

Tweede Kamer, 52e vergadering, Dinsdag 15 februari 2011

Aan de orde is de behandeling van:

- het wetsvoorstel Wijziging van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (wettelijke grondslag verschillende waardering energieprestaties huurwoningen) (32302).

De algemene beraadslaging wordt geopend.

De voorzitter:

In overleg met de leden is afgesproken dat de heer Van Bochove als eerste het woord zal voeren. Ik heb begrepen dat hij daarna wellicht een andere verplichting gaat vervullen.

De heer Van Bochove (CDA):

Voorzitter. Energiebesparing in de gebouwde omgeving is van groot belang. Naast het internationale belang van het beperken van de CO₂-uitstoot, speelt ook de portemonnee een rol. Laten wij het maar gewoon helder zeggen.

Het besparen van energie kan goed via een geïsoleerd en zuinig huis. Daar staat wel een investering tegenover. Bij huurwoningen moet de verhuurder deze investering opbrengen. Dit kan ten koste gaan van het rendement. Dit rendement is nodig voor het afbetalen van de aanvangsinvestering en voor het toekomstige beheer en onderhoud. Woningcorporaties hebben het rendement nodig voor het realiseren van de sociale doelstelling en het laag houden van de huurlasten. Het is dan ook logisch dat extra investeringen via een hogere huur kunnen worden terugverdiend. Tegenover de hogere huur staan voor de huurder lagere energiekosten. Op deze wijze zorgen we voor een win-winsituatie. Er is winst voor de verhuurder omdat hij zijn eigendom beter maakt en er is winst voor de huurder omdat hij minder kwijt is aan verwarmingskosten. Ten slotte is er winst voor ons allemaal als minder energie wordt gebruikt en minder CO₂ wordt uitgestoten.

Het aanpassen van het woningwaarderingssysteem is daarom noodzakelijk. Met dit systeem wordt bepaald hoe hoog de huur voor een woning is. Nu is wel de vraag aan de orde op welke wijze wij deze normen gaan invoeren. Het is belangrijk om een goede overgangstermijn in acht te nemen. De overheid stelt namelijk nieuwe normen vast, normen die niet bekend waren bij het afsluiten van een huurcontract of bij het vaststellen van de huurprijs. Door middel van een woningwaarderingssysteem bepalen wij immers de maximale huurprijs voor een woning die niet geliberaliseerd is. Voor

eigenaren is het daarom van belang dat zij enige tijd hebben om hun bezit aan te passen aan deze nieuwe regels.

De CDA-fractie heeft bij de schriftelijke inbreng vragen gesteld over het convenant inzake de energieprestatie gebouwde omgeving. Wij hebben de minister gevraagd waarom bijvoorbeeld partijen zoals Vastgoed Belang en de IVBN hierbij niet zijn betrokken. Wij lezen in het verslag dat het vooral het bezit is van deze verhuurders dat wij met deze maatregel treffen. Er dreigt namelijk een huurverlaging voor ongeveer 100.000 woningen die voor de oorlog zijn gebouwd. De woningen zijn vooral in bezit van particuliere verhuurders.

Hier is sprake van een vrijwillige afspraak tussen de Woonbond en Aedes die tot wet wordt verklaard. De partijen die ik zojuist noemde, zijn niet bij het overleg betrokken, maar hebben wel met deze wettelijke maatregel te maken. De fractie van het CDA is van mening dat de particuliere verhuurders wel aan dit traject moeten meedoen, maar dat de kans bestaat dat wij hen door een onevenwichtige en oneerlijke maatregel eerder weggagen dan verleiden. Op dat punt hoor ik graag de visie van de minister, nu bij deze wet met twee partijen wel afspraken zijn gemaakt, maar met anderen niet.

De fractie van het CDA wil op zichzelf het eigendomsrecht respecteren. Dat betekent dat de verhuurder in een normale situatie rendement moet kunnen behalen op zijn bezit. Dat is zeker noodzakelijk als wij willen dat meer investeerders in de Nederlandse woningmarkt investeren. Als er geen rendement is, blijven zij weg. Voor sociale verhuurders is dit rendement overigens ook van belang. Daarmee kunnen zij immers de huurkorting betalen voor huurders die niet de normale marktprijs kunnen betalen. Een redelijke overgangstermijn tussen het invoeren van het nieuwe woningwaarderingstelsel en het toepassen van dit stelsel op bestaande huurwoningen met een huur tot €652,52 is daarom geboden.

De CDA-fractie wil deze termijn op twee-en-een-half jaar stellen in plaats van de voorgestelde anderhalf jaar. Huurverlaging is dan pas mogelijk vanaf 1 januari 2014, indien de regeling inderdaad op 1 juli 2011 in werking treedt. Dat zijn drie huurverhogingsrondes. Tot die tijd kunnen bij een te lage energieprestatie wel de huren worden bevroren, maar tegelijkertijd zit er een geweldige uitdaging in voor die private verhuurders om toch de stap te zetten die wij met elkaar noodzakelijk vinden. Hierover heb ik een amendement ingediend.

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

Over dat amendement heb ik een vraag. Als die overgangstermijn langer wordt, zijn huurders die een heel slecht geïsoleerde woning hebben, langer veel te veel kwijt aan hun energierekening. Bij de laagste labels, G of H, kan een verhuurder met een heel kleine investering, bijvoorbeeld alleen modern dubbel glas, naar niveau D gaan. Dat betekent voor de huurder al een enorme sprong in woonlasten, in positieve zin. Is het niet redelijk om zo'n stapje sterk te stimuleren, als je het niet dwingend wil voorschrijven?

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

Het is van belang dat de stappen die de heer Jansen beschrijft, zo snel mogelijk worden gezet, maar tegelijkertijd weten we ook dat de investeringsruimte bij deze categorie woningen beperkt is en dat er dus enige moeite moet worden gedaan om die mensen over de streep te halen om te gaan investeren. Als je de termijn heel kort maakt, is het op geen enkele manier een uitdaging voor de verhuurder om die woning aan te passen. Er is inderdaad een spanningsveld met wat het voor de huurder betekent. Door een beperkte uitbreiding van de termijn, terwijl er wel huurbevriezing plaatsvindt, hoop ik dat de eigenaar toch wordt uitgedaagd om die stappen te zetten. Voor mij gaat het om het rendement op de lange termijn.

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

Het hoofdargument van de heer Van Bochove is dat de particuliere verhuurders moeite hebben om het gefinancierd te krijgen, maar de waarde van de woning neemt door deze investering naar rato toe. Dat lijkt mij helemaal geen probleem voor een hypotheekverstrekker, omdat de verhuur- en verkoopbaarheid van de woning daarmee in wezen alleen maar toeneemt.

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

Als het gaat om het aantrekken van hypotheeken en dergelijke blijken er wel problemen te zijn. Daar zit wel degelijk een spanning in. Voor het overgrote deel van de partijen in de markt kunnen de stappen gewoon gezet worden, maar we moeten die kleine categorie aanpakken die we moeten uitdagen om die woningen te verbeteren en ervoor te zorgen dat zij niet heel lang in die categorie met een G-label blijven zitten en dus eigenlijk op termijn uit de huurmarkt verdwijnen. Wij denken dat je die groep door deze enige tijd te geven, toch uitdaagt om die stappen te zetten.

Mevrouw **De Boer** (VVD):

U zegt terecht dat wij hiermee treden in het eigendomsrecht van de verhuurders. Vindt u dat u daar niet in treedt door twee jaar verlenging te geven?

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

De discussie over het wel of niet gebruikmaken van het energielabel brengt mee dat er voortdurend spanning ontstaat over de vraag waar je precies de grenzen legt. Wij hebben een collectieve doelstelling om de CO₂-uitstoot terug te dringen. Daarbij moeten we ook een beroep doen op de eigenaren van die woningen. Dat is helemaal niet erg, omdat er wel degelijk sprake is van rendement, als zij die maatregelen nemen. Met andere woorden, het is heel goed om die mensen uit te dagen om die stap te zetten, omdat het uiteindelijk voordeel oplevert. Het is winst voor henzelf als verhuurder, voor de huurder en een collectieve winst.

Mevrouw **De Boer** (VVD):

De heer Van Bochove kiest ervoor om over een aantal jaren toch in dat eigendomsrecht te treden. Stel je nu eens voor dat de eigenaar op dat moment nog niet kan voldoen aan de eis die wij daar neerleggen, omdat hij niet voldoende financiële liquiditeit heeft om daarin te investeren, wordt het eigendomsrecht dus met voeten getreden en de verhuurder krijgt een lagere huur. Zijn wij dan niet veel verder van de doelstelling af die wij eigenlijk proberen te bereiken?

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

Het is niet voor niets dat ik de termijn iets probeer op te rekken om de verhuurder uit te dagen om die stappen te zetten, maar uiteindelijk bepaalt de wet dat als er na die termijn niets aan verbetering is gedaan, aanpassing van de huur zal plaatsvinden

De heer **Monasch** (PvdA):

Wij zetten deze operatie in gang om ook tegen de huurders te zeggen dat wij erin gaan investeren. Zij gaan iets meer huur betalen, maar daarvoor krijgen zij een lagere energierekening. Wat voor signaal geeft u nu af? U zegt nu eigenlijk tegen deze investeerders dat zij hun investering niet terugverdienen.

Waarom niet gewoon doorzetten? Er komt toch een return, een teruggave, als er geïnvesteerd wordt? De investering wordt toch gecompenseerd door hogere huurpenningen? Dat is toch de kern van deze operatie? Waarom een premie zetten op slecht onderhoud, op uitstel, op huisjesmelkerij en op "na mij komt de zondvloed"?

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

Er zou sprake zijn van een premie als ik de lijn zou kiezen dat er helemaal niks mag gebeuren. Die lijn kies ik niet. Ik kies de lijn van het volgen van de wet, maar waarbij de bijl een jaar later valt dan nu het geval is. Met andere woorden, ik kies voor een jaar uitstel om een poging te ondernemen om mensen die om allerlei redenen zeggen niet te willen toch te verleiden om de stap te zetten. Dat ene jaar uitstel voor dit beperkt aantal woningen is wat mij betreft bedoeld om de hogere doelstelling te halen en iedereen over de streep te trekken.

De heer **Monasch** (PvdA):

Wat geeft de heer Van Bochove het vertrouwen dat men na dat ene jaar uitstel daartoe wel bereid is?

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

Ik kan geen enkele garantie geven dat het daadwerkelijk gaat gebeuren. Dat is volstrekt duidelijk. Die garantie heb ik nu echter ook niet. Ik hoop dat door het ietsjes oprekken

van de termijn voor deze beperkte groep, deze mensen worden uitgedaagd om deze zinvolle stap toch te zetten. Helemaal niks doen, betekent verlies voor een groot aantal partijen.

Voorzitter. Mijn lampje begint te knipperen. Ik heb mijn tekst echter al uitgesproken.

De voorzitter:

Ik heb het lampje uitgezet. De heer **Van Bochove** (CDA): Het betekent gewoon dat wij tegen hen moeten zeggen: kom op, doe er nog wat aan en zet die stap en blijf niet lethargisch in de stoel zitten. Dan gebeurt er niks. De heer **Monasch** (PvdA): De heer Van Bochove richt zich op de kleine groep met klein bezit. Hij begon zijn argumentatie echter met te zeggen dat er niet gesproken is met de grote institutionele beleggers. Die kunnen toch gewoon meedoen? Daar zit zat kapitaal. Wij moeten de bouwmarkt een beetje aanjagen. Daar moet weer werkgelegenheid komen. Waarom krijgen die ook een jaar uitstel? De heer **Van Bochove** (CDA): Ik begon mijn pleidooi met te zeggen dat er een overeenkomst is gesloten tussen de Woonbond en Aedes en dat andere partijen daaraan niet hebben meegedaan. Ik zoom nu in op die ene categorie.

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

In de Crisis- en herstelwet stond aanvankelijk het schrappen van instemmingsrecht voor huurders bij renovatie. Dat hebben wij eruit geamendeerd, omdat rigoureuus ingegrepen wordt. Natuurlijk moet er draagvlak zijn. Mijn vraag aan de heer Van Bochove is waarom hij ervoor kiest om het er helemaal uit te halen. Waarom verlaagt hij het percentage van 70 niet?

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

Als ik helemaal bij de les ben, heeft mevrouw Ortega het over een amendement dat ik nog moet indienen. Ik wil er natuurlijk wel wat over zeggen. Dan ben ik wel het verband van mijn verhaal kwijt.

De voorzitter:

Dan moet mevrouw Ortega nog even wachten.

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

De regeling kan pas ingaan als de wet is aangenomen. Kan de minister aangeven of hij verwacht dat de regeling inderdaad ingaat op 1 juli 2011? Of is nog sprake van een andere vertraging dan eventueel die door behandeling door het parlement?

Het gebruik van het energielabel om te bepalen hoe energiezuinig de woning is, kan de CDA-fractie accepteren. In de afgelopen jaren is dit label verbeterd. Het voordeel van gebruik van dit label is dat alle facetten van de energiezuinige huizen worden

meegenomen: isolatie van muren en dak, wel of niet dubbele glazen en wel of niet een moderne hr-ketel. Wel moeten signalen uit de markt serieus genomen worden. Het kabinet moet ervoor zorgen dat het gebruik van het energielabel goed gebeurt en dat het label betrouwbaar is en goed wordt toegepast.

De achterklep blijft uiteindelijk de huurcommissie. Als de huurder twijfelt, beslist deze commissie over gebruik van het energielabel. Wij hebben in dit verband vragen over de investeringen die verhuurders al hebben gedaan. Komen deze investeringen, bijvoorbeeld in warmte-isolatie en verwarmingswijze, voldoende terug in de nieuwe woningwaardering, zo vragen wij ons af. Wij vragen het ook aan de minister. Meestal gaat het om vooroorlogse woningen met een laag energielabel. Worden de nieuwe investeringen voldoende gestimuleerd? Of heeft het allemaal geen zin omdat zij, ondanks grote investeringen, toch niet hoger scoren dan bijvoorbeeld het G-label? Betekent dit dat een huurverlaging niet is te voorkomen? Is deze woning daarmee afgeschreven voor verhuur? Op welke wijze gaat de minister partijen stimuleren om stappen te zetten? Is er een mechanische mogelijkheid zodat investeringen in warmte-isolatie en verwarmingswijze die reeds zijn uitgevoerd terugverdiend kunnen worden en de opgebouwde punten worden meegenomen?

In dat verband benadrukt de CDA-fractie dat de formule voor huurverhoging bij woningverbetering redelijker moet zijn voor alle verhuurders. De huurcommissie moet het belang van renderende investeringen toch ook onderkennen? Grote investeringen in energie-efficiency moeten zwaarder worden meegewogen in de formule.

Mevrouw **De Boer** (VVD):

Voorzitter. De heer Van Bochove zegt terecht dat er woningen kunnen zijn waarvoor dat niet zo veel zin heeft. Maar stel je voor dat er ook omstandigheden zijn waarin investeringen helemaal niet uitkomen, omdat ze bijvoorbeeld veel te duur zijn in relatie tot wat ze kunnen opleveren en tot wat ze aan extra huur zouden moeten kosten, wat ook weer niet eerlijk zou zijn jegens de huurder. Wil de heer Van Bochove ook nadenken over de consequenties op dat punt? Heeft hij nagedacht over de gevolgen, als dit inderdaad het geval is? Misschien kunnen we namelijk nog nadenken over een amendement.

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

Ik begrijp niet helemaal waar mevrouw De Boer naartoe wil. In mijn antwoord op haar eerdere vraag zei ik dat ik onderken dat in de wet een systeem zit ingebouwd dat, als mijn amendement wordt aangenomen, zorgt voor huurverlaging na tweeënhalf jaar, als de investeringen niet zijn gedaan en het label niet is veranderd. In het voorstel van wet is dat maar anderhalf jaar. Ik probeer het dus met een halfjaar te verlengen, maar uiteindelijk volg ik de lijn en de strekking van de wet. Ik stelde zojuist de vraag aan de orde hoe gedane investeringen gaan meetellen en of dit element wel voldoende gewicht is toegekend in het oordeel van de huurcommissie.

Mevrouw **De Boer** (VVD):

Eigenlijk bedoelde ik te zeggen dat het investeringen betreft die enorm veel meer kosten dan ze uiteindelijk opleveren. We hebben inderdaad te maken met een categorie woningen die helemaal niet geschikt is voor die investeringen. Hoe gaan we daarmee om? We jagen de eigenaren namelijk op enorme kosten. En ze kunnen ook nog eens een huurverlaging voor de kiezen krijgen.

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

Zojuist werd ik door andere woordvoerders in de Kamer erop aangesproken dat je met heel kleine stappen een heel grote winst kan boeken. Je kunt nalaten om iets te doen en de consequenties erkennen, je kunt met kleine stappen kennelijk een grote winst boeken. Ik hoop dat de mensen die het nu niet gaan doen of willen gaan doen, toch die stappen gaan zetten en in de energieverbetering van hun woningen gaan investeren.

Toen ik net werd onderbroken, wilde ik de minister juist de vraag stellen hoe het staat met de evaluatie van de formule die door de huurcommissie wordt gebruikt. Al in 2009 is met de evaluatie begonnen. Wij willen allemaal dat er wordt geïnvesteerd in energiebesparing en daarvoor moet de formule ruimhartiger en redelijker zijn. Wij willen graag de toezegging van de minister dat tegelijkertijd met de inwerkingtreding van deze wet en het daarbij passende besluit, de formule ruimhartiger wordt toegepast.

De heer **Monasch** (PvdA):

Voorzitter. Op een gegeven moment gingen de amendementen nogal snel voorbij. Ik wil er nu eentje terughalen, namelijk het amendement dat het percentage huurders van minstens 70% wil schrappen. De heer Van Bochove wees erop dat het voorstel mede tot stand is gekomen uit een akkoord van Aedes en de Woonbond. Nu schuift hij dat akkoord terzijde, terwijl een van de grootste verhuurders en een belangrijke vertegenwoordiger van de huurders zeggen dat dit prima is, omdat daarmee draagvlak wordt gecreëerd en burgers enthousiast worden over wat er gaat gebeuren. De heer Van Bochove wil dit met een dictaat van bovenaf opleggen. Er is al genoeg kritiek op woningcorporaties omdat er te weinig rekening wordt gehouden met de belangen van huurders, dus waarom nu deze bepalingen en waarom niet gewoon gekeken of in goed overleg tot een besluit kan worden gekomen, in plaats van een dictaat van bovenaf?

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

Mijn antwoord op deze vraag zal wat langer zijn, zodat ik daarmee precies bij het amendement kom; over het amendement waarover de heer Monasch het heeft, had ik namelijk nog niets gezegd. Als wij eisen stellen aan de verhuurders, moeten we ook eisen durven stellen aan huurders. Huurders moeten meewerken aan de verbetering van de woning, zeker als de energierekening lager kan en de woonlasten netto niet toenemen. Op dit moment kan een minderheid van zo'n 30% van de huurders een renovatie tegenhouden. Dat is niet alleen vervelend voor de verhuurder, het wordt na de

overgangstermijn gestraft met een huurverlaging. Maar het is ook een vervelende zaak voor de huurder die wel wil instemmen met renovatie en investeringen in een duurzame woning. Om die reden heb ik een amendement ingediend, met de bedoeling om er enerzijds voor te zorgen dat kan worden doorgegaan als 70% heeft ingestemd, maar anderzijds naar drie andere criteria kan worden gekeken als dit niet het geval is. Als die drie criteria in hun samenhang goed worden bekeken, kan op grond daarvan die stap dus ook worden gezet. Met andere woorden, in mijn amendement kies ik voor een dubbele slag.

De heer **Monasch** (PvdA):

Dit probleem doet zich nauwelijks voor. Schiet u niet met het bekende kanon op een mug? Vreest u niet dat hiervan een precedentwerking uitgaat naar andere toekomstige renovatieprojecten? Het is een groot goed dat 70% bijvoorbeeld sloop kan tegenhouden. Gaan wij hiermee niet een pad op waarbij de huurder nog minder rechten heeft in verhouding tot de woningcorporatie?

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

Als ik een ander pad op ga, ben ik daar zelf bij. Ik kijk in dit verband naar het belang van de energieproblematiek. Indien die 70% er is, dan is dat prima. Als dat percentage niet wordt gehaald, om welke reden dan ook, dan kunnen er andere criteria zijn om het toch te doen.

De heer **Monasch** (PvdA):

Betekent het dat u vindt dat we bij andere renovatieprojecten, die vaak samenhangen met dit soort projecten, dat 70%-criterium ook kunnen laten vallen?

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

Op dat idee was ik nog niet gekomen.

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks):

Volgens mij is het niet waar dat de heer Van Bochove nog niet eerder op dit idee was gekomen. Mevrouw Ortega zei terecht dat bij de behandeling van de Crisis- en herstelwet ook is geprobeerd om die 70% geschrapt te krijgen, maar dat terzijde. Mij is nog niet duidelijk welk probleem de heer Van Bochove hiermee denkt op te lossen. Die grens van 70% zorgt ervoor dat verhuurder goed moet kijken: hoe zorg ik ervoor dat ik mijn maatregelen erdoor krijg? Het is een manier om draagvlak te verwerven. Dit help je om zeep door die 70% af te schaffen, want dan hoeft een verhuurder niet meer zijn best te doen om maatregelen erdoor te krijgen bij zijn huurders. Welk probleem denkt de heer Van Bochove op te lossen met het schrappen van de 70%?

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

Volgens mij schrap ik de 70% niet. Overigens ben ik de Crisis- en herstelwet niet vergeten, maar daar ging de vraag niet over die aan mij werd gesteld. Ik gaf antwoord op een andere vraag. Ik zeg: die 70% blijft, maar er moeten nog drie andere mogelijkheden komen. Die wil ik in samenhang bekijken. Ik weet dat iedereen beweert dat je die 70% altijd haalt, maar ik ken voorbeelden waarin dat niet het geval was. Dan kun je met 31% of 32% iets blokkeren wat wel gewenst is. Voor dat soort gevallen creëer je hiermee ruimte.

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

Ik kan mij wel enigszins vinden in de algemene scepsis van collega's, maar ik heb los daarvan een wat meer technische vraag. Begrijp ik goed uit de toelichting van de heer Van Bochove dat de drie voorwaarden uit zijn amendement in combinatie gelden?

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

Ja.

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

Als aan al die drie voorwaarden wordt voldaan, is die 70% dus niet nodig.

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

Dat is mijn bedoeling.

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

Misschien is het dan goed dat de minister aangeeft of het technisch correct is verwoord in het amendement. Ik weet niet zeker of het amendement op dit punt doet wat de heer Van Bochove wil.

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

Als de minister tot de conclusie komt dat mijn amendement moet worden verbeterd, dan maak ik graag gebruik van zijn steun. De strekking en de bedoeling van mijn amendement heb ik volgens mij voldoende verwoord.

Met het aannemen van dit wetsvoorstel en de daarbij beoogde amendementen kunnen wij met zijn allen meters maken om de bestaande woningvoorraad te verduurzamen.

De **voorzitter**:

Ik wil nu gewoon de lijst aflopen zoals afgesproken, te beginnen met de heer Paulus Jansen van de SP.

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

Voorzitter. Voor mijn bijdrage is het handig als de leden en de minister en zijn ambtenaren beschikken over een overzicht dat ik heb laten verspreiden. Ik heb ervoor gezorgd dat ook de schaarse aanwezigen op de tribune beschikken over de schriftelijke bijdrage waarnaar ik zal verwijzen.

De **voorzitter**:

Ik heb zelf wel bijles nodig voor dit schema.

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

Mijn excuses daarvoor, voorzitter.

Minister **Donner**:

Ik heb mijn exemplaar doorgegeven.

De **voorzitter**:

Misschien kan er nog een extra exemplaar komen voor de minister, anders kan hij niet meedoen.

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

Helaas geldt dat de wetgeving op het gebied van huren soms net zo complex is als de wetgeving voor Sociale Zaken. Maar goed, de minister heeft ook daar alle verstand van, dus hij komt er wel uit.

Voorzitter. Dat het woningwaarderingstelsel groot onderhoud nodig heeft, staat voor de SP-fractie buiten kijf. De waardering van energiebesparende voorzieningen is een van de onderdelen die in de huidige regeling rammelt, maar er rammelt nog wel meer. Daar kom ik straks nog op terug.

Ik ga eerst in op de kern van het wetsvoorstel: de waardering van energiebesparende voorzieningen. Nu krijg je voor allerlei aparte voorzieningen een betrekkelijk arbitraire hoeveelheid punten, met zeer verschillende verhoudingen tussen de noodzakelijke investering, het besparingspotentieel voor de huurder en de extra huurruimte. Zo levert een thermostatische radiatorknop, met een paar euro aan meerkosten ten opzichte van een gewone knop, een kwart extra punt op. Dat staat voor ongeveer €1,15 per maand. De terugverdientijd voor de verhuurder die op het maximum gaat zitten, is minder dan een halfjaar. In die situatie is de terugverdientijd voor de huurder negatief, want zijn woonlasten zullen onder alle omstandigheden niet dalen maar stijgen.

De waardering op basis van het energielabel van de woning heeft in ieder geval de charme van de eenvoud. Je hebt voor iedere woning nog maar één gegeven nodig om die punten uit te rekenen. Maar is deze eenvoudige regeling ook eerlijker? Ik maak een rekensom. Woningen die voldoen aan het Bouwbesluit en die gebouwd worden na 1 januari 2011 zullen minstens het label A+ krijgen. Dat levert in de nieuwe regeling voor eengezinswoningen 40 punten op en voor flats 36 punten.

De maximale huurverhoging voor een eengezinswoning is dan 40 maal €4,60 is €184 per maand. Laten wij eens het besparingspotentieel uitrekenen van zo'n zelfde woning, gebouwd rond 1985 met het E-label. Die wordt gewaardeerd met 8 woningwaarderingpunten. Het verschil door de verbetering van de energieprestaties is dus 32 maal €4,60 is €147,20 per maand. Het gasverbruik van die woning, met E-label, lag rond de 2200 kuub per jaar en kan bij A+ omlaag naar circa 1000 kuub. 100 kuub per maand is ongeveer €65.

Conclusie: als de huisbaas gebruikmaakt van de huurruimte die deze minister hem biedt, heeft de huurder een probleem. Hij legt er onder alle omstandigheden geld op toe. Pas bij een stijging van de gasprijs met 120% gaat de huurder wat terugverdienen. Dat zal zelfs bij een prijsstijging van twee keer de inflatie nog heel lang duren. Voor flats zal ik u niet vermoeien met een vergelijkbare rekensom, maar daar is het negatieve verschil nog groter.

Dan kunnen wij de kosten/batenanalyse ook nog benaderen vanuit de zijde van de investeerder. Mevrouw De Boer had zojuist in een interruptie ook al die insteek gekozen.

Het idee achter het wetsvoorstel is immers dat de investeringen in energiebesparing voor de verhuurders financieel kostendekkend moeten worden. Is dat het geval? De eengezinswoning met label A+ levert per jaar 12 maal €184 is €2208 huur op ter dekking van die energie-investeringen. Bij een annuïteit van 5,5% en een direct rendement van 2% levert dat een investeringsruimte op van bijna €20.000. Als bouwkundige met achttien jaar praktijkervaring in de bouw durf ik de conclusie te trekken dat voor een eengezinstussenwoning in de sociale huur de netto-investering voor energievoorzieningen ver onder dat bedrag ligt, en dat zelfs bij energiebesparing in bestaande complexen bij een bedrijfseconomisch verstandige aanpak dit bedrag niet nodig is.

Mijn conclusie is dat met dit wijzigingsvoorstel voor nieuwbouwwoningen veel te gul met woningwaarderingpunten gestrooid wordt, waardoor de huurder bij verhuurders die het onderste uit de kan willen halen veel meer gaat betalen dan de kostprijs van de investering en ook veel meer dan het bedrag dat hij kan terugverdienen. Graag een reactie van de minister op mijn rekensommen, want hij zal begrijpen dat de positieve grondhouding van de SP-fractie voor wetgeving die energiebesparing bij woningen kan bevorderen wegsmelt als sneeuw voor de zon wanneer baten en lasten zo ongelijk verdeeld zijn als nu naar onze mening het geval is.

Tweede punt. Wat betekent deze wet voor de waardering van nieuwe woningen? Ik heb een schema laten verspreiden met een berekening van dat effect, ter ondersteuning van mijn bijdrage. Uitgangspunt van het wetsvoorstel is dat het totale puntenaantal in jaar 1 gelijk moet zijn aan de oude situatie. Naar de mening van de SP-fractie is ook relevant wat het effect is op de nieuwbouwhuren. Om dat te onderzoeken, hebben wij een berekening gemaakt voor nieuwbouwwoningen met verschillende vloeroppervlakten en een energielabel A+. Dat is de huidige standaard per 1 januari, zowel voor flats als voor eengezinswoningen. Daarna hebben wij zo'n zelfde berekening gemaakt voor ouderenwoningen met een gelijk oppervlak, alleen met energielabel E. Dat zijn woningen die ongeveer 30 jaar geleden gebouwd zijn.

Uit de berekening blijken twee zaken. Alle nieuwbouwwoningen met een vloeroppervlak van meer dan 50 m² worden na aanneming van dit wetsvoorstel gewaardeerd op meer dan 142 punten. Rechts in het uitgedeelde overzicht kunt u zien dat een nieuwe flat met een vertrekoppervlak van 60 m² in het nieuwe systeem uitkomt op 148 punten.

Een eengezinswoning voor een gezin met drie of meer kinderen en een vertrekoppervlak van 100 m² komt zelfs uit op 223 woningwaarderingspunten.

Al deze nieuwbouwwoningen mogen dus direct in het geliberaliseerde segment op de markt worden gebracht, waarna de huurder overigens ook niet meer in aanmerking komt voor huurtoeslag. Alle nieuwbouwwoningen buiten de categorie kippenhok vallen dus straks in het te liberaliseren segment, tenzij de verhuurder de bereidheid heeft om een lagere huur te vragen.

Nu zal de minister zeggen: woningcorporaties zijn daartoe bereid.

Immers, dat is een kerndoelstelling en een wettelijke plicht van deze corporaties. De SP-fractie weet echter niet of we daarop in het huidige tijdsgewricht nog kunnen vertrouwen zonder dat hierover heldere prestatieafspraken zijn gemaakt of bijzondere wettelijke bepalingen zijn opgesteld. En als we daarop nog kunnen vertrouwen, hoe lang zal dat dan nog duren? Sinds ik in 1977 mijn werkzame bestaan begon, is het percentage "maximaal redelijk" dat corporaties vragen, gestegen van 60 naar 75. Dat percentage loopt ieder jaar verder op. In de Randstad vragen veel corporaties voor vrijkomende woningen nu al 100% van het wettelijk maximum, tenzij de huurder huurtoeslag ontvangt. Als corporaties op grond van het regeerakkoord ook nog 760 mln. per jaar moeten ophoesten om de huurtoeslag mede te financieren, is het de vraag hoe lang ze nog in staat en bereid zullen zijn om hun nieuwbouwwoningen onder de maximale huur aan te bieden. Dat kost ze namelijk op twee manieren geld. De onrendabele top neemt toe en het beslag op de huurtoeslag groeit. Onderschrijft de minister onze berekening? Is hij met de SP-fractie van mening, dat het onwenselijk is als een groot deel van de nieuwbouw zonder flankerend beleid ontoegankelijk wordt voor de doelgroep? Is hij met ons van mening dat de liberalisatiegrens en de huurtoeslaggrens hierop moeten worden aangepast? Ik overweeg op dit punt een motie in te dienen.

Ik kom op mijn derde punt. Met het wetsvoorstel worden de extra lasten voor de energielabels zeer ongelijk verdeeld over woningen van verschillend formaat. Dat is te zien in de meest rechtse kolom van het overzicht dat is verspreid. Een student met een studentenflatje van 37,5 m², dus van 5 bij 7,5 meter -- volgens mij geldt hiervoor de term kippenhok -- wordt geconfronteerd met een stijging van het aantal woningwaarderingspunten van 85 naar 109. Dat is een stijging met bijna 29%. Voor de grootste woning is de stijging maar 5,4%. Ook in absolute puntenaantallen is de stijging voor dit laatste type woningen kleiner. De verklaring hiervoor is de keuze van de minister voor een platte waardering van het energielabel, ongeacht de grootte van de woning. In het oude stelsel was de waardering wél deels afhankelijk van de grootte van de woning. De gevolgen van deze ingreep zijn draconisch. De maximale huur van het genoemde studentenflatje gaat in één klap omhoog van €391 naar €504 per maand. Een bijkomend pervers effect is dat de bouw van kippenhokken voor verhuurders een stuk lucratiever wordt dan de bouw van ruime woningen.

De SP-fractie heeft de afgelopen twee jaar bij herhaling gewezen op de onwenselijke effecten van de platte waardering, onder andere bij de schriftelijke inbreng. Niet alleen zijn de effecten daarvan voor de huurder onwenselijk, maar deze effecten staan ook haaks op de hoogte van de investeringen om het niveau A-plus te bereiken voor kleine en voor grote woningen. Die investeringen liggen voor flats namelijk veel lager dan voor eengezinswoningen. Ze zijn voor kleine flats ook weer aanzienlijk lager dan voor grote flats. Ik schat dat ongeveer 45% van de investeringen vast is, dus niet afhankelijk van de woninggrootte. 65% is afhankelijk van het vloeroppervlak. Voor oudere woningen is het gewraakte effect er overigens niet. Ik verwijs hiervoor naar voorbeeld 2 van de schriftelijke onderbouwing. Onderschrijft de minister dit deel van onze berekeningen? Zo ja, is hij dan met de SP-fractie van mening dat hier sprake is van een volkomen onevenwichtig effect van het nieuwe huurprijzenstelsel voor kleine en grotere woningen? Ik overweeg om op dit punt in de tweede termijn een amenderende motie in te dienen, waarin ik de minister vraag om de AMvB voor 65% variabel te maken en slechts voor 35% vast. Ik doel dus op de tabel met punten per energielabel van het Besluit huurprijzen woonruimten.

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks):

Ik hoop nog op een positieve draai in het verhaal van de heer Janssen, maar die is er nog steeds niet. Ik ben er namelijk altijd van uitgegaan dat ook de SP voor het milieuvriendelijk maken van woningen is. Ik mis de positieve geest in het verhaal van de heer Jansen. Hij zegt dat alle woningen over de liberaliseringsgrens heen zullen gaan. Hij gaat er daarbij van uit dat corporaties de ruimte maximaal zullen gebruiken, terwijl we weten dat de corporaties dat onder het huidige woningwaarderingsstelsel niet eens doen. Bovendien hebben Aedes en de Woonbond samen het woongarantsysteem ingesteld. Huurders zullen dus nooit méér extra huur gaan betalen dan ze zullen besparen op de energierekening. Dat zijn zaken waardoor de fractie van GroenLinks hierin echt vertrouwen kan hebben. Wij moeten hiermee juist vooruit komen. Er is geen andere manier waarop echt een slag kan worden gemaakt met het beter isoleren van woningen in Nederland.

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

Mevrouw Voortman vraagt hoe wij staan ten opzichte van de energiebesparing van woningen; daar staan wij zeer positief tegenover. Sinds ik in de Kamer zit, heb ik al tientallen voorstellen gedaan om op dat punt de wetgeving aan te scherpen en ervoor te zorgen dat verhuurders eerder gedwongen worden om noodzakelijke investeringen te doen. Op dat punt zijn wij dus bondgenoten. Dat is echter geen reden voor ons om te accepteren dat er een volslagen onbalans ontstaat tussen de extra huurruimte die geboden wordt aan verhuurders, de investeringen die daarvoor gedaan moeten worden en het extra besparingspotentieel aan de kant van de huurders. Kortom: zodra de huurverhoging slechts €50 zou moeten zijn om een investering te rechtvaardigen, en er op grond van het voorstel van de minister een huurruimte mogelijk is van €100, zeg ik: over mijn lijk, dat willen wij niet.

Hetzelfde geldt voor de disbalans tussen grote en kleine woningen. In onze schriftelijke inbreng hebben wij daar ook al op gewezen en onderbouwd hoe dat zou uitpakken. Dat pakt buitengewoon oneerlijk uit voor bepaalde groepen en heeft op de lange termijn bovendien een pervers effect, namelijk dat er een heel sterke prikkel is voor verhuurders om kleine woningen te gaan bouwen. Dat vinden wij echter helemaal niet strategisch en is niet in het belang van de huurders op de lange termijn.

De **voorzitter**:

Dat hoor ik u voor de tweede keer zeggen.

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks):

Ik heb de heer Jansen ook naar de woonlastengarantie gevraagd, die is opgesteld door Aedes en de Woonbond. Betekent dat helemaal niets voor hem?

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

Ik loop zo'n 40 jaar mee in de volkshuisvesting. Ik heb geleerd dat in veel situaties smeerolie wordt gebruikt om bij de bestaande huurders zaken weg te pampieren. Er zijn echter mutaties; woningen komen vrij. Mevrouw Voortman kent waarschijnlijk het fenomeen van de huurharmonisatie. Dat heeft in de loop van de jaren een bepaalde vlucht genomen. Ik voorspel haar dat dit fenomeen eenzelfde vlucht zal nemen als wij vanavond niets doen. Mij lijkt dat mevrouw Voortman zich niet alleen zorgen moet maken over energiebesparing -- daarover maak ik mij bijzonder veel zorgen -- maar ook over het bewaken van de belangen van de huurders, het beperken van de woonlasten en het garanderen van een redelijke balans tussen aan de ene kant de hoogte van de investeringen en aan de kant de mogelijk geboden huurruimte.

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks):

Volgens mij is dit voorstel juist heel gebalanceerd tussen huurders en verhuurders. Ik neem overigens aan dat het antwoord van de heer Jansen nee is op mijn vraag of hij, wat de woonlastengarantie betreft, vertrouwen had in Aedes en de Woonbond.

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

Ik denk dat het wat naïef is -- GroenLinks heb ik de laatste tijd wel meer op naïviteit kunnen betrappen -- om te vertrouwen op de blauwe ogen van de corporaties. Overigens is mijn ervaring dat er heel veel betrokken volkshuisvesters rondlopen bij corporaties; laat ik daar ook helder over zijn. Die krijgen echter het mes op de keel gezet door deze minister, die evenzeer 760 mln. komt ophalen. Zij worden dus ook gedwongen om dingen te doen waar ze misschien niet zo achter staan, maar die ze gewoon moeten doen om hun eigen toko overeind te houden. Kortom: de realiteit is als volgt. Door de combinatie van het liberaliseringsbeleid dat dit kabinet, evenals de voorgaande kabinetten, inzet en de ruimte die dit voorstel biedt, is er sprake van een zeer grote extra opwaartse druk op de huren. Daarvan zegt de SP: die nemen wij niet voor onze rekening.

De heer **Monasch** (PvdA):

Ik deel die zorg volledig met collega Jansen. De vraag is echter of dit betekent dat wij dan maar niets doen. Dan kunnen wij namelijk niet ervoor zorgen dat de bouwvakkers aan het werk komen, de woningen opgeknapt worden, de leefomstandigheden van de huurders verbeteren waardoor zij niet meer in tochtige woningen hun tijd moeten doorbrengen, en dat de kwaliteit van de woningen stijgt. Of zegt u: dat neem ik allemaal voor lief? Zegt u: ik kan geen steun geven aan dit wetsvoorstel?

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

Nee, want ik heb ook aangekondigd dat ik een aantal moties ga indienen. De angel van dit wetsvoorstel zit niet in de wet zelf maar in de lagere regelgeving, in de Algemene Maatregelen van Bestuur. Op dat punt kom ik met een aantal voorstellen. Ik kom bijvoorbeeld ook met het voorstel om de liberalisatiegrens aan te passen aan de effecten van het wetsvoorstel. Ik stel voor om wettelijk te verankeren dat het straks mogelijk blijft om ook eengezinswoningen voor gezinnen met drie of vier kinderen te bouwen binnen de puntengrens die daarvoor op dit moment wordt gesteld. Ook behouden die mensen dan het recht op huurtoeslag. Met die verankering willen wij namelijk voorkomen -- dat is de naïviteit die GroenLinks blijkbaar wel toont en de SP niet -- dat wij straks geen enkel slot op de deur hebben en de huren de pan uit rijzen.

De heer **Monasch** (PvdA):

Dan wacht ik eventjes het vervolg af om te bezien waar ik in het midden tussen de heer Jansen en mevrouw Voortman sta.

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

Ik hoop dat we er gezamenlijk uit komen. Ik neem aan dat ook de fractie van de Partij van de Arbeid het belangrijk vindt dat we een goede balans hebben tussen aan de ene kant de huurruimte en aan de andere kant de energiebesparing. Ik roep de collega's nogmaals op om ook een beetje te rekenen, niet alleen naar de algemene verhalen te kijken, maar ook in de details te duiken en te kijken naar de concrete effecten op de huur voor de verschillende soorten woningen.

Ik heb een laatste vraag over het woningwaarderingssysteem. We hebben al gezegd dat de overgang naar het systeem van het energielabel een vereenvoudiging is. Je hebt nog maar één gegeven nodig, namelijk het energielabel. In het huidige woningwaarderingssysteem zitten meer historische ongerechtigheden, zoals de waardering van allerlei sanitaire voorzieningen. Voor een keukenblok kun je bijvoorbeeld zeven punten krijgen. Er is ook een volstrekte onbalans tussen de investering en de huur die je voor zo'n woning kunt vragen. Heeft de minister plannen om het Besluit huurprijzen woonruimte ook op dit punt op een redelijke termijn aan te passen? De SP-fractie is daar voorstander van.

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

Voorzitter. Het wetsvoorstel dat wij vandaag behandelen beoogt het woningwaarderingssysteem aan te passen, zodat de energieprestatie zwaarder gaat wegen bij de vaststelling van de maximale huurprijs. Ook voorziet het wetsvoorstel in enkele overgangsbepalingen om dit zo soepel mogelijk te laten verlopen. Het wetsvoorstel prikkelt verhuurders om maatregelen te treffen om het energiegebruik in woningen terug te dringen. Dit is een goede zaak. Het treffen van energiebesparingsmaatregelen in de bestaande bouw is belangrijk voor de CO₂-reductiedoelstellingen, voor het beperken van de woonlasten van huurders bij stijgende energieprijzen en voor het verbeteren van het comfort van woningen. Ook is het goed voor de werkgelegenheid in de bouw.

Het heeft lang geduurd voordat wij in deze zaal konden spreken over dit wetsvoorstel. Je zou kunnen zeggen dat de overgangperiode deels al voorbij is. De fractie van de ChristenUnie ziet hierin echter geen probleem. Het gaat er namelijk om dat verhuurders met bijvoorbeeld investeringsplannen tijd genoeg hebben gehad om zich hierop voor te bereiden.

Voordat ik verder inga op het wetsvoorstel heb ik een vraag over de 500.000 woningen die tot 2001 aangepast zouden worden, zodat ze gemiddeld 25% energiezuiniger zouden worden. Inmiddels hebben we te maken met een economische crisis. Deze is ook bij de corporaties hard aangekomen. Heeft de minister er vertrouwen in dat het afgesproken aantal woningen dit jaar zal worden gehaald?

Ik kom te spreken over het nieuwe woningwaarderingssysteem dat door dit wetsvoorstel eindelijk kan worden ingevoerd. Woningen met een A- en B-label worden in het onderliggende Besluit huurprijzen woonruimte ten opzichte van het oude stelsel hoger gewaardeerd. Woningen met een E-, F- en G-label worden lager gewaardeerd. De fractie van de ChristenUnie vindt dit een prima voorstel, maar we hadden graag een

sterkere hefboomregeling gezien dan in het voorstel. We willen dus dat woningen met een A-label nog meer punten krijgen en woningen met een E-, F- en G-label nog iets minder. In het convenant Energiebesparing corporatiesector is met Aedes en Woonbron afgesproken om de overgang naar het nieuwe stelsel, wat betreft het totaal aantal woningwaarderingspunten, neutraal plaats te laten vinden. Doordat er nog erg veel woningen met een E-, F- en G- label zouden zijn, zou dat een kleine aanpassing betekenen van het aantal punten van deze woningen. Dat zou zorgen voor een forste stijging van het aantal punten voor woningen met het A-label. Dat is buitenproportioneel. Het kan er zelfs toe leiden dat veel van deze woningen worden geliberaliseerd, wat natuurlijk niet de bedoeling is. Daarom stemt de fractie van de ChristenUnie voor dit moment in met de voorgestelde hefboomregeling.

Uiteindelijk gaat het om de resultaten. Een groot deel van de woningen van voor 1970 heeft label E, F, of G. Er zijn mooie afspraken gemaakt in het convenant, maar wat gaat de minister doen om ook achterblijvende verhuurders over de streep te trekken om deze woningen snel aan te pakken?

Ik heb twee jaar geleden voorgesteld dat onvoldoende energiebesparingsmaatregelen zouden moeten kunnen leiden tot een huurverlaging door het aanmerken daarvan als gebrek. De toenmalige minister heeft hier een aantal bezwaren tegen ingebracht. Ik begrijp deze bezwaren. Verhuurders moeten ook de tijd hebben om hun voorraad aan te passen. Maar op de lange termijn moet toch een streep worden getrokken. De ChristenUnie-fractie mist in het voorstel van de minister een bezemwagen om ook deze laatste categorie mee te krijgen. Of, om het breder te trekken, welke stappen zetten we de komende jaren nog meer?

Ik heb een amendement ingediend om in ieder geval het stelsel over drie jaar herhaald te evalueren. Maar zou niet nu al een langetermijnperspectief van het puntenstelsel moeten komen? Ziet de minister mogelijkheden om verhuurders die ondanks de stelselwijziging op korte termijn niet meegaan in het aanpassen van hun bezit, extra te prikkelen om te investeren door een duidelijke stip op de horizon? Je kunt ze bijvoorbeeld laten weten dat het aantal punten voor woningen met een slecht label over vijf jaar verder zal worden verlaagd. Ik overweeg een motie op dit punt. Ik krijg graag een reactie van de minister.

Mevrouw **De Boer** (VVD):

Voorzitter. Deze wetswijziging strekt ertoe het puntenstelsel dat de huren van sociale huurwoningen bepaalt, aan te passen. In de toekomst wordt de energieprestatie van een woning bepalend als het gaat om de verwarmingswijze en de warmte-isolatie, en niet de daartoe aangebrachte voorzieningen. Hoe hoger de energieprestatie, hoe hoger de huur. Maar wat is nu precies het doel van de wetswijziging? Het doel is om verhuurders te stimuleren om de energieprestatie van hun woningen te verbeteren. Dit door punten te geven aan energiebesparende maatregelen.

Het gewijzigde waarderingstelsel is van toepassing op woonruimten waarvoor een energielabel is afgegeven en op woonruimten waarvoor al een energielabel afgegeven had moeten zijn. Dit strekt ertoe dat eigenlijk alle woningen onder het wetsvoorstel vallen. Maar omdat nog niet alle woningen een energielabel hebben, zijn overgangsmaatregelen voorzien tot 2012.

Enige tijd geleden waren er al problemen met het energielabel. Het ging over de juistheid van de afgegeven labels. Daarvoor is een verbetertraject in gang gezet. Kan de minister aangeven hoe het hiermee staat? De betrouwbaarheid van het energielabel moet namelijk wel boven alle twijfel zijn verheven, zonder een bureaucratische kerstboom op te willen tuigen. Want betaalt niet een van de twee partijen toch een gedeelte van de rekening?

Waar de heer Paulus Jansen van de SP net al heel mooi van links kwam aanvliegen, kom ik nu van de andere kant aanvliegen. Ik ga de kant van de verhuurders belichten. Zo blijft misschien in de middenmoot een meerderheid over. Ik vond wat de heer Jansen allemaal had uitgerekend wel een eyeopener. Ondanks dat de investering ongetwijfeld zal bijdragen aan de waarde van de woning, is het op zich goed dat de eigenaar de kans krijgt het geïnvesteerde grotendeels terug te verdienen; ik heb net gehoord dat aan de bovenkant het geïnvesteerde ruim wordt terugverdiend. Het doel van de wetswijziging is immers de verbetering van de energieprestaties van woningen om zo bij te dragen aan de duurzaamheidsdoelstellingen die we met z'n allen hebben gesteld.

Dan kom ik bij een derde partij waarbij de rekening kan komen te liggen en dat is het Rijk. Is het nu zo dat de huurders met lagere inkomens, die huurtoeslag ontvangen, als gevolg van een hogere huur door de energiebesparende maatregel die de verhuurder heeft genomen, recht hebben op een hogere huurtoeslag? In dat geval komt de rekening voor een deel bij het Rijk te liggen.

Daarmee kom ik op het volgende punt. Dat is de mogelijkheid tot huurverlaging. In de *memorie van toelichting* staat dat het wetsvoorstel verhuurders tot 1 januari 2012 de gelegenheid biedt om te investeren in energiebesparende maatregelen, zonder dat er sprake is van huurverlagingen. De heer Van Bochove wil deze termijn graag verlengen tot 2014. Ten eerste hebben verhuurders hiermee een heel beperkte termijn -- één, misschien wel drie jaar nu -- om te investeren in de energiebesparende maatregelen. Ten tweede hangt hen een huurverlaging boven het hoofd als ze geen maatregelen nemen.

Het grootste probleem zit voor de VVD-fractie in die mogelijkheid tot verlaging van de huur, met name bij energetisch slechtere woningen.

Dat zijn ook de woningen waarbij in de winter de sneeuw niet meer op het dak ligt. Hoewel er ook een kwekerij in gehuisvest kan zijn van een zekere orde. Het gaat in ieder geval om gevallen waarin er niet wordt geïnvesteerd in energiebesparende maatregelen.

De VVD-fractie is van mening dat het verre van liberaal is om verhuurders op deze manier te dwingen tot energiebesparende maatregelen. We kunnen daarvan de gevolgen voor particuliere verhuurders niet overzien. Je kunt bovendien de investeringskracht van particuliere verhuurders niet inschatten. We gaan hiermee in feite op de stoel van die verhuurders zitten en we treden in het eigendomsrecht. En dat is iets waar we zeer terughoudend mee moeten omgaan.

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks):

Dit geldt natuurlijk voor het hele woningwaarderingssysteem. Daarin geef je punten en geef je verhuurders dus een bepaalde ruimte. Dat is op zichzelf dus niet zo raar. Wat nu wordt voorgesteld, is om voor energiebesparende maatregelen ook punten toe te kennen. En misschien moeten we inderdaad, zoals de ChristenUnie zegt, wel toe naar het aftrekken van punten, maar dat terzijde. Dat is dus niet het punt. De heer Jansen ging niet, of in heel beperkte mate, in op de voordelen die het voor huurders biedt. Mevrouw De Boer gaat juist niet in op de voordelen die het voor verhuurders biedt. Zij krijgen er een beter bezit door en ze mogen, in ruil daarvoor, meer huur vragen. Is mevrouw De Boer met mij van mening dat er wel degelijk ook een voordeel voor verhuurders bestaat?

Mevrouw **De Boer** (VVD):

Wij moeten hier misschien niet de discussie voeren over het hele systeem, hoewel ik dat graag een keer zou willen, maar het probleem zit voor ons inderdaad met name in de mogelijkheid tot huurverlaging. Dat staat er nog los van dat wij het liberaal vinden als huurders en verhuurders er in goed onderling overleg uitkomen. Ik heb zojuist de berekening van de heer Jansen gehoord; hij rijdt het inderdaad van de linkerkant aan. We hoorden wat dat voor gevolgen heeft. Ik ben benieuwd wat mevrouw Voortman daarover zo meteen gaat zeggen. Wij vinden het verre van liberaal om te zeggen: u krijgt nu een huurverlaging voor de kiezen.

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks):

Dat is de stok. En de wortel die je ervoor krijgt is de huurverhoging. Volgens mij heb je die allebei heel hard nodig. Mevrouw De Boer wil het een wel en het ander niet en dat is selectief winkelen.

Mevrouw **De Boer** (VVD):

Maar stel je voor dat de bank besluit om de verhuurder geen geld te lenen voor een verbouwing, en dat dit na twee jaar nog steeds zo is. Dan krijgt de verhuurder een huurverlaging voor de kiezen en komen we bovendien steeds verder af te liggen van het moment waarop de verhuurder zou kunnen besluiten om de woning te verbouwen. Want ten eerste had hij het geld niet en ten tweede heeft hij straks nog minder geld om de investering te kunnen doen. Dat vind ik een onwenselijke situatie. We bereiken er ook niet de door mevrouw Voortman zo gekoesterde doelstelling mee dat woningen

energiezuiniger worden. Wij geloven meer in het goede overleg tussen de huurder en de verhuurder, ondanks de uitzonderingen in de praktijk. Wij laten dit soort dingen liever aan de markt over.

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

Ik zou wel begrip kunnen hebben voor de insteek van mevrouw De Boer, als de wet zou voorschrijven dat de eigenaren van woningen met een F-label of G-label in één keer naar A zouden moeten. Die aftrek geldt echter alleen maar voor F en voor G, en een klein beetje voor E. Als je van F of G naar D gaat, en dus het laaghangende fruit plukt met heel simpele maatregelen als het aanbrengen van modern dubbel glas of het installeren van een hr-ketel, dan ben je als verhuurder van het probleem af --het zijn zeer rendabele maatregelen waar iedere bank meteen krediet voor wil verstrekken -- en is de besparing voor de huurder een paar honderd euro op jaarbasis aan woonlasten. Dat is toch een interessante investering om op korte termijn te doen? Vindt de VVD-fractie het acceptabel dat huurders nog twee of drie jaar langer moeten wachten op de besparing die eigenlijk nu al mogelijk zou zijn?

Mevrouw **De Boer** (VVD):

De heer Jansen is bouwkundige en ik ben dat inderdaad minder, maar hij gaat gemakshalve voorbij aan de investeringen die de verhuurder moet doen en wat die kunnen kosten. Het gaat inderdaad om de woningen waarbij de sneeuw van het dak af is in de winter en waarbij sprake is van stoken voor de mussen. Het gaat om een slechte categorie woningen. Wij geloven er meer in dat de markt zelf dat punt zal corrigeren. Ondanks de krappe markt op plekken in Nederland zal deze verhuurder veel meer te maken krijgen met leegstand. Een huurder zal immers sneller geneigd zijn om te gaan verhuizen. De heer Jansen gaat nu echt voorbij aan de investeringsruimte van de particuliere verhuurder, die nu wordt gedwongen om zijn woning te verbouwen en die, om wat voor reden dan ook, het krediet daarvoor misschien onmogelijk kan krijgen bij de bank. Op die zere plek leg ik nu de vinger.

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

Wil mevrouw De Boer weten dat zo'n sprongetje naar label D puur het plukken van laaghangend fruit is? Daar is geen verbouwing voor nodig, alleen modern hr-glas en een nieuwe cv-ketel. Dan zit je al op niveau D.

Mevrouw **De Boer** (VVD):

Nog even en u komt met een prijslijstje waaruit ik mag kiezen.

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

Is uw probleem opgelost als wordt aangetoond dat dit qua investeringen geen probleem hoeft te zijn en dat banken dit financieren?

Mevrouw **De Boer** (VVD):

U gaat daaraan voorbij. We kunnen vanavond niet besluiten dat de banken zullen investeren. Het zal u ook niet ontgaan zijn dat banken terughoudender zijn met het verstrekken van kredieten. Dat kan ook gelden voor de verhuurder. We brengen die nodeloos in de problemen. Ik vind dat niet liberaal. We treden hiermee in feite in het eigendomsrecht, ook in een privaatrechtelijke overeenkomst tussen de verhuurder en de huurder. Het gaat om maatregelen die op het moment dat die overeenkomst wordt gesloten, niet bekend zijn.

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

Zou de kritiek van de VVD-fractie verdampen als mevrouw De Boer ervan overtuigd zou zijn dat de banken er niet moeilijk over doen om dat laaghangende fruit te plukken?

Mevrouw **De Boer** (VVD):

Die garantie kunnen we hier niet krijgen en dat is precies mijn punt.

De heer **Monasch** (PvdA):

Ik begrijp de zorgen van mevrouw Den Boer. Is het niet juist een reden om heel terughoudend te zijn om het particulier woningbezit aan de onderkant van de woningmarkt in handen te houden van mensen die die investeringen wel aankunnen? De VVD is een groot pleitbezorger van het verkopen van het corporatiebezit aan mensen die vaak een lager inkomen hebben. In veel gevallen moet er dan nog renovatie plaatsvinden. Zou dat niet juist een extra argument moeten zijn om een beetje terughoudend te zijn met de grote liberalisatieplannen om de woningen te verkopen? Elke keer zullen we tegen dit probleem oplopen. Het gaat om woningen die moeten worden aangepast door mensen met een laag inkomen. We moeten dus niet te royaal zijn met alles te verkopen.

Mevrouw **De Boer** (VVD):

Ik begrijp dat u zich zorgen maakt over het feit dat er straks geen particuliere verhuurders meer zullen zijn op dat punt in de markt. Zou de PvdA daar gelukkig mee zijn? U komt natuurlijk op voor corporatiebezit. Wij zijn daar niet zo zeer tegen, maar daar komen we een andere keer nog wel over te spreken. Ik schrik wel een beetje van wat u nu zegt. U lijkt het toe te juichen dat er geen particuliere verhuurders meer in dat segment van de markt zullen zijn.

De heer **Monasch** (PvdA):

Ik geloof dat u iets anders wilt horen. Het blijkt dat juist de eigenaren in dat segment van de markt -- om uw woorden te volgen -- slecht in staat zijn om bij de banken krediet te krijgen. Is het dan geen goede zaak om juist heel prudent om te gaan met dat

woningbezit en het vooral bij partijen te houden die wel het vermogen hebben om de duurzaamheidsinvesteringen te plegen?

Mevrouw **De Boer** (VVD):

U bent lid van de partij die graag het bezit op dat niveau wil regelen. Ik ben dat niet. U wilt kennelijk liever dat er geen particulier woningbezit is.

De heer **Monasch** (PvdA):

In het verhaal van mevrouw De Boer gaat er dus niets gebeuren. Hoe groter dat bezit wordt, hoe minder de eigenaren in staat zullen zijn te doen wat wij graag willen. Als ik mevrouw De Boer moet volgen, hebben die eigenaren niet het vermogen om die investeringen te plegen.

Mevrouw **De Boer** (VVD):

Dat baart me dus zorgen. Daarom moet de markt daarin de corrigerende factor zijn. Als er sprake is van leegstand omdat huurders op zoek gaan naar een betere woning zal de markt zichzelf corrigeren. Wij zijn niet van de club die dit van bovenaf wil opleggen. U bent eerder van de club die het woningbezit op een andere manier wil verdelen en daar wettelijke maatregelen voor wil nemen. Van die club ben ik niet.

De **voorzitter**:

Mevrouw De Boer, zou u willen proberen om de heer Monasch niet met "u" aan te spreken, maar het debat via de voorzitter te voeren?

Mevrouw **De Boer** (VVD):

Het gaat soms zo in het heetst van het debat. Ik zal eraan denken.

De **voorzitter**:

Het is de eerste keer dat ik het zeg, maar niet de eerste keer dat u het doet. Mijnheer Monasch, ik ga deze discussie sluiten en mevrouw De Boer vervolgt haar betoog.

Mevrouw **De Boer** (VVD):

Ik heb in reacties op de interrupties een aantal dingen eigenlijk al gezegd. Stel dat de banken niet akkoord gaan met de leningen, wat gebeurt er dan? We komen in feite nog verder af te liggen van het moment waarop een verhuurder zal besluiten om toch te investeren in die energiebesparende maatregelen. Ik zou daar graag een reactie van de minister op krijgen. Het doel van de wet is te komen tot energiebesparende maatregelen. Met deze maatregelen in deze wetswijziging komt dat punt in ieder geval verder weg te liggen. Dat baart de VVD-fractie zorgen.

Ik zei net terloops al iets over de vraag of het te rechtvaardigen is dat vanaf een bepaald moment in 2012 de mogelijkheid ontstaat van huurprijsverlaging bij lopende huurovereenkomsten als gevolg van criteria die op het moment van het sluiten van de overeenkomst nog niet bekend waren? Wij treden hiermee de eigendomsrechten echt met voeten. Graag krijg ik ook op dit punt een reactie van de minister.

Tot slot moet mij nog iets van het hart. Ik heb alle stukken goed en aandachtig gelezen. Ik heb ook nog een studie rechten gevolgd. Ik heb van professor Scheltema nog les gehad in wetgevingstechnieken. Ik heb mij de afgelopen jaren in Groningen onder het linkse bewind suf gelezen aan verordeningen en veel amendementen gemaakt. Ik moet echter eerlijk zeggen dat ik dit een heel ingewikkeld voorstel vind. Dit voorstel blinkt niet uit in duidelijkheid. Ik adviseer de minister dan ook bijna om dan maar een handreiking of een toelichting te schrijven op de memorie van toelichting. De burger wordt immers geacht de wet te kennen, maar het wordt wel een hele tour de force met dit soort wetswijzigingen.

De heer **Lucassen** (PVV):

Voorzitter. Er zijn maar weinig milieumaatregelen waar de burger iets voor terugkrijgt in de portemonnee, welteverstaan. Sterker nog, de meeste groene maatregelen kosten de burger door de bank genomen eerder geld dan dat die de burger direct iets opleveren. Anders is het wanneer wij het hebben over de energiebesparing in de eigen woning. Meer woongenot, minder stookkosten en dus een lagere energie: dat is de bedoeling. Het kabinet wil verhuurders van woonruimte, met name de woningcorporaties, aansporen om te investeren in energiebesparende maatregelen. Door aanpassing van het wws-puntenstelsel dat de maximale huurprijs bepaalt, kan de eigenaar de kosten van de investeringen doorberekenen en terugverdienen van de huurder. Als de verhuurder gedurende de huurovereenkomst investeert in energiebesparende verbeteringen van de huurwoning, geldt nu al artikel 255 van het Burgerlijk Wetboek. Dit artikel zorgt ervoor dat de kosten die de verhuurder voor de verbeteringen maakt, mogen worden doorberekend aan de huurder, ook in overleg met de huurder. Dit leidt dan tot een huurverhoging tijdens de huurovereenkomst. Als een verhuurder dit soort verbeteringen aanbrengt, is de huurverhoging dan gebaseerd op de gemaakte kosten en wordt dit in overleg gedaan met de verhuurder of gaat dit sec op basis van een verbeterd energielabel? Is dat het plafond dat eraan gesteld wordt? Hoe staat dit in verhouding tot elkaar?

Ik kom nu op de genoemde huurverlaging. Huurders die in een huis met een laag energielabel wonen, bijvoorbeeld label F of G, zouden op grond van deze nieuwe puntentelling recht kunnen hebben op een huurverlaging. Dat is tamelijk uniek, want huurders worden niet zo vaak geconfronteerd met een huurverlaging. Voordat de vlag uitgaat bij al die duizenden koude en tochtende vooroorlogse woningen van ons land, wijs ik erop dat het erop lijkt dat van werkelijke huurverlaging misschien zelden sprake zal zijn. Zoals wij weten, kent het wws-systeem een maximale begrenzing aan de huurprijs. Terecht is al door andere sprekers gesteld dat een groot gedeelte van het bestand echter niet voor een maximale huurprijs wordt verhuurd. Ergo, bij die oude

woningen waarin mensen zich suf moeten stoken, is de kans dat er sprake zal zijn van huurverlaging wellicht helemaal niet zo groot. Graag wil ik daarom weten bij hoeveel van die slechte, oude woningen er een reële kans is op een huurverlaging?

De huurverlaging is natuurlijk niet alleen bedoeld voor de huurder, maar dit systeem heeft ook ten doel om de verhuurder ertoe te dwingen om te investeren in verbeteringen die moeten leiden tot betere energieprestaties. Als er nu weinig woningen zijn die op grond van het systeem voor zo'n huurverlaging in aanmerking komen, puur omdat zij al niet aan het plafond van het wws zitten, welke prikkel is er dan nog voor de verhuurder om inderdaad te investeren in de verbetering van de woning? Is dat dan alleen de huurverhoging waarvan eventueel sprake zou kunnen zijn?

Over de huurverhoging wordt gesteld dat deze niet meer zal bedragen dan wat de huurder kan besparen op de energierekening.

Dan hebben we het over de zogenaamde woonlastengarantie die is afgesproken door Aedes en de Woonbond. Hoe gaat de berekening van de woonlasten precies in z'n werk? Wordt zo'n berekening op initiatief van de verhuurder gemaakt of moet de huurder daar om vragen?

Het allerbelangrijkste is dat de woonlastengarantie in onze ogen een nogal zachte afspraak tussen Aedes en de Woonbond is. De PVV wil een harde toezegging dat de aanpassing van het puntenstelsel niet leidt tot hogere netto woonlasten voor de huurders.

Met name naar aanleiding van het amendement van collega Van Bochove hebben de vorige sprekers het gehad over het aanpassen van de 70%-regeling, oftewel het aantal huurders dat akkoord moet gaan met een verbetering van de woning. Wij vinden 70% een goede verhouding en wij zien het als een goede check dat de verhuurder het moet voorleggen aan de huurder. Het is ook een goed filter, omdat de huurder duidelijk aan de verhuurder moet aangeven wat er beoogd wordt met een verbetering en of dat in de praktijk haalbaar is.

Er is ook een initiatief waarmee teams van de Woonbond en Aedes kunnen bemiddelen als er geen meerderheid wordt gehaald. Met dat initiatief is er in dat geval sprake van een betere communicatie, zodat het draagvlak voor zo'n verbetering alsnog gerealiseerd kan worden.

Binnenkort stelt de Europese Unie geld beschikbaar voor de verbetering van energieprestaties, met name in de woningbouw. Dit lijkt de PVV een prima kans om wat van ons geld terug te halen naar Nederland en ten goede te laten komen aan onze huurders. Wij vragen ons af aan wie het initiatief is, is dat aan het land, aan de minister of wordt dat overgelaten aan de woningcorporaties? Welke rol ziet de minister daarin voor zichzelf, zodat de Nederlandse belastingbetaler misschien nog iets terugziet van alles wat wij de afgelopen paar jaar aan Brussel hebben moeten afdragen?

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks):

Voorzitter. Maar liefst 53% van de huurwoningen in Nederland is slecht geïsoleerd en slurpt energie. Dat gaat niet alleen ten koste van het milieu, maar dat kost bewoners ook keihard geld. Energiebesparing is daarmee een win-winsituatie: goed voor het milieu, maar ook voor de portemonnee. Er is dus reden genoeg om hier zeer ambitieus in te zijn.

Wij zien het wetsvoorstel als een daadkrachtig vervolg op het convenant Meer Met Minder, waarin naar onze smaak te veel vrijwillig was. Wij vinden het ook heel mooi dat betrokken partijen als Aedes en de Woonbond zo nauw betrokken zijn geweest bij het voorstel. Zij hebben lef getoond door over hun eigen schaduw heen te stappen. Onze complimenten daarvoor. Dat maakt het tot een evenwichtig voorstel, dat voor zowel huurders als verhuurders voordeel oplevert.

Ik heb mij wel afgevraagd of er voor huurders misschien redenen zijn om te zeggen: wij willen er niet aan meewerken. Maatregelen in je huis leiden namelijk altijd tot gedoe. De woonlastengarantie en de interventieteams van Aedes en de Woonbond zorgen er volgens ons dat er voldoende zekerheid is ingebouwd om te stellen dat het ook voor huurders duidelijk moet zijn dat zij er met dit voorstel op vooruitgaan.

Nu de eerste stap is gezet, moet er worden doorgepakt. Wat ons betreft, wordt een energieslurpende woning op termijn als een gebrek gezien. Dat gebrek moet leiden tot puntenaftrek. Ik kon mij zeer vinden in de woorden van de fractie van de ChristenUnie hierover. Een woning met een H-label kan in een bepaald jaar bijvoorbeeld als een gebrek worden gezien, maar dat een aantal jaren later een woning met een G-label als een gebrek wordt gezien, en nog iets later een woning met een F-label etc. Hierop wil ik graag een reactie van de minister.

Ik ga verder met een aantal opmerkingen over het energielabel. Essentieel voor het wetsvoorstel is het meten van de energieprestatie van een woning. Het energielabel moet volgens de GroenLinks-fractie effectief, gebruiksvriendelijk, betrouwbaar en van goede kwaliteit zijn. Deelt de minister deze opvatting? Voldoet het huidige energielabel hieraan?

Helaas is het animo voor het energielabel nog niet erg groot; slechts 10% heeft een label. Er zijn ook klachten dat het energielabel niet gebruiksvriendelijk zou zijn en onbetrouwbaar zou zijn.

Het energielabel is wat ons betreft hét instrument om woningen energiezuiniger te maken. Kan de minister een garantie geven op een energielabel dat effectief, gebruiksvriendelijk en betrouwbaar is? Wat gaat hij hiervoor doen?

Voorzitter. Dit voorstel smaakt naar méér. Ik zie hier een minister met een daadkrachtig voorstel. Die daadkracht missen wij in het regeerakkoord, maar die is wel nodig om de effecten van het kabinetsbeleid op het gebied van milieu en inkomensbeleid te bestrijden. Wij willen naar minimaal een energielabel B voor alle gebouwen in

Nederland. Met corporatiewoningen wordt met dit voorstel aan de weg getimmerd, maar er valt nog een wereld te winnen voor deze minister.

Mevrouw **De Boer** (VVD):

Voorzitter. Ik begrijp dat wij al een stapje harder gaan dan de coalitie misschien zou willen.

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks):

Dat geldt voor méér dingen.

Mevrouw **De Boer** (VVD):

Mevrouw Voortman zegt dat er bij de Woonbond en Aedes toetsingsmomenten zijn om te kijken of de hogere huur in verhouding staat tot de kosten van de verbouwing. Is mevrouw Voortman niet bang dat dit niet in alle segmenten van de huurmarkt het geval zal zijn? Maakt zij zich daarover überhaupt geen zorgen? Ik heb het onderwerp van de ene kant aangereden, de heer Jansen heeft het van de andere kant aangereden. GroenLinks zingt walhalla want die gaat groen koste wat het kost.

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks):

Nee, voorzitter, het gaat om twee zaken: enerzijds om de milieueffecten en anderzijds om de inkomenseffecten. Het mooie van dit voorstel is dat het evenwichtig is: enerzijds de verhuurders, anderzijds de huurders, met wortels en met stokken. Dat vind ik juist heel goed aan dit voorstel.

Dit voorstel helpt mensen met lagere inkomens want zij zitten juist in de slechtere huizen. Die mensen krijgen een beter huis terug. Daarvoor betalen zij meer huur, maar zij besparen meer geld op hun energierekening. Het is zowel groen als links!

Mevrouw **De Boer** (VVD):

Voorzitter. Ik constateer dat mevrouw Voortman van GroenLinks zich geen zorgen maakt om de negatieve inkomsteneffecten die eventueel kunnen optreden voor de huurder en misschien ook wel voor de verhuurder. Zij gaat voor groen.

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks):

Dan heeft mevrouw De Boer niet goed geluisterd, maar goed!

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

Voorzitter. Ik wil mevrouw Voortman uitnodigen om toch die rekensom van de woonlasten nog eens te maken en bijvoorbeeld eens te kijken naar een woning die in E

zat -- een jaren tachtig woning die enigszins geïsoleerd is -- en die wordt opgekrikt naar niveau A. Ik heb voorgerekend dat in zo'n situatie de maximale winst aan energiekosten ongeveer €65 per maand bedraagt, maar dat de huurruimte die het kabinet wil bieden en die mevrouw Voortman blijkbaar prima vindt, €184 per maand is. Dat is bijna drie keer zoveel. Vindt de fractie van het GroenLinks het redelijk dat er zo gigantisch veel huurruimte geboden wordt aan verhuurders in verhouding tot de besparing?

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks):

Voorzitter. De berekeningen van de heer Jansen kloppen volgens mij niet. Hij heeft dit ook al bij de schriftelijke vragen naar voren gebracht. Naar mijn mening heeft de minister daarop afdoende antwoord gegeven. Ik zie verschillende andere rekenvoorbeelden voorbijkomen. Volgens mij klopt de stelling niet dat dit tot zoveel meer kosten zou leiden. Het dreigt een beetje een welles-nietesdiscussie te worden op deze manier.

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

Misschien is het goed als mevrouw Voortman en ook de andere leden, de voorzitter en de minister eens nadenken over hoe hoog hun eigen voorschot is en dat afzetten tegen de €184 huurruimte die alleen voor het gasdeel geboden wordt. Elektriciteit komt er nog bovenop. Dan moet mevrouw Voortman eens nadenken over de vraag of de huurruimte die geboden wordt in verhouding staat tot de energierekening. Ik denk dat dit niet het geval is.

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks):

Voorzitter. Dit wordt een herhaling van zetten van het interruptiedebatje dat wij net hadden. De heer Jansen gaat uit van een maximale huurruimte en gaat daarmee voorbij aan de woonlastengarantie die gegeven is door Aedes en de Woonbond. Ik vind het juist iets waaruit heel duidelijk de intentie van alle partijen blijkt om ervoor te zorgen dat huurders er niet op achteruitgaan.

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

Vindt de fractie van GroenLinks het dan geen probleem dat voor nieuwe verhuringen via harmonisatie acuut verhoging mogelijk is naar het wettelijk plafond?

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks):

Voorzitter. Wij krijgen weer een welles-nietesdiscussie. Volgens mij stelt de heer Jansen de zaken veel erger voor dan zij zijn en gaat hij daartegen ageren. Ik zou het juist fijn vinden als de SP en GroenLinks samen zouden optrekken in het bevorderen van energiebesparende maatregelen in corporatiewoningen.

De **voorzitter**:

Nee, ik wil dit afsluiten. Dank u wel.

De heer **Monasch** (PvdA):

Voorzitter. De wetswijziging zorgt ervoor dat verhuurders meer prikkels en meer mogelijkheden krijgen om energiebesparende maatregelen in hun bestaande voorraad door te voeren. Kosten kunnen terugverdiend worden met een hogere huur. Dat is hard nodig, want meer dan de helft van de huurwoningen zit in de laagste drie klassen wat betreft energieprestaties en over het algemeen wonen de mensen met de laagste inkomens in de slechtste woningen, dus met weinig comfort en een hoge energierekening. Uitgangspunt van de wet en van ons is dat de totale kosten voor de huurder niet hoger mogen worden. Wij steunen daarom op dit moment het voorliggende wetsvoorstel, omdat het lagere kosten voor huurders met zich brengt, milieuwinst oplevert en banen in de bouw schept: banen die hard nodig zijn, met name voor de bouw in deze zware tijd. Wij hebben nog wel een aantal vragen voordat wij tot ons definitieve standpunt komen.

Een groot probleem voor een individuele huurder is dat hij lastig kan berekenen of controleren of de energieprijs wel echt lager wordt door de energiebesparende maatregelen, zeker met fluctuerende energieprijzen. Daarom hebben de Woonbond en Aedes samen een woonlastengarantie in het leven geroepen die zorgt voor controle achteraf en te veel betaalde huur compenseert. Worden deze garantieregeling en de rekenmethode openbaar en kan de uitkomst bij geschillen worden voorgelegd aan de Huurcommissie of een andere onafhankelijke instantie?

Nadat de overgangstermijn is afgelopen, stopt de bevrozing van de huren voor slecht geïsoleerde huizen. Als die dan nog steeds niet zijn aangepakt, moet de huur vanaf dat moment omlaag. Dat is uitstekend. Aedes heeft beloofd om de corporaties en particuliere verhuurders op te roepen om dat te doen, zodat niet elke individuele huurder naar de Huurcommissie hoeft te stappen. Wij zouden dat bij voorkeur wettelijk willen afdwingen. Is het mogelijk dat de minister ons tijdens de overgangperiode een tussenrapportage stuurt over het aantal huizen dat nog hieronder valt en dat hij aan het eind nogmaals een evaluatie geeft hoe de stand van zaken is? Dan worden de huurders in ieder geval goed geïnformeerd over hun mogelijkheden en, even belangrijk, blijft er een stok achter de deur voor lakse verhuurders. Graag krijg ik een reactie van de minister.

De **voorzitter**:

Ik zit een beetje met een probleem. Mij is net te kennen gegeven dat de minister voor het voorbereiden van zijn antwoord ongeveer een kwartier nodig heeft. Dan zouden wij om 22.10 uur kunnen beginnen aan het antwoord van de minister. Ik zie niet dat wij dat dan voor 23.00 uur kunnen afronden, maar dat is wel de tijd die wij hier hebben om een debat te voeren. Het lijkt mij dan ook wijzer om dit debat te vervolgen op donderdag of op een ander moment.

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks):

Voorzitter. Als de Kamer instemt met dit wetsvoorstel, zou het per 1 juli 2011 kunnen ingaan, een jaar na het oorspronkelijke moment. Ik ben een beetje bang om het nu weer uit te stellen. De Eerste Kamer moet zich er ook nog over uitspreken.

De **voorzitter**:

Ik kan het donderdag agenderen, als de minister kan. Dat is mijn enige probleem, maar de minister past zich misschien een beetje aan. Ik ga namelijk niet na 23.00 uur vergaderen. Daarvoor heb ik toestemming van de Kamer nodig en die heb ik niet. Het enige wat ik zou kunnen zeggen, is dat de minister antwoord geeft zonder te worden geïnterrupteerd. Dan moet ik met hem afspreken dat het drie kwartier duurt, maar dat vindt u ook niet fijn. Het is dus mijn probleem en uw probleem.

De heer **Lucassen** (PVV):

Voorzitter. Wij vinden dit zo belangrijk dat wij er gewoon de tijd voor willen nemen. Als u zegt dat de tweede termijn op donderdag kan worden gehouden en als dat ook echt op donderdag kan, hebt u mijn volledige steun.

De **voorzitter**:

Donderdag is het wetsvoorstel inzake de Winkeltijdenwet dankzij de VVD van de agenda afgevoerd. Ik heb donderdag vanaf 16.30 uur nog niets op de agenda staan.

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

Voorzitter. Ik steun uw voorstel van harte.

De **voorzitter**:

Ik zie de minister een beetje bedenkelijk kijken, maar wij gaan hier niet met z'n allen onze agenda's bekijken.

De algemene beraadslaging wordt geschorst.