niet geregeld is. Daarom nodigt de SP-fractie de minister in de motie uit om binnen een niet-genoemde termijn – die ruimte geef ik de minister ook nog – met een werkzame regeling te komen. Is dat zoveel moeite? Ons vertrouwen in dit wetsvoorstel hangt in hoge mate af van de oplossing van dit probleem. Daarom adviseer ik de minister om op dit punt iets toeschietelijker te zijn, omdat ons eindoordeel over het wetsvoorstel erdoor beïnvloed wordt.

Minister Donner:

Mijnheer Jansen, ik heb het over uw motie op stuk nr. 14. Die motie gaat in het algemeen over het koppelen van de liberalisatiegrens en de huurtoeslaggrens aan het aantal punten voor sobere eengezinswoningen. Vervolgens gaat zij over het verlagen van de wettelijke maximale huur voor verhuringen aan de doelgroep van het beleid. Dat is een algemeen vraagstuk dat dus los staat van de vraag of wij die grens met dit wetsontwerp wel of niet verhogen. Nu vallen immers al 60% van de aangeboden nieuwbouw en een derde van de hele woningvoorraad boven de liberalisatiegrens en nu gebeurt het niet. Dit is dus een algemeen vraagstuk. Ik suggereer nu dat dit punt aan de orde moet komen als wij spreken over de algemene situatie op de woningmarkt. Of dit wetsontwerp nou verworpen wordt of niet, die situatie blijft bestaan en die ruimte zit erin.

De heer Paulus Jansen (SP):

Ik wijs de minister erop dat in het dictum het woord "bijvoorbeeld" staat. De twee genoemde zoekrichtingen zijn dus niet uitputtend. De minister heeft ook de mogelijkheid om een andere zoekrichting voor te stellen. Mij gaat het erom dat het probleem van het aandeel woningen dat boven de 142 punten zit, nu nog acuter wordt. Dat is zeer relevant in het kader van dit wetsvoorstel. Wij zouden graag zien dat de Kamer hierover een uitspraak doet of dat de minister in het kader van dit wetsvoorstel toezegt dat wij dit probleem gaan oplossen. Dat is in wezen de vraag die hier voorligt.

Minister Donner:

Dan veronderstelt de vraag dat er op dit terrein een probleem is. Daarom zeg ik ook dat de motie prematuur is. Ik kan wel toezeggen dat ik in de woonvisie die ik naar de Kamer zal sturen, zal ingaan op dit probleem en op de vraag in hoeverre dit probleem de realiteit is. Dat betreft echter een brede discussie over het stelsel die losstaat van dit vraagstuk.

Het andere punt waarover de heer Jansen sprak, namelijk over het disproportionele effect voor kleinere of grotere woningen, is voorwerp van zijn andere motie.

De heer Van Bochove (CDA):

Ik ga toch nog even op deze motie in. Ik probeer het nog maar even. Dat staat nog even los van het antwoord op de vraag of een uiteindelijk voorstel op dit punt door de CDA-fractie zal worden gesteund. Als ik de motie goed lees en interpreteer, dan moet je de inhoud van de motie

breder zien. Dat zegt de minister meen ik ook in zijn antwoord. De heer Jansen, die de minister verzoekt om een voorstel te doen, ziet dit ook wat breder. Is het antwoord van de minister dat hij dit aspect betreft bij de woonvisie, niet feitelijk een bevestiging van de uitvoering van de motie van de heer Jansen? Dan komt hij daarop toch terug? Dan weet de heer Jansen zelfs de termijn waarop dat gebeurt. De heer Jansen heeft geen termijn genoemd, maar de minister zegt de woonvisie in het voorjaar te geven.

Minister Donner:

Ik sloeg aan op het punt van het voorstel. Als de heer Jansen het met mij eens is dat in ieder geval voor dit moment is voldaan aan het verzoek in de motie als ik daar in het kader van de woonvisie op inga, dan zijn wij het daarover eens. Dan zeg ik toe dat ik op die wijze daarop terugkom. In hoeverre het probleem reëel is, zal dan besproken moeten worden bij de woonvisie.

De heer Van Bochove (CDA):

Ik heb al gezegd dat ik niet weet of ik de uitvoering uiteindelijk steun, maar dat is volgens mij wat de heer Jansen bepleit. Hij vraagt om een mogelijkheid om hierover te discussiëren, want het is voor hem een belangwekkend punt.

De heer Paulus Jansen (SP):

Laat ik toelichten wat de harde kern van het dictum is: dat zijn de eerste twee regels. Daarin wordt inderdaad gevraagd om een voorstel. Ik verwacht dan ook dat de minister een voorstel zal doen. Dat mag in het kader van de woonvisie. Ik heb twee suggesties gedaan waaruit blijkt hoe dat voorstel eruit kan zien. De bottomline is dat de toegankelijkheid van nieuwbouwhuurwoningen voor de doelgroep, ook op de lange termijn, zeker wordt gesteld. Dat is de kern van het dictum. De minister is echter volledig vrij in de uitvoering daarvan. Hij heeft ook ruimte in de tijd, maar hij moet wel een voorstel doen.

Minister Donner:

Ik constateer dat een probleem zou ontstaan voor zover dit niet door de werking van het systeem als zodanig is gegarandeerd. In dat geval zal ik op dat punt in de woonvisie voorstellen doen.

De voorzitter:

Hier gaat iets moois ontstaan.

De heer Paulus Jansen (SP):

Dat klinkt inderdaad als een stap in de goede richting. Ik ga ervan uit dat de minister in de woonvisie een voorstel zal doen, tenzij hij echt hard kan maken – dat zal hij ongetwijfeld kunnen – dat er geen enkel probleem is.

Minister Donner:

Nee, dat zou geen recht doen aan het punt van de heer Jansen. Ik analyseer welke factoren van invloed zijn op de huidige situatie. Wij zijn het erover eens dat de genoemde situatie nu bestaat. De heer Jansen stelt daarbij de vraag of ook op termijn nog is gewaarborgd dat dit blijft werken. Ik zeg toe dat ik daarop zal ingaan. Voor zover ik daarover twijfels heb, is er reden om voorstellen te doen over hoe wij dat kunnen waarborgen. Dat ben ik met u eens. Onbetwist blijft namelijk dat we ervoor moeten zorgen dat we de nieuwbouw ook toegankelijk houden voor de sector sociale woningbouw.

Donner

De heer **Paulus Jansen** (SP):

Voor alle zekerheid, ik ga hier zo lang op door, omdat ik pleit voor een generiek kader waarbij je niet overgeleverd bent aan de goedwillendheid van de individuele corporatie, maar iedere corporatie weet wat dat kader is, zodat mensen in Groningen niet anders worden behandeld dan in Rotterdam of Maastricht. Is de minister het met mij eens dat het heel belangrijk is dat het gelijke monniken, gelijke kappen blijft?

Minister **Donner**:

Ik zal ingaan op de verschillende factoren die daarbij een rol spelen. Ik ben het met u eens dat dit los moet staan van de welwillendheid van de afzonderlijke corporaties. Daar moeten we niet helemaal van afhankelijk zijn. Voor het overige zal ik bekijken wat de verschillende factoren zijn die in dit systeem werken, en of deze aanleiding geven om zorgen te hebben over de toekomst. Als het antwoord daarop "ja" is, zullen er voorstellen moeten komen.

De **voorzitter**:

Dan blijft er nog één vraag over bij de voorzitter, namelijk of deze motie met een positief advies wordt doorgeleid naar de Kamer of door de minister met deze uitleg wordt overgenomen.

Minister **Donner**:

Nee, ik neem deze niet over, maar ik voer haar uit.

De heer **Paulus Jansen** (SP):

Als de minister dat zo duidelijk zegt, trek ik de motie bij dezen in.

De **voorzitter**:

Aangezien de motie-Paulus Jansen (32302, nr. 14) is ingetrokken, maakt zij geen onderwerp van beraadslaging meer uit.

Minister **Donner**:

De motie-Paulus Jansen op stuk nr. 15 verzoekt de regering om onderdeel A.4 van het besluit zodanig aan te passen dat de effecten van de stelselwijziging minder uiteenlopen tussen grote en kleine woningen. Hij suggereerde een systeem waarbij de zaak per label per vierkante meter zal veranderen. Ik ben bang dat het dan echt ingewikkeld wordt. Ik geef toe dat je kunt zeggen: er is maar één tabel, maar ik heb er een formule onder waardoor het effect voor iedere vierkante meter per label verschillend is. Dat is een uitwerking die ik niet zou voorstaan.

Dat laat onverlet dat ik begrijp dat er in het systeem verschillend wordt gereageerd, al naar gelang de omvang van de woning, bijvoorbeeld als het gaat om de leefomgeving. Dat is niet per meter, maar dat is bij kleinere woningen, beneden een bepaalde omvang. Daar worden minder punten toegevoegd voor de leefomgeving dan bij woningen die boven die grens vallen. Er valt inderdaad langs die lijn te denken. Ik zeg toe dat ik bij de AMvB die al is voorgehangen, zal bekijken of het uitvoerbaar is om het effect weg te nemen dat de enkele grootte heeft op het systeem van de puntenwaardering. Ik stel er wel de grens bij dat het niet zo moet zijn dat we daardoor met maxima te maken krijgen die het waarschijnlijk maken dat noodzakelijke en mogelijke investeringen niet gedaan worden, omdat zij beneden dat maximum niet meer terugverdiend kunnen worden, maar daarover zullen wij het waarschijnlijk eens zijn.

In die zin laat ik het oordeel over de motie aan de Kamer. Als de motie aanvaard zou worden, zou ik menen dat er op die wijze uitvoering aan gegeven kan worden.

De heer **Paulus Jansen** (SP):

De interpretatie die de minister eraan geeft, kan ik delen.

De **voorzitter**:

Prima, dan gaan we door naar de volgende.

Minister **Donner**:

De heer Jansen heeft nog gevraagd of stadsverwarming verschil maakt, omdat er voor de afzonderlijke onderdelen in het huidige systeem geen punten waren. Als dat zo is, zou ik menen, in eerlijkheid, dat je bij stadsverwarming meer profiteert van dit systeem, omdat je niet de oude punten die je had voor bepaalde investeringen, verliest. Dat even daargelaten, stadsverwarming is medebepalend voor het energielabel van de woning en wordt dus op dezelfde wijze beloond als andere instrumenten.

De heer **Paulus Jansen** (SP):

Ik geef het voorbeeld van de woning uit Leidsche Rijn dat in de uitzending werd genoemd. Dat was een woning met label A+. Je krijgt dan 36 punten. In het oude systeem zou die woning 5 punten gekregen hebben voor een hr-ketel. Dat zouden zelfs 6 punten zijn als het een combiketel was geweest. Bij stadsverwarming krijgt die woning 0 punten. Dat betekent dus dat je in het ene geval 30 of 31 punten erbij krijgt, en in het andere geval 36 punten. Dat scheelt toch 5 à 6 punten, terwijl de woning verder identiek is. De huurder betaalt aan het stadsverwarmingsbedrijf ook al voor de investeringen die er aan de andere kant van de voordeur gedaan zijn. Bij een stadsverwarmingsbedrijf staat de installatie immers ergens anders. Daar betaal je via het vastrecht voor.

Minister **Donner**:

Bij stadsverwarming kan de situatie zich voordoen dat de lagere kosten als gevolg van de isolatie van de woning niet zodanig zijn dat het profijtelijk wordt. Dan zullen er geen investeringen gepleegd worden. Zo werkt het systeem. Waar dat bij stadsverwarming echter wel het geval is, is dit systeem aantrekkelijker, omdat de 5 punten voor de hoogrendementsketel vervallen. Die tellen dan immers niet meer.

De heer **Paulus Jansen** (SP):

Voorzitter. Ik denk dat wij er op dit punt vandaag niet uitkomen. Ik wil van de minister graag de volgende toezegging hebben. Als hij het eens is met de SP-fractie dat het systeem niet anders zou moeten uitpakken voor woningen met of zonder stadsverwarming, dus dat grosso modo de effecten hetzelfde zouden moeten zijn, wil hij er dan nog eens naar kijken? Wil hij nagaan of de effecten niet verkeerd kunnen uitpakken en wil hij zo nodig op termijn met correcties komen?

Minister **Donner**:

Wij hebben het hier over een discussie over de AMvB, en niet over de wet als zodanig. Ik zeg de heer Jansen gaarne toe dat ik, voordat de zaak in werking treedt, met hem nog eens zal spreken over zijn zorgen en in hoeverre die steekhoudend zijn. Als er aanleiding toe is, zal ik de Kamer vervolgens inlichten over de wijze waarop ik daar wel of niet gevolg aan kan geven.

Donner

Ik heb mevrouw Ortega-Martijn de suggestie gedaan om het amendement aan te passen aan de overgangstermijn die er is. Het is verstandig om de evaluatietermijn eventueel te laten lopen na de overgangstermijn, en niet na het in werking treden van de wet. Ik kom daarop, omdat zij nu in een motie de regering verzoekt om al binnen een jaar te komen met voorstellen voor verdere aanscherping van de puntenverdeling. Die motie moet ik ontraden. Het gaat hier om een instrument dat zekerheid moet bieden aan verhuurders en huurders omtrent de kosten die gemaakt worden en in hoeverre die terugverdiend kunnen worden. Als ik bij de aanvaarding van dit wetsvoorstel al meteen aankondig dat de puntenverdeling binnen een jaar zal worden herzien, maak ik het volstrekt onzeker voor verhuurders of de investeringen die nu gedaan worden, straks wel terugverdiend kunnen worden. Ik moet de motie op stuk nr. 16 om die reden ontraden. Dat is nu net de reden waarom het gerechtvaardigd is om met een evaluatie van de maatregel te komen. Dan kunnen we zien wat het effect is en of er reden is om de puntenverdeling te heroverwegen, ook in het licht van punten die de heer Jansen heeft gesignaleerd. Mevrouw Ortega-Martijn moet niet nu al met een motie komen waarin wordt gesteld dat de puntenverdeling binnen een jaar alweer moet worden bekeken.

Mevrouw Ortega-Martijn (ChristenUnie):

Ik begrijp de woorden van de minister. Het gaat erom dat wij graag willen dat er op langere termijn echt een extra prikkel komt. Ik ben het met de minister eens dat wij dat inderdaad kunnen gaan bekijken op het moment dat er geëvalueerd wordt. Wat vindt de minister ervan als ik mijn motie in dat opzicht zou aanpassen?

Minister Donner:

In het kader van de evaluatie zal moeten worden gekeken of een verdere aanscherping of verdere puntenverdeling zinvol is. Dat is een specifiek punt dat sowieso aan de orde komt bij de evaluatie. Wat is het effect hiervan geweest? Hebben de effecten zich voorgedaan die de heer Jansen zich voorstelt? Is er reden om ten aanzien van de lage labels te komen tot nog weer verdergaande stappen omdat je constateert dat het daar niet echt heeft gewerkt?

Mevrouw Ortega-Martijn (ChristenUnie):

Dat is juist mijn punt. Wij zijn dan alweer een aantal jaar verder.

Minister Donner:

Dat is er wel inherent aan. Als er wordt ingegrepen in de markt met het oogpunt om investeringen mogelijk te maken dan moet de wetgever ook enig vertrouwen hebben in het systeem dat hij introduceert. Ik moet de aanvaarding van deze motie in haar huidige vorm dus ten stelligste ontraden, omdat zij juist onzekerheid in de markt schept.

Mevrouw Voortman (GroenLinks):

De minister laat weten dat hij de aanneming van deze motie ontraadt omdat erin staat dat er binnen een jaar met voorstellen moet worden gekomen, wat zou botsen met het amendement van mevrouw Ortega om over drie jaar te evalueren. Met deze motie zeggen wij dat bijvoorbeeld in 2015 of 2020, dus op de langere termijn, moet worden gekeken of een bepaald label tot een gebrek verklaard zou kunnen worden. Zou het anders zijn als wij

zeggen "verzoekt de regering, op een kortere termijn met voorstellen te komen"? Ik snap eigenlijk niet zo goed waarom de minister een botsing ziet tussen de evaluatie in het amendement van mevrouw Ortega en de voorstellen die wij, binnen een jaar, vragen in onze gezamenlijke motie.

Minister Donner:

Mevrouw Voortman haalt naar mijn gevoel nu discussiepunten door elkaar heen. In deze motie wordt niet gesproken van het tot gebrek verklaren van een bepaald label. Mijn bezwaar tegen die benadering is dat je dan, los van deze systematiek, omdat gebreken opgelost moeten worden, een verplichting schept om dat aan te passen. Dat is dus een heel andere benadering dan die van dit wetsvoorstel, dat nu net via de weg van prikkels tot investeringen wil komen tot rendementsverbeteringen van woningen. Dat is een alleszins behartigenswaardige aanpak waarmee wij proberen uit het prisoner's dilemma te komen waar men nu vaak in vastzit door zekerheid te scheppen met betrekking tot het mogen verrekenen van de investeringen die plaatsvinden. Deze motie loopt daar echter dwars doorheen omdat erin wordt aangekondigd dat wij binnen een jaar de punten weer gaan veranderen en derhalve de zekerheid op losse schroeven zetten of men voor deze lage labels de investeringen überhaupt kan terugverdienen. Je kunt niet blazen en het meel in de mond houden.

Mevrouw Voortman (GroenLinks):

Wij zeggen niet dat de puntenverdeling binnen een jaar moet zijn veranderd. Wij vragen om met voorstellen te komen en om erover na te denken. Bij het volgende evaluatiemoment, het moment waarop je eventueel het puntensysteem zou wijzigen, zou je de voorstellen kunnen implementeren. Als je dat pas bij de evaluatie doet, ben je daarna weer een paar jaar verder voordat je voorstellen tot aanpassingen van het puntenstelsel hebt geformuleerd.

Minister Donner:

Het is tegenstrijdig om te zeggen: kom met voorstellen maar wij gaan er pas over praten tegen de tijd dat de evaluatie binnen is. Als mevrouw Voortman zekerheid wil scheppen, moet zij zekerheid scheppen. Alleen door zekerheid te scheppen krijgt zij de investeringen op gang. Er ontstaat geen zekerheid als wij zeggen dat wij nu voor dit systeem kiezen en dat wij de ruimte bieden om investeringen onder het maximum terug te verdienen en tegelijkertijd, in dezelfde adem, zeggen dat wij mogelijk al binnen een jaar kijken of wij met een ander systeem komen. Dat is aan de orde als wij evalueren. Dan kan mevrouw Voortman een motie indienen die de regering verzoekt, bij de evaluatie te kijken of voor deze labels eventueel tot een andere puntenverdeling moet worden gekomen. De aanneming van die motie zal ik niet met deze argumenten ontraden. Het oordeel daarover zal ik aan de Kamer overlaten. Maar ik moet het ten stelligste ontraden om nu, voordat wij met een evaluatie komen, de puntenverdeling alweer op losse schroeven te zetten.

Wij hebben het eerder gehad over de 500.000 woningen die per 31 december 2011 via het Meer Met Minder-programma verbeterd zouden moeten zijn. In eerste instantie moet ik vaststellen dat het daarbij niet alleen gaat om de corporatiesector, maar om alle bestaande gebouwen. In de periode van 2008 tot 2010 zijn bij ongeveer

Donner

314.000 woningen energiebesparende maatregelen getroffen. In het plan van aanpak staat op welke wijze wij Meer Met Minder voortzetten. Dit hoort daarbij aan de orde te komen.

Dan kom ik nu toe aan de beantwoording van de vragen van mevrouw De Boer. Zij prefereert dat een en ander via de markt gebeurt. Met de woningbouw in Nederland zitten wij nu eenmaal in een systeem waarin er – zeker ten aanzien van de sector waarover wij nu spreken – heel weinig markt is, althans in beperkte mate. Dat veranderen wij ook niet van de ene dag op de andere dag. Derhalve, bij volledige marktwerking zou dit eventueel gedaan worden, omdat dan inderdaad de investeringen, voor zover die in lagere energielasten tot uitdrukking komen, gerealiseerd zullen worden. In een ideale markt zou dat logisch zijn, maar die hebben wij niet, omdat wij de toegankelijkheid van woningen voor de lage inkomens willen bewaken. Daarvoor hebben wij het systeem van de sociale woningbouw opgebouwd. In dat systeem meen ik dat het de beste aanpak is om via dit mechanisme verhuurders en huurders uit het prisoner's dilemma te halen, zodat verhuurders onmiddellijk zekerheid krijgen, in de trant van: als wij het met elkaar eens zijn en als wij de investeringen doen, kunnen wij nu de huurverhoging realiseren en zal niet straks het maximum ons in de weg zitten om een en ander terug te verdienen. Dat is uiteindelijk het enige wat wij hiermee realiseren.

Mevrouw De Boer (VVD):

Ik heb ook aangegeven dat ik het eigenlijk wat breder zou willen trekken en een discussie zou willen aangaan over het puntensysteem van het woningwaarderingstelsel. Er komt nog een voorstel aan. Is het een idee om dit punt daarin mee te nemen, of wil de minister dit wetsvoorstel echt dinsdag al ingevoerd hebben? Het dilemma voor de VVD is dat huurverlagingen mogelijk zijn op basis van dit wetsvoorstel na de overgangstermijn.

Minister Donner:

Uiteindelijk is het een beslissing van de Kamer wanneer zij stemt over een wetsvoorstel. Ik kan het dan niet meer aanhouden. Ik zal ontraden om het nog verder aan te houden, omdat ik de Kamer kan toezeggen dat zij ten volle de gelegenheid krijgt om te discussiëren over de voorstellen die worden gedaan, lang voordat de termijn is ingegaan die de heer Van Bochove voorstelt voor het bevrozen. Pas na die bevrozing komt huurverlaging aan de orde. Ik ga nog op dat punt in.

Mevrouw De Boer (VVD):

Dat is goed. Er komt inderdaad een ander voorstel aan. In dat licht zou de VVD-fractie de zaak veel beter hebben kunnen bekijken. Maar ja, sinds gisteren hebben wij een andere realiteit, dus je weet ook nooit zeker wanneer iets erdoor komt. Misschien moeten wij dan nu wel het zekere voor het onzekere nemen.

Minister Donner:

Dat zou ik inderdaad nu met betrekking tot dit wetsvoorstel doen. De andere discussie zal zeker worden gevoerd. Ik kom nog op uw vrees voor de huurverlaging. De bedoeling van artikel 14a is dat de huurverlaging, als deze al mogelijk wordt, alleen mogelijk wordt voor huren van na 1 januari 2008. Huren van voor die tijd worden er niet door geraakt. Daar blijft de bevrozing voor gelden die geregeld is. Dat is een gevolg van het tweede lid. Ik wil de

Kamer gaarne toezeggen dat ik voor de stemming over dit wetsvoorstel nog een keer zorgvuldig zal kijken of die bedoeling ook daadwerkelijk het gevolg is van de gekozen formulering. Doordat we een uitzondering maken voor contracten vanaf 1 januari 2008 moeten wij niet plotseling het effect hebben dat alle contracten die voor die tijd afgesloten zijn, per direct veranderd moeten worden.

Mevrouw De Boer (VVD):

Daar zit voor de VVD-fractie wel een heel heikel punt. Ik hoor daar graag nog een reactie op. Het is inherent aan dit voorstel dat ook in contracten van na 2008 na verloop van de overgangperiode, die nu waarschijnlijk tot 2014 gaat duren, de huren mogelijk verlaagd kunnen worden. Dat vinden wij een contractbreuk. Dat is inbreuk op het eigendomsrecht van de verhuurders en daar kunnen wij niet mee akkoord gaan.

Minister Donner:

Dat is niet helemaal juist. Die datum is gekozen omdat op dat moment al duidelijk was dat dit systeem ingevoerd zou worden. Dan zult u op dit punt een amendement moeten indienen, wellicht in de zin dat u de termijn van de heer Van Bochove nog langer maakt. Dit betreft de uitwerking van één onderdeel van het geheel, terwijl de kwintessens van het voorstel is om het prisoner's dilemma voor de overgrote meerderheid van de huurwoningen uit de weg te nemen. Dit komt eventueel aan de orde voor 100.000 woningen, in een totaalpakket van miljoenen huurwoningen waar wij het over hebben. Het kan naar mijn gevoel nooit een doorslaggevend argument zijn om niet te doen wat beter is voor het grotere deel van de woningen, omdat dit mogelijk effect heeft voor een beperkt deel van de woningen. Wat de andere discussie betreft waar mevrouw De Boer op doelt: ik weet niet in hoeverre dat punt nu wel steekhoudend is. Ik zeg u toe dat ik in ieder geval voor dinsdag nog een keer zorgvuldig naar de formulering zal kijken om te bezien of het beoogde effect ook het daadwerkelijke effect is.

Mevrouw De Boer (VVD):

Wij dienen op dit punt geen amendement in, omdat wij al beproefd hebben dat daar geen meerderheid voor zal zijn. Wij beraden ons er inderdaad op om eventueel tegen het voorstel te stemmen, niet alleen om dit punt, maar ook om de problemen die het geeft op het gebied van het toekennen van een energielabel. Wij hebben daar toch verschillende berichten over gekregen, inclusief het feit dat wij via de huurtoeslag eigenlijk toch weer meebetalen aan die maatregel. Er zijn dus meer bezwaren, maar goed, wij komen nog tot een algehele afweging.

Minister Donner:

Dat was het belangrijke punt dat u aanvoerde.

Dan kom ik bij de punten van mevrouw Voortman. Op het punt dat men de lage labels als gebrek zou kunnen zien, ben ik al ingegaan. Voor het overige gaf mevrouw Voortman meer steun aan het wetsvoorstel dan dat zij nog vragen stelde erover.

Ten slotte de heer Van Bochove, die twee moties heeft ingediend. Ik heb al aangegeven wat mijn overwegingen zijn rondom het voorliggende amendement. De situatie doet zich voor dat het wetsvoorstel dat nu voorligt vanwege het verloop met een termijn zit die niet reëel is en die ook niet strookt met de bedoeling van het wetsontwerp, namelijk twee huurtermijnen. Ik ben dus geneigd om het

Donner

wetsvoorstel zelf aan te passen en te komen tot 1 januari 2013 als termijn. Dat laat onverlet het amendement waarmee de termijn op 1 januari 2014 gesteld zou moeten worden. Het zou dan een beslissing van de Kamer zijn. Ik zal de aanneming van dat amendement niet ontraden om de redenen die ik aangegeven heb, maar het lijkt mij vanuit een oogpunt van het zo snel mogelijk realiseren van de energiebesparing aantrekkelijker om er 1 januari 2013 van te maken.

De heer Paulus Jansen (SP):

Ik heb nog een vraag over het amendement van de heer Van Bochove. Ik denk dat daar een heel reëel punt in zit voor verhuurders die een energiebesparingsproject in de pijplijn hebben zitten dat nog enige doorlooptijd heeft en die voor die periode geconfronteerd worden met dit effect. Als de minister toch nog gaat sleutelen – ik begrijp dat hij nog met een nota van wijziging komt – is hij dan bereid om dit aspect ook mee te nemen? Wellicht dat dit een extra stimulans kan zijn voor verhuurders, met name in de particuliere markt. Mogelijk zijn zij bereid om hun nek uit te steken als zij onder die conditie niet worden getroffen door huurverlaging gedurende de aanloopperiode.

Minister Donner:

Ik zal alles afwegen. Ik verwees naar de oorspronkelijke motivering, namelijk een vrijstelling voor een periode van twee huurcycli. Daar voldoet het criterium nu niet aan. De heer Jansen zegt dat wij zouden kunnen overwegen om die termijn structureel iets langer te maken. Als dat mevrouw De Boer zou overtuigen om voor het wetsvoorstel te stemmen, ben ik daar gaarne toe bereid. Ik zal het in elk geval meenemen bij de voorbereiding van de nota van wijziging.

In de motie-Van Bochove op stuk nr. 17 wordt de regering verzocht om in goed overleg met de leden van de raad van advies ervoor te zorgen dat de formule wordt geëvalueerd. Hij doelt op de formule huurprijsverhoging. Ik zal gaarne uitvoering geven aan die motie, zo deze wordt aanvaard.

De motie van de heer Van Bochove op stuk nr. 18 betreft het opstellen van een Algemene Maatregel van Bestuur die de wet nader uitwerkt. Hij verzoekt om daarin rekening te houden met de specifieke situatie rondom monumenten. Die motie zal ik eveneens overnemen, uiteraard zo zij wordt aanvaard. Ik zal op korte termijn uitzoeken wat mogelijk is binnen de grenzen van de wet.

De heer Van Bochove (CDA):

Uit de woorden van de minister begrijp ik dat hij het oordeel over de eerste motie aan de Kamer wil laten.

Minister Donner:

Ik voer de motie graag uit.

De heer Van Bochove (CDA):

Mijn motie op stuk nr. 18 heb ik inmiddels opnieuw ingediend in verband met een wijziging van de ondertekening. De motie is namelijk mede ingediend door mevrouw De Boer. Ik begrijp dat de minister het oordeel over deze motie ook aan de Kamer wil overlaten.

Minister Donner:

Ik heb al gezegd dat ik naar aanleiding van uw opmerkingen zelf ook de neiging heb om te bezien in hoeverre het woningwaarderingssysteem bruikbaar is voor monumenten

of dat wij daar een apart systeem voor moeten invoeren. In die zin neem ik de motie zelfs over.

De heer Paulus Jansen (SP):

Nu gaat de minister iets te hard. Er is namelijk op dit moment een regeling op grond waarvan voor gemeentelijke monumenten een toeslag van 15% op de normale puntentelling komt en voor rijksmonumenten een toeslag van 13%. Ik wijs de minister erop dat er binnen de eerste ring in Amsterdam, de wijken uit de jaren twintig, een heel groot corporatiebezit, dus sociale huurwoningen, als gemeentelijk monument is aangemerkt. Dat zijn mooie projecten, terwijl het normale sociale huurwoningen zijn. Ik denk dat de minister daar rekening mee moet houden. Er moeten geen onbedoelde effecten optreden doordat wij ook sociale huurcomplexen in het verleden als monument hebben aangemerkt.

Minister Donner:

Ik ben bang dat wij met regelgeving voortdurend met onbedoelde effecten bezig zijn. Ik heb gezegd wat voor mij de motieven zijn om dit te overwegen. Ik laat voor het overige het oordeel over de motie over aan de Kamer. Daarbij merk ik op dat ik zelf enige neiging heb om naar de problematiek te kijken.

Hiermee ben ik aan het einde gekomen van mijn beantwoording in tweede termijn.

Mevrouw Ortega-Martijn (ChristenUnie):

Voorzitter. Ik wens mijn motie op stuk nr. 16 in te trekken. De minister heeft mij voor een keer overtuigd.

De voorzitter:

Aangezien de motie-Ortega-Martijn/Voortman (32302, nr. 16) is ingetrokken, maakt zij geen onderwerp van beraadslaging meer uit.

De heer Paulus Jansen (SP):

Voorzitter. Dankzij de toezegging van de minister is het niet meer nodig dat mijn resterende motie over de grote of kleine woning – volgens mij staat zij op stuk nr. 15 – voor het wetsvoorstel in stemming komt.

De voorzitter:

Dat nemen we ook op.

Ik kijk nog even naar de minister. Gezien het feit dat er tussen nu en de stemming nog wat moet gebeuren en wij weten dat tussen dit moment en dat moment carnaval valt – ik ken dus de drukte van de agenda van de minister – vraag ik hem of het lukt om dit voor aanstaande dinsdag geregeld te hebben.

Minister Donner:

Dat moet voor aanstaande dinsdag mogelijk zijn, maar ik zeg in ieder geval toe dat ik artikel 14a nader bestudeer. De nota van wijziging kan er zonder meer voor aanstaande dinsdag zijn.

De algemene beraadslaging wordt gesloten.

De voorzitter:

Dan stel ik voor, aanstaande dinsdag over te gaan tot stemming over het wetsvoorstel, de moties en de amendementen.

Daartoe wordt besloten.

Donner

De voorzitter:

Omdat vanmiddag besloten is om de agenda voor vanavond te wijzigen en daarmee de stukken van de agenda af te halen, sluit ik hierbij de vergadering voor vandaag.

Sluiting 17.53 uur.